

平成 23 年 7 月 15 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル  
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 芝辻 直基

(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 芝辻 直基

問合せ先 IR 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-3272-7311)

## 資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ (1)

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、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）並びに既存借入金の一部返済及び借入条件の一部変更に関し、下記のとおり実施する見込みとなりましたので、お知らせいたします。

なお、本投資法人は借入先である新生信託銀行株式会社（以下「新生信託」といいます。）を受託者とする信託の受益権を取得する株式会社新生銀行（以下「新生銀行」といいます。）から平成 23 年 7 月 8 日付のコミットメントレターを受領しており、一定の条件の下に本借入れを行うことができる見込みですが、本日現在、本借入れに関する借入契約の締結はなされておられません。

### 記

#### 1. 借入れ並びに一部返済及び借入条件の一部変更の理由

平成 23 年 7 月 29 日に返済期限が到来するタームローン（新生信託銀行株式会社）16,800 百万円（以下「本証券化ローン」といいます。）の一部返済資金に充当するため、本日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」で公表した第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）による資金（6,999 百万円）の一部（2,910 百万円）と合わせて、本借入れを行い、また、本証券化ローンの借入条件の一部を下記のとおり変更する予定です。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

タームローン（新生信託 A）（以下「新生信託ローン A」といいます。）

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社（注 1）
- ② 借 入 金 額 : 7,300 百万円
- ③ 利 率 等 : 8.5%（注 2）  
固定金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 23 年 7 月 27 日付「金銭消費貸借契約」によります。  
有担保（注 3）・無保証
- ⑤ 借 入 契 約 締 結 日 : 平成 23 年 7 月 27 日
- ⑥ 借 入 実 行 日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑦ 利 払 期 日 : 平成 23 年 10 月 31 日を初回とし、元本返済期日までの 3 ヶ月毎の月  
末営業日

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び返済等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 期限一括弁済  
⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 27 年 1 月 30 日

(注1) 新生信託を受託者とする特定金銭信託の受託者であり、新生銀行が当該信託の受益権を保有します。新生銀行は、当該信託の劣後受益権を新生信託に自益信託として再信託します。新生信託は、当該再信託に関し、Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）との間でトータルリターンズワップ契約を締結し、当該トータルリターンズワップにより、カリオペは、新生信託による貸付に係る信託の劣後受益権に対する経済的利益を享受します。なお、トータルリターンズワップとは、契約の当事者間で、ある資産（例えば、社債、信託受益権）を対象として、その経済的な利益やリスクを交換することを目的とする契約です。本件におけるトータルリターンズワップは、信託財産であるところの信託受益権から得られる経済的な利益やリスクを交換するため、カリオペと信託受益権の保有者である信託受託者である新生信託との間で締結される予定です。この契約に従い、カリオペは信託受益権の元本の現在価値にほぼ相当する額の金銭を新生信託に支払い、新生信託はカリオペに対し信託受益権について受領する信託の元本及び配当から金銭の支払いを行う予定です。

なお、新生信託ローン A の仕組みについては、別紙「スキーム図」を併せてご参照ください。

- (注2) 金利の他、貸付金額に 3.0% を乗じた金額を融資手数料として、また、元本返済金額に 15.0% を乗じた金額をエグジット手数料として支払います。なお、借入金利等の条件の合理性に関しては、下記「4. 本借入れの借入条件について」をご参照ください。
- (注3) 「スぺーシア恵比寿」、「レキシントン・プラザ西五反田」の 2 物件（不動産信託受益権）に第 1 順位の質権を設定します。

### 3. 借入条件の一部変更の内容（元本の一部期限前弁済を含みます。）

#### 本証券化ローン

##### 【変更前】

- ① 借 入 先 : 新生信託銀行株式会社  
② 借 入 金 額 : 16,800 百万円  
(当初借入金額) (25,800 百万円)  
③ 利 率 等 : 3.64000% (平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 7 月 29 日まで)  
変動金利  
④ 借 入 方 法 : 平成 19 年 3 月 28 日付「金銭消費貸借契約（その後の変更を含みます。）（以下「本契約」といいます。）」によります。  
有担保・無保証  
⑤ 借 入 日 : 平成 19 年 3 月 30 日  
⑥ 利 払 期 日 : 平成 23 年 6 月 30 日及び元本返済期日  
⑦ 元 本 返 済 方 法 : 期限一括弁済  
⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 7 月 29 日

