

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)

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

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、第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）について下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本投資法人は、平成 23 年 3 月 18 日付で第三者割当による新投資口の発行について決定し、これに関する有価証券届出書を提出いたしました。当該有価証券届出書提出後に、当該第三者割当増資及びこれに関連する取引の前提条件の一つである、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。）の売却に重大な懸念が生じたため、平成 23 年 3 月 23 日付で、当該第三者割当増資を中止することとし、上記有価証券届出書を取り下げました（以上の経緯の詳細につきましては、平成 23 年 3 月 19 日付「第三者割当による新投資口の発行に係る状況に関するお知らせ」、平成 23 年 3 月 22 日付「第三者割当による新投資口の発行に係る状況に関するお知らせ（続報）」、「第三者割当による新投資口の発行に係る状況に関するお知らせ（続報Ⅱ）」及び平成 23 年 3 月 23 日付「第三者割当による新投資口の発行の中止及び有価証券届出書の取下げに関するお知らせ」をご参照下さい。）。その後、関係者との協議及び交渉を行った結果、本物件の売却を実施の前提条件とすることなく、改めて本第三者割当増資が実施できる見込みとなったことからその実施を決定し、本日ここにお知らせするものであります。

記

1. 新投資口発行要領

(1) 発行新投資口数	711,597 口
(2) 発行価額	1 口当たり金 9,837 円
(3) 発行価額の総額	6,999,979,689 円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法によります。
(5) 申込期間	平成 23 年 7 月 25 日（月曜日）
(6) 払込期日	平成 23 年 7 月 29 日（金曜日）
(7) 割当先及び割当口数	・Calliope 合同会社 609,942 口

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・スタンホープ・インベストメンツ 64,043 口 ・プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド 24,397 口 ・パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド 13,215 口
(8) 申込単位	1 口以上 1 口単位
(9) 募集事務受託者	SMB C 日興証券株式会社
(10)	<p>本第三者割当増資については、①平成 23 年 7 月 29 日までに下記「3. 発行の目的及び理由 (3) 新スポンサーとの取組みの概要について」記載のシンジケートローン A 及びプルデンシャル LPS ローンに係る各借入契約並びに下記「7. 発行条件等の合理性 (1) 発行価額の算定根拠」記載の新生信託ローンが締結され同契約に基づく借入れが確実であり、平成 23 年 7 月 29 日までに本投資法人の既存借入金の一部（タームローン 16,800 百万円のうち 10,210 百万円（注）、タームローン 11,056 百万円、第 24 個別極度ローン 3,608 百万円及びタームローン D 号 11,131 百万円）が完済されることが確実であると、Calliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）がその完全な裁量により判断すること、②カリオペによるコンソナント・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。）の発行済株式 8,372 株の取得が完了していること、③その規模又は種類を問わず、暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火、原子力事故その他の事象又はこれらによる被害（東日本大震災を含みますがこれに限られません。）が発生し、日本の全部又は一部における経済、財政、市場、相場、財産、事業活動等に対して、直接又は間接的に悪影響を与える可能性があるときカリオペがその完全な裁量により判断した場合に該当しないこと、並びに④本第三者割当増資に係る有価証券届出書の効力が発生し、払込期日においてその効力が停止していないこと、その他の事由が実行の前提条件とされています。</p>

(注) 本投資法人は、タームローンの貸付人との間で、①元本金額 16,800 百万円のうち、10,210 百万円を平成 23 年 7 月 29 日に支払うこと等を条件に、当該ローンの担保物件及び責任財産を本物件（ニュー江戸橋ビルに係る不動産信託受益権）に限定するとともに、当該ローン元本のうち 975 百万円につき貸付人より債務免除を受け、また残存元本 5,615 百万円の満期日を平成 24 年 1 月 31 日とすること、②本投資法人が、満期日より前に本物件を一定の条件を満たす形で売却することができる場合には、当該売却による手取金及び一定の留保金をもって残元本債務その他の債務の支払いに充当し、なお残額がある場合には、貸付人はかかる残額に対する債権を放棄すること、③本投資法人が、本物件を上記②に従い売却することができなかった場合は、一定の留保金を弁済に充当した後、本物件をもって一定の金額で代物弁済を行い、なお残額がある場合には、貸付人はかかる残額に対する債権を放棄すること等について、平成 23 年 7 月 27 日付で合意する予定です。

