

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)

## 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

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、信託内借入れ（以下「本件信託内借入れ」といいます。）による資金調達及び既存借入金の返済を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。また、これに関連し、本投資法人が資産の運用を委託するコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり資産の信託受託者を変更する予定です。

なお、借入先からは平成 23 年 6 月 29 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、本件信託内借入れに関する借入契約および関連する契約の締結はなされておらず、また、下記「4. 本件信託内借入れ実行の前提条件」記載の各事項が借入れ実行の前提条件となっております。

### 記

#### 1. 信託内借入れによる資金調達及び返済の理由

本投資法人は、平成 23 年 7 月 29 日に期限が到来する予定の既存の借入金であるタームローン D 号 11,131 百万円の返済資金に充当するため、下記のとおり本件信託内借入れによる資金調達を実施することを企図するものです。

#### 2. 本件信託内借入れによる資金調達の概要

本投資法人が受益者である不動産信託（以下「本件信託」といいます。）の受託者たるみずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託」といいます。）は、平成 23 年 7 月 29 日付で、下記のとおり、プルデンシャル・ファイナンシャル・インク・グループの 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」といいます。）より金 11,000 百万円を借り入れ、同日付で、本投資法人はみずほ信託から当該借入金（積立金等の控除後）を本件信託の信託元本の交付として受領し、これを下記「5. 借入金の返済の内容」に記載の借入金の返済資金に充当します。

ご注意:この文書は、本投資法人の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、みずほ信託は下記「3. 本件信託内借入れの内容（予定）」記載の信託勘定毎に銀行口座（以下「信託口座」といいます。）を開設し、それぞれの対象不動産から生ずる賃料が信託口座に支払われます。信託口座に入金された金銭は、原則として、信託契約に基づく各種費用及び本件信託内借入れの元利金の支払い等に充当された後、その残金が本投資法人に信託配当として交付されます（但し、信託財産からのキャッシュフロー等を勘案して本件信託内借入れの返済余力を示す一定の財務指標として合意される基準を満たさない場合には、その間信託配当の支払は停止されます。）。なお、信託契約に基づく各種費用は信託財産の負担とし、信託財産で不足する場合（本件信託内借入れに基づく債務及び費用等を除きます。）は受益者たる本投資法人が負担します。

なお、本件信託内借入れによる資金調達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。

### 3. 本件信託内借入れの内容（予定）

信託内借入れ（プルデンシャル LPS）（以下「プルデンシャル LPS ローン」といいます。）

#### (1) 第一貸付

- ① 借 入 人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入れ人）
- ② 借 入 先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 借 入 金 額 : 3,750 百万円（信託勘定 1～信託勘定 8 による連帯債務）
- ④ 利 率 等 : 2.5%又は借入実行日の2営業日前の7年物円スワップレート+1.4%のいずれか大きい利率となります。（平成 23 年 7 月 29 日～平成 29 年 1 月 25 日まで）  
固定金利
- ⑤ 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）・無保証
- ⑥ 借 入 契 約 締 結 日 : 平成 23 年 7 月 27 日
- ⑦ 借 入 実 行 日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑧ 利 払 期 日 : 借入実行日から元本返済期日までの毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）
- ⑨ 元 本 返 済 方 法 : 借入実行日から 3 年経過後に到来する各元利払日（毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日をいいます。）において、当該時点における元本残高を 20 年（合計 80 回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。  
返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。
- ⑩ 元 本 返 済 期 日 : 平成 29 年 1 月 25 日（約 5.5 年）
- ⑪ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 借入実行日から 3 年経過後に到来する各元利払日（毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日））

（注）第一貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第 1 順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しますが、借入実行後に 1 つの信託勘定に併合される予定です。

- 1. 日神パレステージ代田橋 (信託勘定 1 の保有物件)
- 2. 日神パレステージ東長崎 (信託勘定 2 の保有物件)
- 3. グロースメゾン新横浜 (信託勘定 3 の保有物件)
- 4. ベルファース上野御徒町 (信託勘定 4 の保有物件)
- 5. グロースメゾン用賀 (信託勘定 5 の保有物件)
- 6. 渋谷本町マンション (信託勘定 6 の保有物件)
- 7. シティハイツ砧 (信託勘定 7 の保有物件)
- 8. フォロス中村橋 (信託勘定 8 の保有物件)

