

2019年5月31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)

## 既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ

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、2018年7月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2018年7月31日付「資金の借入れ（契約締結）に関するお知らせ」及び2018年9月10日付「資金の借入れ（契約内容の一部変更）に関するお知らせ」において公表いたしました借入金のうち、消費税還付対応借入金につき、本日、期限前弁済（以下「本期限前弁済」といいます。）を実行いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本期限前弁済の内容及び理由

本投資法人が、物件取得資金及び関連費用に充当するため実施した資金の借入れに係る契約の規定に従い、物件取得に際し納付した消費税の還付を受けたことに伴い、本日付で、以下のとおり消費税還付対応借入金の全額（1,099百万円）を期限前弁済するものです。

名称	期限前 弁済金額 (百万円)	期限前 弁済日	期限前弁済資金
ニューシンジケートローン（J）	1,099	2019年5月31日	2018年8月2日に取得した資産に係る消費税還付金及び手元資金

## 2. 本期限前弁済後の借入金の状況

### ニューシンジケートローン（J）

（2019年5月31日時点）

借入先	借入日	弁済前 残高 (百万円)	本期限前 弁済額 (百万円)	弁済後 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	2018年 8月2日	1,099	1,099	—	—	2019年 8月2日	無担保 ・ 無保証
株式会社三井住友銀行	2018年 8月2日	2,359	—	2,359	0.35818% (注1)	2021年 8月2日	
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 9月26日	10,761	—	10,761	0.35818% (注1)	2021年 9月26日	
三井住友信託銀行株式会社	2018年 9月26日	13,120	—	13,120	0.45818% (注1)	2022年 9月26日	
株式会社新生銀行	2018年 9月26日	13,119	—	13,119	0.55818% (注1)	2023年 9月26日	
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							
株式会社りそな銀行							
野村信託銀行株式会社							
株式会社イオン銀行							
合計		40,458	1,099	39,359			

（注1）2019年5月31日から2019年6月27日までの適用利率です。

（注2）本借入金の詳細については、2018年7月17日付「資金の借入れに関するお知らせ」、2018年7月31日付「資金の借入れ（契約締結）に関するお知らせ」及び2018年9月10日付「資金の借入れ（契約内容の一部変更）に関するお知らせ」をご参照ください。

## 3. 有利子負債残高

（単位：百万円）

	本期限前弁済前 (2019年5月30日時点)	本期限前弁済後 (2019年5月31日時点)	増減
借入金合計	225,873	224,774	▲1,099
投資法人債合計	4,000	4,000	—
有利子負債合計	229,873	228,774	▲1,099
本投資法人保有物件の鑑定評価額合計（注1）	516,365	516,365	—
鑑定評価額ベースLTV（%） （注2）	44.3	44.3	—

（注1）「本投資法人保有物件の鑑定評価額合計」は、本期限前弁済時点において本投資法人が保有する132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。また、譲渡決定済みの「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スぺーシア恵比寿」を含みます。）のうち、特定目的会社の優先出資証券を除く131物件については2018年12月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。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。また、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く） ÷ 本投資法人保有物件の鑑定評価額合計 × 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、比率は小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

#### 4. 今後の見通し

本期限前弁済が運用状況に与える影響は軽微なため、2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の見通しに変更はありません。

以上

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