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	636,695 口
発行による増加投資口数	711,597 口
発行後発行済投資口総数	1,348,292 口

3. 発行の目的及び理由

(1) 経営課題の認識

本投資法人は、「首都圏及び住居を中心とする総合型 REIT」として平成 16 年 5 月に大阪証券取引所、平成 18 年 8 月には東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました（なお、取引の集約化及び重複上場に伴う管理業務・管理コストの軽減を図ることを目的として、平成 19 年 10 月 6

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

日に大阪証券取引所の上場を廃止しています。)。本投資法人は、平成 14 年 5 月設立以降着実に運用実績を積み重ね、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指してまいりました。

しかしながら、平成 23 年以降のわが国の経済は、世界経済の回復を背景に一部で復調の兆しが見られるようになったものの、デフレや雇用情勢の不安感が払拭されないなど依然として厳しい状況が続いており、さらに、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）後は、原発事故等の影響による消費者心理の冷え込みや生産の減少とともに、景気の先行きに対する不透明感が一層増しています。

わが国の不動産市場においても、J-REIT による資産取得やエクイティ・ファイナンスが増加する等、市場は活発化しつつあり明るい兆しはありますが、デフレや雇用情勢、さらに本震災後の影響に対する懸念を背景に、依然として調整局面が続いており、こうした経済状況の下、本投資法人の資金調達環境は厳しい状況が継続しています。

本投資法人は、ファイナンスコストの増加やリファイナンスに対する懸念などの財務上の問題を解消するため、平成 22 年 2 月 1 日を合併効力発生日としてエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）と合併し（以下「本合併」といいます。）、本合併以降、合計 49 の保有物件の売却による売却代金及び自己資金により、総額 32,688 百万円（注 1）の借入金の返済を行い、財務体質の改善に努めてまいりました。しかしながら、上記のとおり、本投資法人を取り巻く資金調達環境は依然として厳しい状況にあります。

（注 1）平成 22 年 2 月 3 日付既存借入金の借換えにかかる返済額（11,499 百万円）は含まれておりません。

本投資法人は、本投資法人の借入金のうち、タームローン 16,800 百万円（以下「本証券化ローン」といいます。）について、平成 22 年 6 月中間期に係る半期報告書提出日時時点で借入金の返済や更なる返済期限の延長について具体的な目処が立っておらず、本投資法人の事業継続リスクを高める要因となっていたことから、同日時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性があるものと判断し、継続企業の前提に関する事項の注記を行うに至りました。

なお、平成 22 年 12 月期末時点において、基本的には上記状況に変化がなく、更に下記のとおり本投資法人の借入金の一部について期限の利益喪失事由が発生していることから、引き続き本投資法人の事業継続リスクに不確実性を生じさせるような状況が存在しており、現時点において上記継続企業の前提に関する事項の注記については解消されておりません。

また、本証券化ローンを含む本投資法人の借入金の返済期限延長については、平成 23 年 3 月 29 日付で、全てのローンについて、その返済期限を平成 23 年 3 月 31 日から平成 23 年 6 月 30 日まで延長し、更に平成 23 年 6 月 28 日付で平成 23 年 7 月 29 日まで延長いたしました。同日以降のリファイナンス又は更なる返済期限の延長について関係者の合意を得ることは困難であり、具体的な目処が立たない状況にありました。

加えて、本投資法人は、本投資法人のタームローン（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、以下「本タームローン契約」といいます。））に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。）及び平成 21 年 11 月 19 日付極度ローン基本契約（以下「本極度ローン基本契約」といいます。）に基づき締結した平成 21 年 11 月 19 日付極度ローン個別契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「第 24 個別極度ローン」といいます。）にかかる各契約上、「投資法人 LTV」（注 2）が 60%を上回った場合、6 ヶ月以内にこれを解消する義務（以下、「本件解消義務」といいます。）を負っておりますが、本投資法人の平成 22 年 6 月中間期末時点における

