

2024年1月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号: 8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

資金の借入れ（グリーンローン他による借換え）に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入れ（グリーンローン他による借換え）に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

本投資法人は、既存借入金総額 34,603 百万円の返済資金に充当するため、総額 33,743 百万円の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行うこととし、本日付で本借入れに係る契約を締結しました。なお、本借入れの一部については、本投資法人が 2023 年 8 月に策定したグリーンファイナンス・フレームワーク（注1）に基づきグリーンローンとして借入を行います。また、本投資法人は 2023 年 12 月 14 日付で発行したインヴィンシブル投資法人第 10 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）の調達資金（注2）を上記返済資金の一部に充当します。

（注1）グリーンファイナンス・フレームワークの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/framework_202308_JPN.pdf

（注2）インヴィンシブル投資法人第 10 回無担保投資法人債の詳細については、2023 年 12 月 8 日付「投資法人債（グリーンbond）の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本借入れの内容（予定）

ニューシンジケートローン(012)

【期間 6 年】（グリーンローン）

① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社日本政策投資銀行
株式会社三十三銀行
野村信託銀行株式会社

② 借 入 金 額 : 8,970 百万円

③ 利 率 等 : 全銀協 3 か月日本円 TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.600%）

Invincible Investment Corporation

- 変動金利（注1）
- ④ 借入方法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
 - ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
 - ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
 - ⑦ 利払期日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
 - ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
 - ⑨ 元本返済期日 : 2030年3月14日

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社日本政策投資銀行
野村信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 5,406百万円
- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.500%）
変動金利（注1）
- ④ 借入方法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
- ⑦ 利払期日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2029年3月14日

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社
- ② 借入金額 : 5,025百万円
- ③ 利率等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.500%）
変動金利（注1）
- ④ 借入方法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月24日
- ⑦ 利払期日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 2029年3月14日

Invincible Investment Corporation

【期間4年】

- ① 借 入 先 : 株式会社みずほ銀行
株式会社三菱UFJ銀行
株式会社三井住友銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社あおぞら銀行
野村信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 5,308 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.400%）
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2028年3月14日

【期間4年】

- ① 借 入 先 : 株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社
- ② 借 入 金 額 : 5,025 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.400%）
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月24日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 2028年3月14日

【期間3年】

- ① 借 入 先 : 株式会社SBI新生銀行
- ② 借 入 金 額 : 369 百万円
- ③ 利 率 等 : 全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.300%）
変動金利（注1）
- ④ 借 入 方 法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
- ⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
- ⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
- ⑦ 利 払 期 日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日

Invincible Investment Corporation

- ⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
⑨ 元本返済期日 : 2027年3月14日

【期間1年】

- ① 借入先 : 株式会社りそな銀行
② 借入金額 : 1,200百万円
③ 利率等 : 全銀協1か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.200%)
変動金利(注2)
④ 借入方法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
⑦ 利払期日 : 2024年1月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎月月末営業日
及び元本返済期日
⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
⑨ 元本返済期日 : 2025年3月16日

タームローン(019)

【期間5年】

- ① 借入先 : 株式会社東京スター銀行
② 借入金額 : 2,440百万円
③ 利率等 : 全銀協3か月日本円TIBOR(基準金利) + スプレッド(0.500%)
変動金利(注1)
④ 借入方法 : 2024年1月12日付で締結の「個別貸付契約」によります。
無担保・無保証
⑤ 借入契約締結日 : 2024年1月12日
⑥ 借入実行予定日 : 2024年1月16日
⑦ 利払期日 : 2024年3月31日を初回とし、その後元本返済期日までの毎年3月、6月、
9月及び12月の月末営業日並びに元本返済期日
⑧ 元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済します。
⑨ 元本返済期日 : 2029年3月14日

(注1) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、前利払期日の2営業日前(初回の利息計算期間は貸付実行日の2営業日前)の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、前利払期日の2営業日前(初回の利息計算期間は貸付実行日の2営業日前)の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注3) 全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<https://www.jbatibor.or.jp/>)でご確認いただけます。

(注4) 借入金の詳細は、本投資法人のホームページ(借入金・投資法人債一覧ページ)(<https://www.invincible-inv.co.jp/finance/loan.html>)でご確認いただけます。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

33,743 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途

ニューシンジケートローン (M) 及びニューシンジケートローン (L) の返済資金の一部並びにニューシンジケートローン (N)、ニューシンジケートローン (006)、タームローン (010)、タームローン (011) 及びタームローン (012) の返済資金に充当する予定です。

なお、調達する資金のうち、ニューシンジケートローン (012) の期間6年のトランシェは、グリーンファイナンス・フレームワークの適格クライテリアを満たすグリーンビルディングである「ホテルマイステイズ富士山 展望温泉」(BELS評価4つ星取得物件)の取得資金として調達した借入金及び「ロイヤルパークス桃坂」(CASBEE不動産評価認証Aランク取得物件)の取得資金として調達した借入金(その後の借換えによる借入金を含みます。)のリファイナンスを資金使途とするグリーンローンとして借入を行う予定です。

(3) 支出予定時期

2024年1月16日(ニューシンジケートローン(M)、ニューシンジケートローン(L)、ニューシンジケートローン(N)及びニューシンジケートローン(006)の返済)

2024年1月24日(タームローン(010)、タームローン(011)及びタームローン(012)の返済)

