

2024年9月30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、本日、既存借入金の期限前弁済（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、物件の取得資金等への充当を目的に、2024年7月31日に借入れを実行した56,725百万円のうち1,500百万円は、借入期間1年のブリッジローンとして調達しました。2024年9月12日に、当該ブリッジローンの返済資金への充当を用途のうちの一つとして定めている投資法人債を発行し、資金を調達できたことから、以下のとおり期限前弁済しました。

| 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 (015) | 1,500 | 2024年9月30日 | インヴィンシブル投資法人第12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）（注1）の調 達資金の一部 |

（注1）当該投資法人債の詳細については2024年9月6日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」をご参照ください。

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 (015)

(2024年9月30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) | 弁済後 残高 (百万) | 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 | 2024年 7月31日 | 3,425 | — | 3,425 | 0.55182% (注1) | 2025年 7月31 日 | 無担保 ・ 無保証 |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,500 | 1,500 | — | — | 2025年 7月31 日 | |
| 株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社千葉銀行 株式会社中京銀行 株式会社紀陽銀行 株式会社山陰合同銀行 スルガ銀行株式会社 | | 6,500 | — | 6,500 | 0.92727% (注1) | 2029年 7月16 日 | |
| 株式会社三菱UFJ銀行 | | 1,500 | — | 1,500 | 1.59750% (注1) | 2030年 7月16 日 | |
| 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 株式会社千葉銀行 株式会社紀陽銀行 | | 20,733 | — | 20,733 | 1.02727% (注1) | 2030年 7月16 日 | |
| 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 株式会社山口銀行 株式会社栃木銀行 株式会社香川銀行 | | 23,067 | — | 23,067 | 1.12727% (注1) | 2031年 7月16 日 | |
| 合計 | | 56,725 | 1,500 | 55,225 | | | |

(注1) 2024年9月30日時点の適用利率を記載しています。

(注2) 本借入金の詳細については、2024年7月18日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

3. 有利子負債残高等の推移

| | 本期限弁済前 (2024年9月29日時点) | 本期限弁済後 (2024年9月30日時点) | 増減 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| 借入金合計(百万円) | 300,597 | 299,097 | △1,500 |
| 投資法人債合計(百万円) | 25,100 | 25,100 | - |
| 有利子負債合計(百万円) (消費税還付対応借入金除く) | 325,697 (322,272) | 324,197 (320,772) | △1,500 (△1,500) |
| 本投資法人保有資産の鑑定評価額 合計(百万円)(注1) | 752,521 | 752,521 | - |
| 鑑定評価額ベースLTV(%) (注2) | 42.8 | 42.6 | △0.2 |

(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146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、2024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133物件については2024年6月30日を、2024年7月31日付で取得した12物件については2024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」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。

$$\text{鑑定評価額ベースLTV} = \text{有利子負債合計(消費税還付対応借入金を除きます)} \div \text{本投資法人保有資産の鑑定評価額合計} \times 100$$
 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。

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です。

以上

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