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

投資法人 LTV は 60%を上回っており（平成 22 年 6 月中間期末時点投資法人 LTV：60.4%（注3））、また、本投資法人の平成 22 年 12 月期決算が確定し、平成 22 年 12 月期末時点における投資法人 LTV も 60%を上回ったことから（平成 22 年 12 月期末時点投資法人 LTV：60.2%（注3））、平成 22 年 12 月期末時点において、本タームローン及び第 24 個別極度ローンについて、本件解消義務違反による期限の利益喪失事由の発生が確定しました。

また、本投資法人は、本件解消義務に違反しており、その発生（平成 22 年 12 月期末）から 20 営業日以内に本タームローン契約及び本極度ローン基本契約の全ての貸付人から本件解消義務の履行の猶予を受けることができなかつたことから、本投資法人の他の借入金であるタームローン D 号（平成 22 年 2 月 1 日付タームローン契約（その後の変更を含みます。））に基づく借入れ（以下「タームローン D 号」といいます。）においても、多数貸付人の指示に従った貸付人の請求による期限の利益喪失事由に該当しております。

なお、本日現在においては、上記の各借入れの貸付人から、約定返済期限に先立って返済することを求める意向を表明されていません。

（注2）「投資法人 LTV」は、各契約上、各決算期に係る本投資法人の貸借対照表上総負債として記載された金額を、総資産として記載された金額で除することにより算出される数値と定義されています。

（注3）小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。

本投資法人といたしましては、継続企業の前提に関する事項の注記を可及的速やかに解消すること、期限の利益喪失事由の発生した借入れについて、期限の利益喪失の猶予等につき貸付人の承諾を得るとともに、本証券化ローンを含む本投資法人の借入金全額につき、リファイナンスや返済期限の延長等を含む財務状況の改善を図ることが、本投資法人の喫緊の重要な経営課題であると認識しております。

(2) 本第三者割当増資による資金調達を選択した理由及び目的

上記「(1) 経営課題の認識」に記載の経営課題が解決されない場合、本投資法人の事業継続は困難となることが予想されます。本投資法人は、このような深刻な事態を避け、今後も事業を継続し中長期的に安定的な収益を確保するためには、財務状況の大幅な改善、返済期限の長期化等、借入条件の改善を行った上でのリファイナンスが必要不可欠であると考え、さまざまな資金調達の可能性について検討及び交渉を重ねてまいりました。

この結果、有力な新スポンサーの招聘が実現しない状況においては、金融機関等からの新規借入れはおろか、借入条件の改善も困難であり、また、本投資法人の厳しい財務状況及び本証券化ローンのリファイナンスに係るリスク等の存在に鑑み、公募増資による資金調達の実現の蓋然性もないといわざるを得ない状況であると判断しております。のみならず、これまでの本証券化ローンを含む借入れに係るリファイナンスの交渉経緯に鑑みると、現状のままでは、本年 7 月 29 日に期限を迎える借入金のリファイナンス又は更なる返済期限の延長について関係者の合意を得ることは困難な状況にあります。

以上より、本投資法人といたしましては、有力なスポンサーの招聘と、これに伴う第三者割当増資の実現が、現段階において、本投資法人の存続のために残された唯一の手段であると考えております。

本投資法人は平成 22 年 2 月の本合併以降、スポンサー候補者 25 社以上に対して支援を打診し、そのうち具体的な提案のあった複数社と協議及び交渉を重ねてまいりました。これらの協議・交渉

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

を踏まえ、本投資法人といたしましては、Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人であるカリオペ（カリオペ、FIG 及びその関係法人を総称して、「フォートレス」といいます。）からのスポンサー支援を受けることが上記の目的を達成するため最良であるとの判断に基づき、今般、同社との広範な協議を経て、カリオペからのスポンサー支援を受けるとともに、本証券化ローン、本タームローン及び第 24 個別極度ローンのリファイナンス資金の調達を確保するため、本第三者割当増資を実施することを決定いたしました（以下「本取組み」といいます。）。さらに、カリオペは、本投資法人の第三者割当増資の実施と同時に、本資産運用会社の発行済株式の約 97.3%に相当する株式の取得を予定しており、カリオペと本資産運用会社の株主の一部との間で、本第三者割当増資の払込期日付でその保有する株式をカリオペが譲り受ける旨の譲渡契約書を締結しております。なお、株式の譲渡の内容につきましては本日付「資産運用会社における株主異動等に関するお知らせ」をご参照下さい。

