

2021年1月20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、既存借入金の期限前弁済(以下「本期限前弁済」といいます。)を行うことを決定いたしましたので、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

本投資法人は、2020年12月18日付で譲渡した住居6物件の譲渡代金の一部を充当し、以下に記載のとおり、既存借入金10,000百万円について、各借入先に借入残高の割合に基づき按分した金額を期限前弁済することにより、LTV(有利子負債比率)の適切なコントロールを図ります。

なお、住居6物件の譲渡の詳細につきましては、2020年11月27日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

期限前弁済対象ローン	期限前弁済金額 (百万円)	期限前弁済日	期限前弁済資金
後記「2. 本期限前弁済後の期限前弁済対象ローンの状況」参照	10,000	2021年1月29日	2020年12月18日付で譲渡した住居6物件の譲渡代金の一部

2. 本期限前弁済後の期限前弁済対象ローンの状況（注1）

（2021年1月29日時点）

ローン／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
ニューシンジケートローン (F)【期間5年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社広島銀行 株式会社香川銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	10,433	4,037	6,396	0.68818% (注2)	2021年 3月30日	無担保 ・ 無保証
ニューシンジケートローン (G)【期間4年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社東和銀行 株式会社群馬銀行	2017年 3月14日	3,250	2,323	927	0.58818% (注2)	2021年 3月14日	
ニューシンジケートローン (K)【期間3年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 株式会社静岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社池田泉州銀行	2019年 3月29日	7,934	12	7,922	0.36100% (注3)	2022年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K)【期間5年】 株式会社あおぞら銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社栃木銀行	2019年 3月29日	2,500	99	2,401	0.59400% (注3)	2024年 3月29日	
ニューシンジケートローン (K)【期間10年】 株式会社きらぼし銀行	2019年 3月29日	1,000	39	961	0.88818% (注2)	2029年 3月30日	

<p>ニューシンジケートローン (L)【期間 4.5 年】 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 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</p>	2019年 7月19日	4,943	138	4,805	0.52473% (注3)	2024年 1月16日
<p>ニューシンジケートローン (N)【期間 4.4 年】 株式会社みずほ銀行 株式会社第三銀行</p>	2019年 8月28日	3,682	138	3,544	0.46219% (注3)	2024年 1月16日
<p>ニューシンジケートローン (P)【期間 5 年】 三井住友信託銀行株式会社 株式会社もみじ銀行 株式会社紀陽銀行</p>	2020年 1月6日	4,550	59	4,491	0.64291% (注3)	2025年 1月6日
<p>ニューシンジケートローン (Q)【期間 5 年】 株式会社みずほ銀行 株式会社りそな銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社福岡銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社静岡銀行 株式会社山口銀行</p>	2020年 3月16日	3,250	39	3,211	0.48700% (注3)	2025年 3月16日
<p>ニューシンジケートローン (Q)【期間 5 年】 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 野村信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社静岡銀行 株式会社香川銀行 株式会社山口銀行 株式会社中京銀行</p>	2020年 3月30日	6,960	39	6,921	0.58818% (注2)	2025年 3月16日
<p>ニューシンジケートローン (R)【期間 1 年】 株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社新生銀行 シティバンク、エヌ・エイ東京支店 三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行</p>	2020年 7月16日	28,979	1,550	27,429	0.33818% (注2)	2021年 7月16日

タームローン (C) 【期間5年】 シティバンク、エヌ・エイ 東京支店	2016年 6月15日	1,000	651	349	0.68818% (注2)	2021年 6月15日
タームローン (D) 【期間5年】 株式会社イオン銀行	2016年 6月30日	3,000	267	2,733	0.68818% (注2)	2021年 6月30日
タームローン (E) 【期間5年】 株式会社東京スター銀行	2016年 7月20日	1,700	118	1,582	0.68818% (注2)	2021年 7月20日
タームローン (G) 【期間4.5年】 株式会社みずほ銀行 第一生命保険株式会社	2017年 5月29日	7,321	157	7,164	0.63818% (注2)	2021年 11月29日
タームローン (O) 【期間1年】 株式会社日本政策投資銀行	2020年 7月20日	1,000	334	666	0.33818% (注2)	2021年 7月20日
合計		91,502	10,000	81,502		

(注1) 本期限前弁済の対象であるローンのうち、本期限前弁済の対象となるトランシェのみを記載しています。

(注2) 2021年1月20日時点の適用利率を記載しています。

(注3) 変動金利による借入れですが、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。

3. 有利子負債残高等の推移

	住居6物件譲渡前 (2020年12月17日時点)	本期限前弁済後 (2021年1月29日時点)	増減
借入金合計	254,388	244,388	△10,000
投資法人債合計	8,200	8,200	—
有利子負債合計	262,588	252,588	△10,000
本投資法人保有物件の鑑定評価額 合計(注1)	561,103	549,253	△11,850
鑑定評価額ベースLTV(%) (注2)	46.8	46.0	△0.8

(注1) 「本投資法人保有物件の鑑定評価額合計」は、本日時点において本投資法人が保有する142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。)のうち特定目的会社の優先出資証券を除く141物件、並びに住居6物件については、2020年6月30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

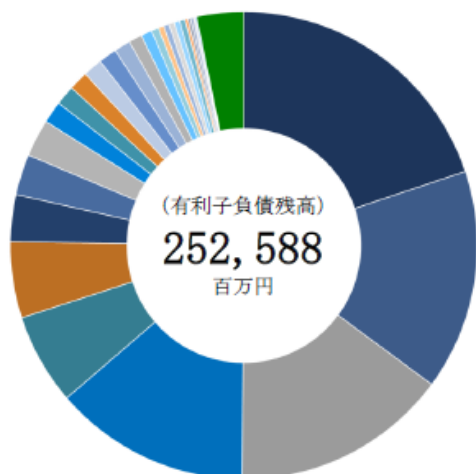
本期限前弁済が運用状況に与える影響は軽微です。なお、2021年6月期以降の運用状況及び分配金の予想につきましては、今後見通しが立ち次第公表いたします。

以上

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

【参考資料】

<レンダーフォーメーション（本期限前弁済後）（予定）>



みずほ銀行	19.9%	静岡銀行	0.9%
三菱UFJ銀行	15.3%	西日本シティ銀行	0.8%
三井住友銀行	15.0%	広島銀行	0.5%
三井住友信託銀行	13.6%	香川銀行	0.4%
シティバンク	6.3%	きらぼし銀行	0.4%
新生銀行	5.3%	もみじ銀行	0.4%
日本政策投資銀行	3.2%	山口銀行	0.4%
りそな銀行	2.8%	中京銀行	0.4%
イオン銀行	2.6%	東和銀行	0.2%
第一生命	1.5%	栃木銀行	0.2%
福岡銀行	1.4%	紀陽銀行	0.2%
第三銀行	1.3%	群馬銀行	0.1%
あおぞら銀行	1.3%	池田泉州銀行	0.1%
野村信託銀行	1.3%	投資法人債	3.2%
東京スター銀行	1.1%		