

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 (2)

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」と総称します。）及び返済に関し、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、各借入先又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シティバンク銀行株式会社（以下「シティバンク」といいます。）から本日までに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それぞれ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ず、また、本借入れのうちタームローン（シンジケート A）（以下「シンジケートローン A」といいます。）につきましては、下記「3. シンジケートローン A に係る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. 借入れ及び返済の理由

平成 23 年 7 月 29 日に返済期限が到来する予定の既存借入金である、タームローン 11,056 百万円及び第 24 個別極度ローン 3,608 百万円の返済資金に充当するため、本借入れをそれぞれ行うことを企図するものです。

#### 2. 本借入れの内容（予定）

##### (1) シンジケートローン A

① 借入先：シティバンク銀行株式会社  
株式会社新生銀行  
中央三井信託銀行株式会社  
株式会社りそな銀行

② 借入金額：10,100 百万円

③ 利率等：3 ヶ月円 TIBOR+スプレッド (2.1%)  
変動金利

利率については決定次第お知らせいたします。

④ 借入方法：平成 23 年 7 月 27 日付で締結を予定している「金銭消費貸借契約」

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。

- によります。
- 有担保（注1）・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ヵ月毎の月末営業日及び元本返済期日
- ⑧ 元本返済方法 : 利払期日（3ヵ月毎）と同日に元本の一部（37.5百万円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元本返済期日 : 平成26年7月28日
- ⑩ 一部元本返済期日 : 上記「⑦利払期日」と同日
- ⑪ その他 : Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）

の関係法人であり、本投資法人から第三者割当増資を受ける Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）及びその関係者（注2）が本投資法人及びコンソナント・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。）から得る金員の合計額（金利及び配当等一切の金員）から、新生信託ローンA（本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(1)」記載の平成23年7月27日付タームローン（新生信託A）をいいます。）及び新生信託ローンB（以下で定義されます。）に関して一定の早期弁済が行われる場合の、当該早期弁済額及び関連する利息等の支払額を控除した額が上記「金銭消費貸借契約」に定められた一定額を超えた場合、又は本資産運用会社の発行済株式総数に対するカリオペ及びその関係者の保有割合が借入先の事前承諾なく3分の2以下となった場合等には、本借入れの期限の利益喪失事由に該当します。

(注1) 「シティハウス東京新橋」、「ウィンベル神楽坂」、「西早稲田クレセントマンション」、「レキシントン・スクエア曙橋」、「カーザエルミタツジオ」、「藤和シティコープ新大塚II」、「ビクセル武蔵関」、「レクセルマンション上野松が谷」、「藤和シティコープ浅間町」、「ロイヤルパーク大町」、「レキシントン・スクエア萩野町」、「ヴィスコンティ覚王山」、「レキシントン・スクエア代田橋」、「レキシントン・スクエア本所吾妻橋」、「AMS TOWER 南6条」、「クロス・スクエアNAKANO」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「ロックタウン須賀川」の19物件（不動産信託受益権）に第1順位の質権、「新宿アイランド」、「ストップパーキング神田須田町」の2物件に第1順位の抵当権を設定します。また、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。）が実行予定の信託内貸付に係る信託の信託受益権に第1順位の質権（但し、質権実行は信託内貸付に係る債権の完済又はプルデンシャルLPSの事前の承諾を条件とします。）を設定します。

(注2) 上記の関係者とは、FIGの関係会社が管理するファンド又はFIGが直接又は間接に保有する子会社をいいます。

(2) タームローン（新生信託B）（以下「新生信託ローンB」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 : 2,900百万円
- ③ 利率等 : 9.5% (注2)
- 固定金利
- ④ 借入方法 : 平成23年7月27日付で締結を予定している「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

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。

- 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
- ⑧ 元 本 返 済 方 法 : 利払期日 (3 ヶ月毎) と同日に元本の一部 (28 百万円) につき返済を行い、残額は返済期日に一括返済します。
- ⑨ 元 本 返 済 期 日 : 平成 27 年 1 月 30 日
- ⑩ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 上記「⑦利払期日」と同日