また、本投資法人の大口投資主であるプロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド(以下「プロスペクト・ジャパン」といいます。)及び同社とインベストメント・アドバイザーを同じくする他の割当先（スタンホープ・インベストメンツ及びパーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド）から、フォートレスによるスポンサー支援に対する支持とともに、本第三者割当増資の一部の引受けを通じた支援の表明があったことから、これらの割当先に対しても本第三者割当増資の一部を割り当てることと致しました。なお、これらの割当先による本資産運用会社の株式取得の予定はありません。

本第三者割当増資による投資口の希薄化率は約 111.76%であり、本第三者割当増資実施後の本投資法人の発行済投資口総数の約 52.77%に相当する投資口を発行することとなります。しかしながら、下記「(3) 新スポンサーとの取組みの概要について」に記載のとおり、カリオペに対する本第三者割当増資とスポンサー変更が実施されることに伴い、フォートレスの日本及び海外の金融機関との強固なリレーションシップを通じた新規の借入れについてコミットメントを獲得することができ、本投資法人の喫緊の課題である本証券化ローン及びその他の借入金返済のための資金調達（本第三者割当増資及び新規借入れ）の実現に一定の目処がつくことになりました（注）。これにより本投資法人の破綻リスクを回避するとともに本投資法人の財務基盤強化を実現できれば、新規借入れによるリファイナンスリスクの低減等財務状況の改善を通じ本投資法人の中長期的な収益力向上を図ることができ、本来の本投資法人がもつ成長基盤を確立することができるものと確信しています。

（注） 本証券化ローンの期限前弁済及び期限延長については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」を、その他の借入金の借換えについては、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」をご覧ください。

さらに、本取組みの実現により、本投資法人の運営を安定させることが可能となり、その後下記「(3) 新スポンサーとの取組みの概要について」に記載する各種施策を実行していくことによつて、中長期的な本投資法人の投資主価値の向上につながるものと確信しています。

(3) 新スポンサーとの取組みの概要について

主要な割当先であるカリオペは、FIG の関係法人であり、FIG は、平成 23 年 3 月 31 日現在における運用資産額が 431 億ドル（日本円：約 3.5 兆円）に達するグローバルな投資運用会社です。FIG は、平成 10 年に設立され、平成 19 年 2 月にはニューヨーク証券取引所に株式公開を行い、米国初

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

の上場オルタナティブ投資運用会社になりました。FIGは、米国ニューヨークに本拠を有し、世界各国において、約900人に及ぶ従業員を要します。FIGの関係法人は、東京、シンガポール、ダラス、フランクフルト、ロンドン、ロサンゼルス、ニューケーナン、フィラデルフィア、ローマ、サンフランシスコ及びシドニーに拠点を有します。

フォートレスは、世界最大規模のオポチュニティ型不動産投資家であり、世界中で現在に至るまで総額500億ドル超の不動産及び不動産関連投資を行ってきました。平成23年3月現在、フォートレスはそのクレジット及び不動産ファンドにおいて120億ドル超の資産を運用しており、これらファンドは平成22年に第三者から35億ドル超の資金を調達しました。フォートレスは、平成22年にFortress Japan Opportunity Fund（以下「FJOF」といいます。）の募集をその上限である8億ドルにて完了しました。FJOFは、平成21年より、日本において投資（主として不動産関連投資）を積極的に行っております。

本投資法人は、以下の取組みを通じて、現状破綻危機にある本投資法人の財務基盤を立て直し、中長期的な投資主価値の向上の実現を図りたいと考えております。

【フェーズⅠ】

上記「(1) 経営課題の認識」及び「(2) 本第三者割当増資による資金調達を選択した理由及び目的」に記載の通り、本投資法人には重大な財務上の問題が継続しており、財務的破綻の危機が差し迫った状況にあることから、まずは以下の各取組みの実現に注力します。

