

平成 23 年 10 月 27 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)

## 資金の追加借入れ及び返済並びに金利決定に関するお知らせ

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、資金の追加借入れ及び返済の実行に関し、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。また、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。）に関し、本日、下記のとおり金利が決定されましたので、併せてお知らせいたします。

### 記

#### 1. 追加借入れの内容

##### (1) 追加借入れの理由

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。）及びタームローン（新生信託 B）（以下「新生信託ローン B」といいます。）の一部元本返済資金（各 200 百万円（計 400 百万円））に充当するため、また将来の外部成長等を目的とした手元資金（500 百万円）（注）に充当するため、シンジケートローン A の追加借入れ（以下「本追加借入れ」といいます。）を実行するものです（各ローンの詳細については、平成 23 年 7 月 15 日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」、同日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」、平成 23 年 7 月 28 日付「新規借入金に係る借入契約及び既存借入金の条件変更に係る変更合意書の締結並びに金利決定に関するお知らせ」及び同日付「（訂正）新規借入金に係る借入契約及び既存借入金の条件変更に係る変更合意書の締結並びに金利決定に関するお知らせ」をご参照ください。）。

（注）当該手元資金（500 百万円）の具体的な用途につきましては、決定次第お知らせいたします。なお、支出時期までの資金管理につきましては、本投資法人の銀行口座にて行います。

##### (2) 本追加借入れの内容

- ① 追加借入先 : ニューヨークメロン信託銀行株式会社（注）
- ② 追加借入金額 : 900 百万円
- ③ 追加借入方法 : 本日付「タームローン変更契約書」（以下「追加借入契約」といいます。）による変更後の平成 23 年 7 月 27 日付「金銭消費貸借契約」によります。

- ④ 追加借入契約締結日 : 平成 23 年 10 月 27 日  
⑤ 追加借入実行予定日 : 平成 23 年 10 月 31 日

(注) ニューヨークメロン信託銀行株式会社は特定金銭信託の受託者であり、Platinum CRE Loan 投資事業有限責任組合が当該信託の受益権を保有します。

なお、本追加借入れ前後のシンジケートローン A の内容は以下のとおりです。

## 【本追加借入れ前】

- 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 : 2.44000% (平成 23 年 7 月 29 日から平成 23 年 10 月 31 日まで)  
変動金利
- 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)・無保証
- ⑤ 借 入 日 : 平成 23 年 7 月 29 日
- ⑥ 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
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 利払期日 (3 ヶ月毎) 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。
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 26 年 7 月 29 日
- ⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 上記⑥「利払期日」と同日

(注) 「シティハウス東京新橋」、「ウインベル神楽坂」、「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」、「カーザエルミタッジオ」、「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 NAKAN O」、「大木青葉ビル」、「レキシントン・プラザ八幡」、「イオンタウン須賀川 (旧名称: 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 (不動産) に第 1 順位の抵当権を設定しています。また、平成 23 年 7 月 27 日付「金銭消費貸借契約」に基づき 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。) が実行した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。) を設定しています。

## 【本追加借入れ後】 (変更箇所のみを記載)

- ① 借 入 先 : 株式会社新生銀行  
シティバンク銀行株式会社  
中央三井信託銀行株式会社  
ニューヨークメロン信託銀行株式会社  
株式会社りそな銀行
- ② 借 入 金 額 : 10,962.5 百万円 (注 1)
- ③ 利 率 等 : 2.43643 % (平成 23 年 11 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで)  
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 23 年 7 月 27 日付「金銭消費貸借契約」 (その後の変更を含

みます。)によります。

有担保(注2)・無保証

(注1) 借入金額は、本追加借入れ(900百万円)及び平成23年10月31日付約定弁済による元本の一部(37.5百万円)返済後の金額を記載しています。

(注2) 担保の内容に変更はありません。

## 2. 返済の内容

### (1) 新生信託ローンAの一部元本返済

- ① 借入先 : 新生信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 7,300百万円
- ③ 返済金額 : 200百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 7,100百万円
- ⑤ 返済原資 : 本追加借入れ900百万円の一部(200百万円)です。
- ⑥ 利率等 : 8.5%  
固定金利
- ⑦ 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。
- ⑧ 一部元本返済期日 : 平成23年10月31日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成27年1月30日

(注) 新生信託ローンAにかかるエグジット手数料(元本返済金額に15.0%を乗じた金額)について、当初は全額を元本返済期日(平成27年1月30日)に支払う予定でしたが、上記一部元本返済に伴い、当該エグジット手数料の一部(30百万円)については、上記一部元本返済期日(平成23年10月31日)に本投資法人の手元資金から支払う予定です。なお、当該エグジット手数料の会計処理については、当初の発表どおり、平成23年12月期に全額未払計上した上で、利益剰余金と相殺する予定です。

上記エグジット手数料については、平成23年7月15日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(1)」及び同日付「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」もご参照ください。

### (2) 新生信託ローンBの一部元本返済

- ① 借入先 : 新生信託銀行株式会社
- ② 返済前借入金残高 : 2,900百万円
- ③ 返済金額 : 200百万円
- ④ 返済後借入金残高 : 2,672百万円(注2)
- ⑤ 返済原資 : 本追加借入れ900百万円の一部(200百万円)です。
- ⑥ 利率等 : 9.5%  
固定金利
- ⑦ 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。
- ⑧ 一部元本返済期日 : 平成23年10月31日
- ⑨ 元本返済期日 : 平成27年1月30日

(注1) 新生信託ローンBにかかるエグジット手数料(元本返済金額に15.0%を乗じた金額)について、当初は全額を元本返済期日(平成27年1月30日)に支払う予定でしたが、上記一部元本返済に伴い、当該エグジット手数料の一部(30百万円)については、上記一部元本返済期日(平成23年10月31日)に本投資法人の手元資金から支払う予定です。なお、当該エグジット手数料の会計処理については、当初の発表どおり、平成23年12月期に全額未払計上した上で、利益剰余金と相殺する予定です。

上記エグジット手数料については、平成23年7月15日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(2)」及び同日付「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」もご参照ください。

(注2) 返済後借入残高は、上記一部元本返済(200百万円)及び平成23年10月31日付約定弁済による元本の一部(28百万円)返済後の金額を記載しています。

### 3. 運用状況へ与える影響

本件に伴う本投資法人の平成23年12月期(平成23年7月1日～平成23年12月31日)の運用状況の予想へ与える影響は軽微であり、平成23年8月26日付決算短信において公表しました平成23年12月期の運用状況の予想に変更はありません。

### 4. 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

本件実施に係るリスクに関して、平成23年9月27日に本投資法人が提出した平成23年6月期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)有価証券報告書に記載した「投資リスク」の内容に重要な悪影響を及ぼす変更は生じません。

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10月31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
長期借入金	31,300	31,734	434
借入金合計	31,300	31,734	434
有利子負債比率(%) (注2) (注3)	49.1	49.5	0.3

(注1) 本件実行後の金額については、シンジケートローンA及び新生信託ローンBの平成23年10月31日付約定弁済による元本の一部返済の金額も反映して記載しています。

(注2) 有利子負債比率の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

有利子負債比率(LTV) = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額 + 出資剰余金) × 100

(注3) 有利子負債比率は、少数第2位を四捨五入して記載しています。