(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、シティバンクが当該信託の受益権を保有します。シティバンクは、当該信託の受益権の全部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、カリオペ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一定の受益権に対して間接的に一部の経済的利益を有します。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 B 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. 新生信託ローン B の借入条件について」をご参照ください。

(注3) 「ボンセジュール千歳船橋」、「ボンセジュール四つ木」、「ボンセジュール日野」、「ボンセジュール武蔵新城」、「ボンセジュール小牧」、「ボンセジュール秦野渋沢」及び「ボンセジュール伊丹」の 7 物件 (不動産) に第 1 順位の抵当権を設定します。

### 3. シンジケートローン A に係る借入れ実行の前提条件

本借入れに係る借入れ実行の前提条件のうち、主要なものは以下のとおりです。

- ① カリオペが間接的に一部の経済的利益を有する本投資法人に対する貸付け (新生信託ローン A (本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ (1)」記載の平成 23 年 7 月 29 日付タームローン (新生信託 A) をいいます。) 及び新生信託ローン B) 及びカリオペを割当先とする第三者割当増資が完了し、又は完了することが確実であると見込まれること。
- ② カリオペによる本資産運用会社の発行済株式の 3 分の 2 超の取得が完了し、又は完了することが確実であると見込まれること。
- ③ タームローン 11,056 百万円及び第 24 個別極度ローン 3,608 百万円が完済されることが確実であると見込まれること。
- ④ 本証券化ローン 16,800 百万円のうち、10,210 百万円が弁済され、又は弁済されることが確実であると見込まれること。また、本証券化ローンについて満期の延長その他の内容の変更が行われていること。
- ⑤ プルデンシャル LPS ローンの実行によりタームローン D 号 11,131 百万円が完済され、又は完済されることが確実であると見込まれること。

上記の各条件に係る関連取引の詳細につきましては、本日付「Calliope 合同会社との一連の取組みに関するお知らせ」、「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」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ (1)」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」をご参照下さい。

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。

## 4. 新生信託ローンBの借入条件について

上記「2. 本借入れの内容（予定）(2) タームローン（新生信託B）」に記載のとおり、新生信託ローンB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シンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローン（以下「同時実行借入れ」と総称します。プルデンシャルLPSローンの詳細については、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。）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 新生信託ローンBの担保となる資産が、高齢者向けの居住施設7物件（以下「シニア7物件」といいます。）に限定されており、シニア7物件は用途が特殊であることから、他の物件と比較して、担保価値としては相対的に低いこと。
- 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、新生信託ローンB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、新生信託ローンB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。

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336.5百万円の手料金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. 借入金の返済の内容

### (1) タームローン

- ① 借 入 先 : 株式会社あおぞら銀行（エージェント）  
東京海上日動火災保険株式会社  
株式会社りそな銀行  
株式会社西日本シティ銀行  
株式会社武蔵野銀行  
株式会社新生銀行  
中央三井信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 11,056百万円  
（当初借入金額）（15,216百万円）
- ③ 返 済 金 額 : 11,056百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0円

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。

- ⑤ 返済原資 : 本タームローン及び後記第 24 個別極度ローンの返済原資は、前記「2. 本借入れの内容 (予定) (1) シンジケートローン A」に記載する借入金 10,100 百万円、前記「2. 本借入れの内容 (予定) (2) タームローン (新生信託 B)」に記載する借入金 2,900 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 (1,664 百万円) です。
- ⑥ 利率等 : 2.68000% (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 21 年 11 月 19 日付「タームローン契約 (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 21 年 11 月 24 日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成 23 年 7 月 29 日