- ① FIGの関係法人であるカリオペへの本資産運用会社の株主の変更（本資産運用会社の親会社の異動）
- ② カリオペを主要な割当先とする本第三者割当増資を通じたエクイティ調達
- ③ 本第三者割当増資の調達資金の一部及び新規借入金の調達による本証券化ローンの一部弁済（注）
- ④ 本証券化ローン以外の残余借入金全額についてのリファイナンスの実施による、財務基盤の改善及び正常化の実現

（注）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）」をご覧ください。

なお、上記④に関し、本投資法人は、フォートレスの日本及び海外の金融機関との強固なリレーションシップを通じて、本日までに、平成23年7月29日付で貸付実行を予定する追加的融資に係るコミットメントをタームローン（シンジケートA）のレンダー各社又はその関係者及びプルデンシャル・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から獲得しております（以下、それぞれの借入れを「シンジケートローンA」及び「プルデンシャルLPSローン」といいます。）。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」をご覧ください。

また、同様に、本取組みにより本証券化ローンを早期に一部弁済することができることとなることに伴い、当該ローン元金のうち975百万円につき貸付人より債務免除を受けることにつき合意できる予定となりました。

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

【フェーズⅡ】

本投資法人は、その運営が安定化した後において、本投資法人の投資主価値向上に取り組んでいきます。

具体的には、主に以下の各施策を検討、実施していく予定です。

- ① ポートフォリオの質的向上及び再構築
：ポートフォリオ収益力の最大化と適時適切な資産入替えを実施することで、本投資法人のポートフォリオの質的向上及び再構築を図ります。
- ② 運用の自由度を確保した「安定運用」
：負のれん発生益により生じた利益剰余金について、従来の借入金の元本返済のための物件売却に備えた活用に加え、今後の環境変化に即した機動的な資産入替えの実施や配当政策において柔軟に活用していくことを検討します。
- ③ バンクフォーメーションの強化
：上記のとおり、フォートレスの日本及び海外の金融機関との強固なりレーションシップを通じて、本投資法人はシンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローンに関する追加的融資のコミットメントを獲得しています。

これらの各施策を検討、推進し、着実な内部成長及び外部成長と安定した財務体制構築を実現していくことで、本投資法人の投資主価値の向上を目指します。また、中長期的には本来のREITの成長戦略の中心ともいえる公募増資による物件取得の実現など更なる投資主価値向上に向けた取り組みを行うことが可能となるための基盤を早期に確立していくことを目指します。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

6,939,979,689円（注）

（注）調達する資金の額（差引手取概算額）6,939,979,689円＝調達する資金の総額6,999,979,689円-新投資口発行に係る諸費用60,000,000円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当増資において調達する資金の額（差引手取概算額）は、6,939百万円です。資金の具体的な使途は下表のとおりです。

具体的な使途	概算金額	支出予定時期
借入金（本証券化ローン） （元本金額16,800百万円） の返済資金の一部（注1）	2,910百万円 （注2）	平成23年7月29日
借入金（本タームローン）（元本金額11,056百万円）及び借入金（第24個別極度ローン）（元本金額3,608百万円）の返済資金の一部	1,664百万円 （注3）	
ローン金利留保金及び融資関連費用（融資手数料及びレンダー費用等）並	2,365百万円	（注4）