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

## (2) 第二貸付

- ① 借入人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入人）
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 借入金額 : 3,620 百万円（信託勘定 9～信託勘定 16 による連帯債務）
- ④ 利率等 : 2.5%又は借入実行日の 2 営業日前の 7 年物円スワップレート+1.4%のいずれか大きい利率となります。（平成 23 年 7 月 29 日～平成 30 年 1 月 25 日まで）  
固定金利
- ⑤ 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）・無保証
- ⑥ 借入契約締結日 : 平成 23 年 7 月 27 日
- ⑦ 借入実行日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑧ 利払期日 : 借入実行日から元本返済期日までの毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）
- ⑨ 元本返済方法 : 借入実行日から 3 年経過後に到来する各元利払日（毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日をいいます。）において、当該時点における元本残高を 20 年（合計 80 回）払の条件で元利均等払の方法で弁済するものと仮定して算出される金額を支払います。  
返済期日に上記支払後の残額を一括して弁済します。
- ⑩ 元本返済期日 : 平成 30 年 1 月 25 日（約 6.5 年）
- ⑪ 一部元本返済期日 : 借入実行日から 3 年経過後に到来する各元利払日（毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日））

（注）第二貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第 1 順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しますが、借入実行後に 1 つの信託勘定に併合される予定です。

- |     |            |                 |
|-----|------------|-----------------|
| 9.  | グロースメゾン五反田 | (信託勘定 9 の保有物件)  |
| 10. | グロースメゾン亀戸  | (信託勘定 10 の保有物件) |
| 11. | エメラルドハウス   | (信託勘定 11 の保有物件) |
| 12. | グロースメゾン池袋  | (信託勘定 12 の保有物件) |
| 13. | ルート立川      | (信託勘定 13 の保有物件) |
| 14. | カレッジスクエア町田 | (信託勘定 14 の保有物件) |
| 15. | ベレール目黒     | (信託勘定 15 の保有物件) |
| 16. | ワコーレ綱島 I   | (信託勘定 16 の保有物件) |

## (3) 第三貸付

- ① 借入人 : みずほ信託銀行株式会社（不動産信託受託者）（本件信託内借入人）
- ② 借入先 : Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合
- ③ 借入金額 : 3,630 百万円（信託勘定 17～信託勘定 24 による連帯債務）
- ④ 利率等 : 2.5%又は借入実行日の 2 営業日前の 7 年物円スワップレート+1.4%のいずれか大きい利率となります。（平成 23 年 7 月 29 日～平成 31 年 1 月 25 日まで）  
固定金利
- ⑤ 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）・無保証
- ⑥ 借入契約締結日 : 平成 23 年 7 月 27 日
- ⑦ 借入実行日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑧ 利払期日 : 借入実行日から元本返済期日までの毎年 1 月、4 月、7 月及び 10 月の各 25 日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日）

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

- ⑨ 元本返済方法 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日をいいます。）において、当該時点における元本残高を20年（合計80回）払の条件で元利均等払の方法で返済するものと仮定して算出される金額を支払います。  
返済期日に上記支払後の残額を一括して返済します。
- ⑩ 元本返済期日 : 平成31年1月25日（約7.5年）
- ⑪ 一部元本返済期日 : 借入実行日から3年経過後に到来する各元利払日（毎年1月、4月、7月及び10月の各25日（但し、同日が営業日でない場合は、直前営業日））

（注）第三貸付では、以下に記載する不動産を信託財産とし、これらについて第1順位の抵当権が設定されます。なお、当初は物件毎に信託勘定を設定しますが、借入実行後に1つの信託勘定に併合される予定です。