## (2) 第 24 個別極度ローン

- ① 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 (エージェント)
- ② 返済前借入金残高 (当初借入金額) : 3,608 百万円  
(4,660 百万円)
- ③ 返済金額 : 3,608 百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 0 円
- ⑤ 返済原資 : 本第 24 個別極度ローン及び前記タームローンの返済原資は、前記「2. 本借入れの内容 (予定) (1) シンジケートローン A」に記載する借入金 10,100 百万円、前記「2. 本借入れの内容 (予定) (2) タームローン (新生信託 B)」に記載する借入金 2,900 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 (1,664 百万円) です。
- ⑥ 利率等 : 2.68000% (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 21 年 11 月 19 日付極度ローン基本契約に基づき締結する上記①記載の借入先との平成 21 年 11 月 19 日付極度ローン個別契約 (第 24 個別極度ローン) (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 21 年 11 月 24 日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成 23 年 7 月 29 日

## 6. 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。

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。

7. 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

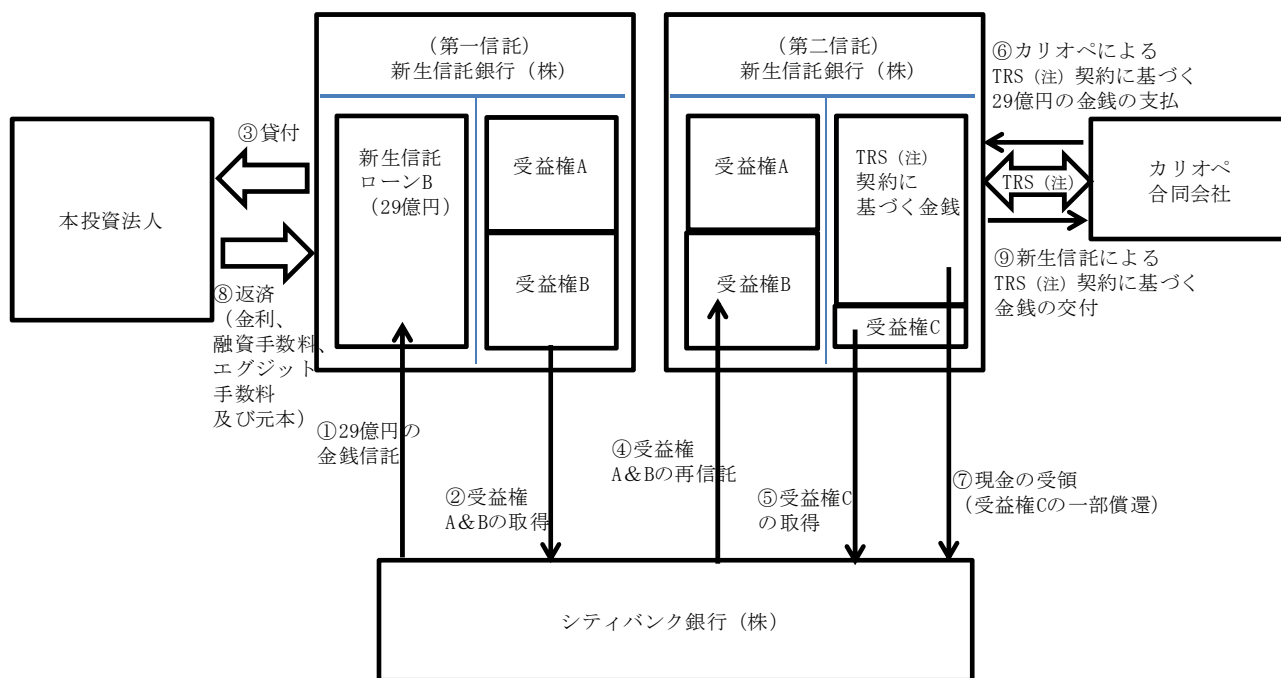
（単位：百万円、単位未満切捨て）

	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（新生信託銀行株式会社）及びタームローンD号の平成 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D号の借換の詳細については、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B) >



(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。