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

びに借入金の一部の約定弁済金、ローン金利留保金を除くローン金利支払資金、改修工事等の支払資金を含む手元資金等（注4）		
--	--	--

- (注1) 本証券化ローンの元金は16,800百万円ですが、平成23年7月29日に残元金のうち10,210百万円を返済することを条件として、当該ローン元金のうち975百万円につき貸付人より債務免除を受けることにつき合意する予定です。
- (注2) 本調達資金の本証券化ローンの返済資金への充当額は、本証券化ローンのうち平成23年7月29日に返済する10,210百万円に満たないものでありますが、かかる返済に必要な残額（7,300百万円）については新規借入れによる返済を予定しております。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（1）」をご覧ください。
- (注3) 本調達資金の本タームローン及び第24個別極度ローンの返済資金への充当額は、本タームローン及び第24個別極度ローンの元本金額に満たないものでありますが、残額（13,000百万円）については新規借入れによる返済を予定しております。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）」をご覧ください。
- (注4) ローン金利留保金（支払予定額400百万円、平成23年7月29日に支払予定）及び融資関連費用（支払予定額600百万円、平成23年7月29日に支払予定）並びに借入金のうちシンジケートローンA及び新生信託ローンBの約定弁済金（借入期間中の総支払予定額842百万円（うちシンジケートローンAの総支払予定額450百万円、新生信託ローンBの総支払予定額392百万円）、当該ローンの約定に従い3ヵ月毎に支払予定）、上記ローン金利留保金（400百万円）を除くローン金利支払資金（支払予定額400百万円、各ローンの約定に従い平成23年12月期に支払予定）、本震災等により必要となる可能性のある補修等を含む改修工事等の支払資金（現時点での支払予定額22百万円、平成23年12月期に支払予定）を含む手元資金等に充当する予定です。また、平成23年7月29日に支払予定のものを除き、これら資金の支出実行までの間は、本投資法人の銀行口座にて管理します。
- なお、借入金の約定弁済については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」及び「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。
- (注5) 本投資法人が、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及びブルデンシヤルLPSローンによる資金調達の仕事の仕組みの組成等に関するアドバイス（以下「本件アドバイザリー業務」といいます。）の対価として平成23年7月29日付（予定）で支払う金336.5百万円の手数料は、上記本第三者割当増資において調達する資金の資金用途には含まれておりません。なお、当該手数料は、本投資法人の手元資金により支払う予定です。

5. 発行後の有利子負債比率の見込み

本取組みにより本第三者割当増資及び新規借入れ（注1）による調達資金を借入金の返済に充てた場合、有利子負債比率（LTV）（注2）は、平成23年6月末時点の62.6%から53.3%に低下する見込みです。

- (注1) 新規借入れの詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」、「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。
- (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。なお、出資総額の数値は、本日現在における本投資法人の出資総額である19,134,417,100円に本第三者割当増資による出資総額の増加額6,999,979,689円及び本日現在における本投資法人の出資剰余金である6,264,432,000円を加えて算出しています。また、有利子負債比率は小数第2位を四捨五入しています。なお、本投資法人が本日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいてお

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

り、今後の新規借入れ又は既存の借入れの返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。

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

6. 資金使途の合理性に関する考え方

前記「3. 発行の目的及び理由(1) 経営課題の認識」記載のとおり、本投資法人では、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含む財務状況の抜本的な改善を図ることが重要な経営課題となっております。本投資法人の借入金の返済期限延長については、平成 23 年 3 月 29 日付で、全てのローンについて、その返済期限を平成 23 年 3 月 31 日から平成 23 年 6 月 30 日まで延長し、更に平成 23 年 6 月 28 日付で平成 23 年 7 月 29 日まで延長いたしました。同日以降のリファイナンス又は更なる返済期限の延長について関係者の合意を得ることは困難であり、具体的な目処も立たない状況にありました。このことが、本投資法人の事業継続リスクを高める要因となっており、可及的速やかに解決すべき経営課題となっております。

このため、本第三者割当増資による調達資金の一部は、本証券化ローン、本タームローン及び第 24 個別極度ローンの返済資金の一部に充当し、新規借入れによる資金と併せ全体として、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の全額を返済し又は長期借入金に借り換えるとともに、本第三者割当増資による調達資金の残額については、ローン金利の支払資金（ローン金利留保金を含む）及び融資関連費用並びに借入金の約定弁済金、改修工事等の支払資金を含む手元資金等に充てる予定です。

このように、本第三者割当増資による資金調達を含む本取組みは、本投資法人の財務状況の抜本的な改善を図るものであり、上記資金使途は、本投資法人の財務基盤の向上に資するとともに、上場不動産投資法人としての継続的な発展に資するものであると考えられ、合理的な資金使途であると判断しております。

7. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠

発行価額は、発行決議日の直前営業日である平成 23 年 7 月 14 日に東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値（10,930 円）の 90%に相当する価格 9,837 円としました。