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 17. アルモニー御茶ノ水   | (信託勘定17の保有物件) |
| 18. サンクレスト石神井公園 | (信託勘定18の保有物件) |
| 19. グランリール亀戸    | (信託勘定19の保有物件) |
| 20. アクシズタワー川口並木 | (信託勘定20の保有物件) |
| 21. キャピタルハイツ神楽坂 | (信託勘定21の保有物件) |
| 22. グロースメゾン海神   | (信託勘定22の保有物件) |
| 23. カレッジスクエア町屋  | (信託勘定23の保有物件) |
| 24. 近代科学社ビル     | (信託勘定24の保有物件) |

#### 4. 本件信託内借入れ実行の前提条件

本件信託内借入れは、タームローン11,056百万円及び第24個別極度ローン3,608百万円が、プルデンシャルLPSローンと同時期に借入先の満足する形で完済されることが確実であること（詳細につきましては、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(2)」をご参照下さい。）その他、上記コミットメントレター記載の融資実行条件の充足が実行の前提条件となっています。

#### 5. 借入金の返済の内容

タームローンD号

- ① 借入先 : 中央三井信託銀行株式会社  
株式会社あおぞら銀行  
株式会社りそな銀行  
三菱UFJ信託銀行株式会社  
株式会社武蔵野銀行
- ② 返済前借入金残高 : 11,131百万円  
(当初借入金額) (11,499百万円)
- ③ 返済金額 : 11,131百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0円
- ⑤ 返済原資 : 前記「3. 本件信託内借入れの内容(予定)」に記載する本件信託内借入れによる調達資金11,000百万円及び手元資金131百万円
- ⑥ 利率等 : 1.68000%（平成23年7月1日～平成23年7月29日まで）  
変動金利
- ⑦ 借入方法 : 平成22年2月1日「タームローン契約書(D号)（その後の変更を含みます。）」によります。  
有担保・無保証
- ⑧ 借入実行日 : 平成22年2月3日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成23年7月29日

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

## 6. 資産の信託受託者変更について

本件に伴い、本資産運用会社は、上記「3. 本件信託内借入れの内容（予定）」に記載する物件（信託勘定1～信託勘定24の保有物件）について、信託受託者を下記のとおり変更する予定です。

	物件番号	物件名	変更前	変更後	変更予定日
第一貸付	A26	日神パレステージ代田橋	三菱UFJ信託銀行株式会社	みずほ信託銀行株式会社	平成23年7月27日
	A27	日神パレステージ東長崎	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A33	グロースメゾン新横浜	中央三井信託銀行株式会社		
	A34	ベルファース上野御徒町	中央三井信託銀行株式会社		
	A37	グロースメゾン用賀	中央三井信託銀行株式会社		
	A39	渋谷本町マンション	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A40	シティハイツ砧	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A46	フォロス中村橋	三菱UFJ信託銀行株式会社		
第二貸付	A28	グロースメゾン五反田	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A29	グロースメゾン亀戸	中央三井信託銀行株式会社		
	A30	エメラルドハウス	中央三井信託銀行株式会社		
	A36	グロースメゾン池袋	中央三井信託銀行株式会社		
	A38	ルート立川	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A43	カレッジスクエア町田	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A44	ベレール目黒	中央三井信託銀行株式会社		
第三貸付	A45	ワコーレ綱島I	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A31	アルモニー御茶ノ水	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A32	サンクレスト石神井公園	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A35	グランリール亀戸	中央三井信託銀行株式会社		
	A41	アクシーズタワー川口並木	中央三井信託銀行株式会社		
	A42	キャピタルハイツ神楽坂	三菱UFJ信託銀行株式会社		
	A47	グロースメゾン海神	中央三井信託銀行株式会社		
	A48	カレッジスクエア町屋	中央三井信託銀行株式会社		
	B8	近代科学社ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社		

## 7. 今後の見通し

本件が実現した場合等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。

## 8. 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

本件信託内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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