##### 【変更後】（変更箇所のみを記載しております。）

- ③ 利 率 等 : 1 ヶ月円 LIBOR+3.5% (平成 23 年 7 月 30 日～平成 23 年 8 月 31 日)  
3 ヶ月円 LIBOR+3.5% (平成 23 年 9 月 1 日～平成 23 年 11 月 30 日)  
2 ヶ月円 LIBOR+3.5% (平成 23 年 12 月 1 日～平成 24 年 1 月 31 日)  
変動金利  
利率については決定次第お知らせいたします。
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成 23 年 8 月 31 日、平成 23 年 11 月 30 日及び元本返済期日  
⑦ 元 本 返 済 方 法 : 一部元本返済期日において、元本の一部（10,210 百万円）につき期限前弁済を行う予定です。返済原資は、前記「2. 本借入れの内容（予定）」に記載の借入金 7,300 百万円及び本日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」で公表した新投資口発行による資金の一部（2,910 百万円）です。また、残額（5,615 百万円）は元本返済期日に一括返済します。

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び返済等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 24 年 1 月 31 日  
⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 7 月 29 日  
⑩ そ の 他 : 本証券化ローンの元本は 16,800 百万円ですが、平成 23 年 7 月 29 日（一部元本返済期日）に残元本のうち 10,210 百万円を返済することを条件として、当該ローン元本のうち 975 百万円につき貸付人により債務免除を受けるとともに、担保物件及び責任財産をニュー江戸橋ビルに係る不動産信託受益権（以下「本物件」といいます。）に限定します。

本投資法人は、変更後の元本返済期日である平成 24 年 1 月 31 日において、リザーブ口座内に留保された金員（本契約に基づき、一定の事由が生じた場合に、本証券化ローンの支払に不足する場合に備え留保しておく資金をいいます。以下同じです。）による弁済充当後の元本残高に対して、本物件をもって、合理的根拠に基づく金額で、本契約上の一切の債務の代物弁済を行います。ただし、本投資法人は、返済予定日より前の日に、一定の金額以上の売却価格で（又は当該価格に満たない場合は貸付人の承諾を得て）本物件を売却した場合には、当該売却代金をもって本契約上の一切の債務の弁済を行い、またリザーブ口座内に留保された金員による弁済充当を行います。以上の弁済後の残額について貸付人は債権放棄を行うものとしします。

#### 4. 本借入れの借入条件について

上記「2. 本借入れの内容（予定）」記載のとおり、本借入れの借入条件（金利の他、融資手数料及びエグジット手数料等に関する条件を含みます。以下同じです。）は従来の借入金の借入条件や、同時に実行される予定の借入れであるタームローン（シンジケート A）（以下「シンジケートローン A」といいます。）及び信託内借入れ（Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合）（以下「プルデンシャル LPS ローン」といいます。）（以下「同時実行借入れ」と総称します。詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」及び「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。）に係る借入条件と著しい差がありますが、本投資法人は、以下の理由並びに本投資法人の財務状況、これまでの既存貸主及び新規貸主候補者との交渉において提案された条件、資金調達の必要性等を総合的に勘案し、本借入れは合理的なものであると考えています。

- ① 本借入れの担保の対象となる資産が 2 物件「スぺーシア恵比寿」及び「レキシントン・プラザ西五反田」（以下「当該 2 物件」といいます。）に限定されており、当該 2 物件は、本投資法人の他の物件と比較して、いずれも空室率が高いこと。
- ② 同時実行借入れに対しては、それぞれシンジケートローン A は 21 物件及びプルデンシャル LPS ローンは 24 物件が担保として提供されており、本借入れとは裏づけ資産の担保価値が大幅に異なること。
- ③ 本投資法人においては、借入金全額につきリファイナンスや返済期限の延長等を行うことを通じ財務状況の抜本的な改善を図り、財務的破綻を回避することが可及的速やかに解決すべき経営課題となっており、本借入れの実行は、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の全額の返済又は長期借入金への借換えを行い、本投資法人が継続企業として活動することを維持するために必須であること。