4. 返済する借入金の内容

ニューシンジケートローン (M)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 株式会社りそな銀行	2019年 7月16日	5,796	5,796	—	0.49859% (注1)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店		5,796	—	5,796	0.56310% (注1)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行		5,796	—	5,796	0.61545% (注2)	2025年 1月16日	
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行		5,795	—	5,795	0.76545% (注2)	2025年 7月16日	
合計		23,183	5,796	17,387			

ニューシンジケートローン (L)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行	2019年 7月19日	4,805	4,805 (注3)	—	0.52473% (注1)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証
三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,943	—	4,943	0.57984% (注1)	2024年 7月16日	
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行		4,943	—	4,943	0.61545% (注2)	2025年 1月16日	
三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社イオン銀行 株式会社あおぞら銀行 野村信託銀行株式会社		4,942	—	4,942	0.76545% (注2)	2025年 7月16日	
合計		19,633	4,805	14,828			

ニューシンジケートローン (N)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三十三銀行	2019年 8月28日	3,544	3,544	—	0.46219% (注1)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証

ニューシンジケートローン (006)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店 株式会社SBI新生銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社	2023年 1月16日	10,408	10,408	—	0.31545% (注2)	2024年 1月16日	無担保 ・ 無保証

タームローン (010)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月6日	1,550	1,550	—	0.31545% (注2)	2024年 1月24日	無担保 ・ 無保証

タームローン (011)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 1月24日	1,700	1,700	—	0.31545% (注2)	2024年 1月24日	無担保 ・ 無保証

タームローン (012)

借入先	借入日	返済前 残高 (百万円)	返済額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	利率 (年率)	返済期限	借入方法
三井住友信託銀行株式会社	2023年 1月24日	6,800	6,800	—	0.31545% (注2)	2024年 1月24日	無担保 ・ 無保証

(注1) 変動金利による借入ですが、金利スワップ契約により金利が固定化されているため、固定化後の金利を記載しています。ニューシンジケートローン (M) の金利スワップ契約の詳細については、2019年7月11日付「資金の借入れ (借換え) 及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン (L) については、2019年7月17日付「金利スワップ契約締結に関するお知らせ」及び「(訂正) 金利スワップ契約締結に関するお知らせ」を、ニューシンジケートローン (N) については、2019年8月26日付「資金の借入れ (借換え) 及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

(注2) 2024年1月12日時点の適用金利を記載しています。

(注3) 借入金33,743百万円に加えて、2023年12月14日に発行したインヴィンシブル投資法人第10回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド) による調達資金1,800百万円を充当し、残余については手元資金に充当する予定です。

5. 今後の見通し

本借入れが運用状況に与える影響は軽微です。

6. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れに係るリスクに関しては、本投資法人が2023年9月26日に提出した2023年6月期 (2023年1月1日~2023年6月30日) 有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.invincible-inv.co.jp/>

Invincible Investment Corporation

【参考資料】

<有利子負債残高等の推移（予定）>

	本借入れ前 (2024年1月12日時点)	本借入れ後 (2024年1月24日時点)	増減
借入金合計（百万円）	254,200	253,340	△860
投資法人債合計（百万円）	14,900	14,900	-
有利子負債合計（百万円）	269,100	268,240	△860
本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 （百万円）（注1）	618,350	618,350	-
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	43.0	42.9	△0.1

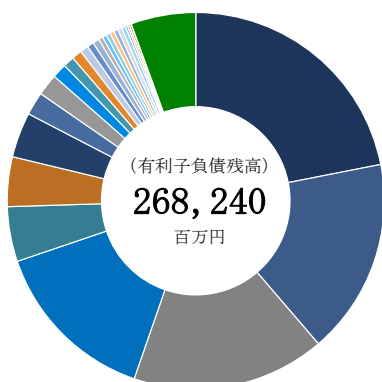
(注1) 「本投資法人保有資産の鑑定評価額合計」は、本日時点で本投資法人が保有する134物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券並びに海外不動産である「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。）のうち、2023年6月30日時点で保有していた、特定目的会社の優先出資証券を除く127物件については2023年6月30日時点、2023年8月1日付で取得した6物件については2023年6月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定評価額に基づいて記載しています。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、本投資法人の取得価格（優先出資証券に係る本投資法人の出資金額）である17,845百万円を鑑定評価額として算出しています。なお、海外不動産の鑑定評価額については2018年7月26日に締結した為替予約契約（2018年9月26日付で実行済み）に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル=110.45円で邦貨換算しています。

(注2) 本表における「鑑定評価額ベースLTV」は、以下の計算式により算出しています。

鑑定評価額ベースLTV = 有利子負債合計（消費税還付対応借入金を除きます。） ÷ 本投資法人保有資産の鑑定評価額合計 × 100
 なお、「有利子負債合計」に、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の有利子負債残高は含んでいません。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

<レンダーフォーメーション（本借入れ後）（予定）>



みずほ銀行	21.9%	シティバンク	0.6%
三菱UFJ銀行	16.8%	福岡銀行	0.6%
三井住友銀行	16.6%	大垣共立銀行	0.4%
三井住友信託銀行	14.5%	千葉銀行	0.4%
SBI新生銀行	4.7%	きらぼし銀行	0.4%
日本政策投資銀行	4.3%	もみじ銀行	0.4%
東京スター銀行	3.9%	山口銀行	0.4%
あおぞら銀行	2.0%	中京銀行	0.4%
りそな銀行	1.9%	イオン銀行	0.3%
三十三銀行	1.3%	香川銀行	0.2%
野村信託銀行	1.0%	栃木銀行	0.2%
静岡銀行	0.9%	紀陽銀行	0.2%
西日本シティ銀行	0.7%	投資法人債	5.6%