# Invincible Investment Corporation

【参考資料】平成 23 年 7 月 29 日付借入金残高

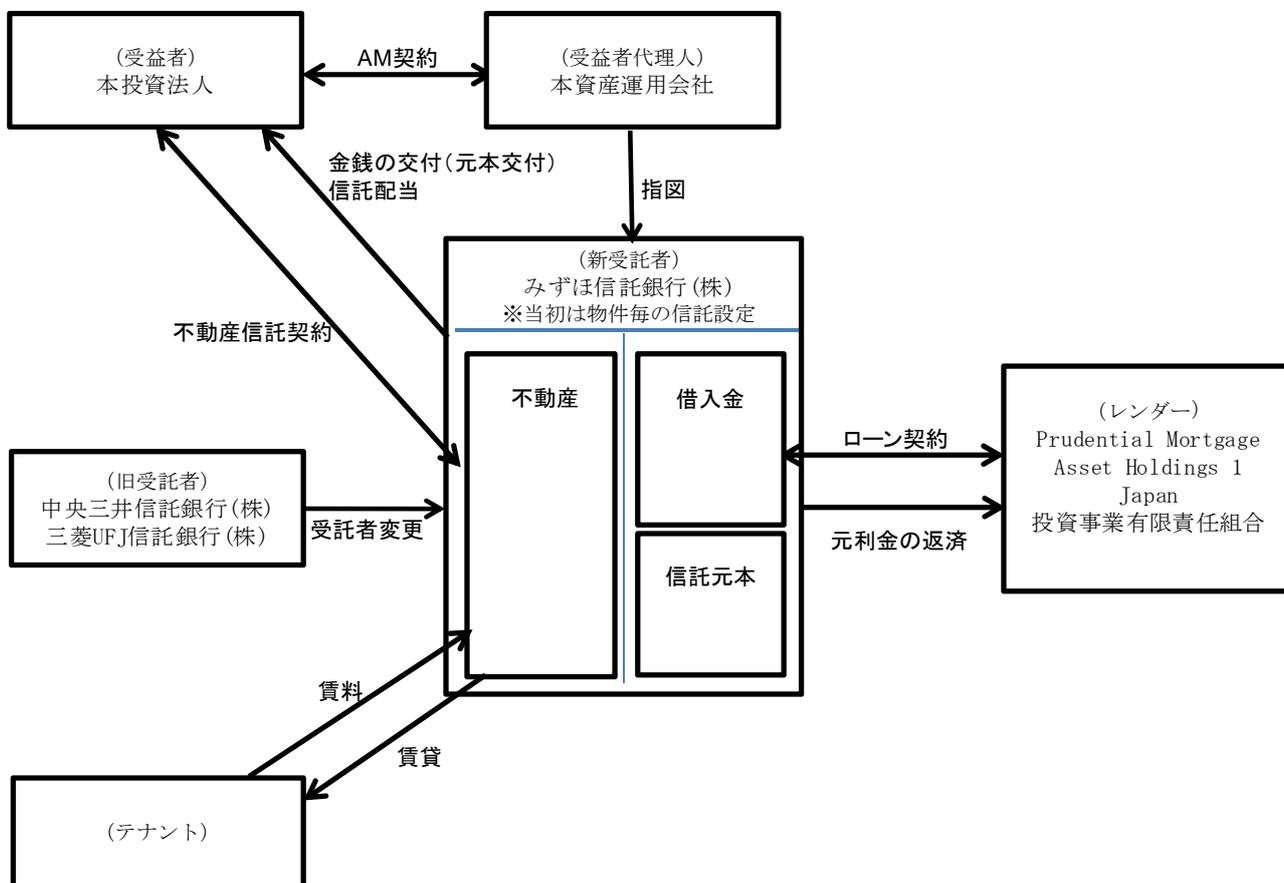
(単位：百万円、単位未満切捨て)

	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(新生信託銀行株式会社)、タームローン及び第24個別極度ローンの平成23年7月29日付の借換え(一部借換えを含みます。)後の金額も反映して記載しています。なお、タームローン(新生信託銀行株式会社)の一部借換の詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(1)」、タームローン及び第24個別極度ローンの借換の詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(2)」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の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 (第一貸付から第三貸付共通) >



ご注意:この文書は、本投資法人の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。