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び返済等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、本投資法人は、カリオペに対し、本証券化ローンの一部債務免除を含む一部返済及び期限延長並びにシンジケートローン A 及びプルデンシャル LPS ローンによる資金調達の方法の仕組みの組成等に関するアドバイス（以下「本件アドバイザー業務」といいます。）の対価として、平成 23 年 7 月 29 日付（予定）で金 336.5 百万円の手数料を支払うことに合意していますが、本件アドバイザー業務の内容やその成果（本証券化ローンの条件変更等、他の既存借入金の長期借入金によるリファイナンスの実現、ひいては本投資法人の破綻リスクの回避）等に鑑み、かかる手数料は合理的かつ妥当なものであると考えております。

## 5. 今後の見通し

本件が実現した場合の本投資法人の平成 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）及び平成 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成 23 年 6 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 23 年 12 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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

本件借入れの返済等に係るリスクに関して、平成 23 年 3 月 31 日に本投資法人が提出した平成 22 年 12 月期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）有価証券報告書に記載した「投資リスク」の記載のほか、本日提出した有価証券届出書の「第二部 追完情報 4. 投資リスク」の記載をご参照下さい。

以上

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考資料】平成 23 年 7 月 29 日付借入金残高

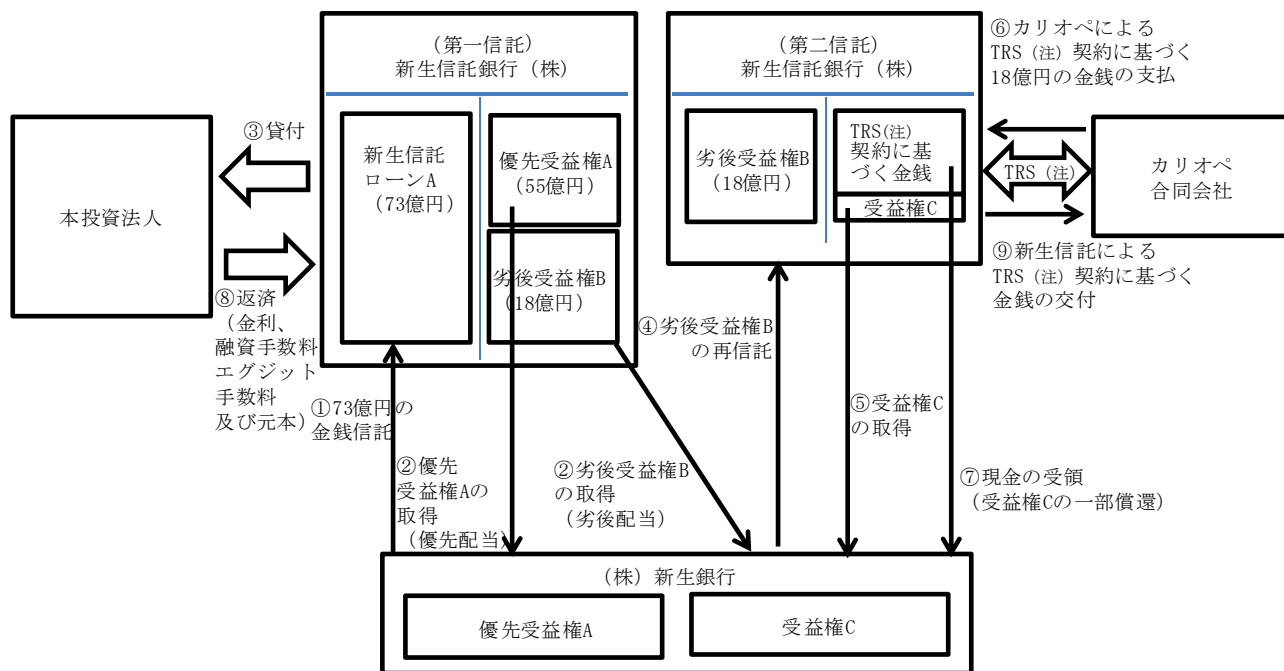
（単位：百万円、単位未満切捨て）

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	25,796	—	▲25,796
1年内返済予定長期借入金	16,800	5,615	▲11,185
長期借入金	—	31,300	31,300
借入金合計	42,596	36,915	▲5,681

（注）本件実行後の金額については、タームローン、第 24 個別極度ローン及びタームローン D 号の平成 23 年 7 月 29 日付の借換え後の金額も反映して記載しています。なお、タームローン及び第 24 個別極度ローンの借換えの詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」、タームローン D 号の借換えの詳細については、本日付「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び返済等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<スキーム図 (新生信託ローン A) >



(注) トータルリターンズワップ(Total Return Swap)を略して「TRS」と記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び返済等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。