なお、上記の本投資法人の投資口の市場価格は、本震災が発生した平成 23 年 3 月 11 日の終値（11,920 円）から約 8.31%下落しております。しかしながら、①当該地震等の発生から既に 4 ヶ月余りが経過しており、市場価格に落ち着きも見られること、②直近 3 ヶ月間の本投資法人の投資口の市場価格の終値の平均値は 11,146 円であり、平成 23 年 7 月 14 日の終値は前記平均値と比較し 1.94%の下落にとどまること、③平成 23 年 3 月 11 日の終値からの下落は、当該地震等の状況及び本投資法人が東北地方に 5 物件を保有していること等に鑑みると、本投資法人の保有する物件の賃料・稼働率の低下による収益性の低下ひいてはその価値に相当程度の悪影響が見込まれ、それが織り込まれたものと考えられることなどから、平成 23 年 7 月 14 日の本投資法人の投資口終値は、市場における現時点における本投資法人の投資口価値の評価として合理性を有するものと判断しております。

また、主要な割当先であるカリオペによるスポンサー支援の一環として、本投資法人は、平成 23 年 7 月 29 日付で新生信託銀行株式会社（以下「新生信託」といいます。）から金 7,300 百万円及び金 2,900 百万円の借入れを実施する予定です。かかる借入れにおいて、新生信託は、信託の受託者であり、株式会社新生銀行（以下「新生銀行」といいます。）及びシティバンク銀行株式会社（以

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

下「シティバンク」といいます。)がそれぞれ当該信託の受益権を保有します。新生銀行及びシティバンクは、当該信託の受益権の全部又は一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スワップ契約を締結し、当該トータルリターンスワップにより、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(これら一連の取り組みを総称して、以下「新生信託ローン」といいます。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(1)」及び「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(2)」をご覧ください。)

シンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローンと、新生信託ローンとの間においては、その借入条件において著しい差がありますが、本投資法人は、以下の理由により、新生信託ローンの借入条件は、合理的なものであると考え、本第三者割当増資の発行条件等の合理性に影響を及ぼすものではないと考えています。

- ① 新生信託ローン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。))又は高齢者向けの居住施設等7物件(以下「シニア7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く、またシニア7物件は用途が特殊であることから、担保価値としては相対的に低いこと。
- ② シンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローンに対しては、それぞれ21物件及び24物件が担保として提供されており、新生信託ローンとシンジケートローンA及びプルデンシャルLPSローンとでは、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、新生信託ローンの実行は、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の中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、本件アドバイザー業務の対価として、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、カリオペによる本件アドバイザー業務の内容及び成果(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を実現し、ひいては本投資法人の破綻リスクを回避することができること)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。

なお、本取組みについては、本第三者割当増資による投資口の希薄化率が約111.76%に及ぶこと、並びにカリオペに対する第三者割当増資とともに、本第三者割当増資の主要な割当先であるカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する特定金銭信託からの借入れ(新生信託ローン)がなされること及び本第三者割当増資の主要な割当先であるカリオペに対してカリオペに対する第三者割当増資と関連しこれと同時にされるリファイナンス等に関するアドバイザー業務に対する手数料の支払いがなされることから、新投資口発行等に係る本投資法人の本日付役員会において、本取組み全体の公正性について慎重に検討を要するものと判断し、出席した本投資法人監督役員2名から以下の意見を確認の上、両名を含む役員全員の一致により決議しております。

- ① 本投資法人の置かれている厳しい事業環境等に鑑みれば、本第三者割当増資による増資を通じた財務状況の改善は必要不可欠であり、その規模も、本第三者割当増資による投資口の希薄化率が約111.76%に及ぶことを踏まえても、本証券化ローンの一部返済及び証券化ローン以外の

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

ローンの全額返済のための資金調達及び新スポンサーの招聘を通じた財務基盤の抜本的改善等の目的に照らし、妥当である。

- ② その払込金額は、第三者割当に係る役員会決議日の直前営業日における市場価格の90%相当の価格であり、直近の本投資法人の投資口価格の推移、本震災による本投資法人の保有物件の収益悪化懸念や市場全般の下落傾向、及び本第三者割当増資の緊急性等を勘案すると、現時点における情報のもとで判断する限り、当該払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額といえる範囲の価額であり、発行条件は合理的である。
- ③ 第三者割当に関連して、主要な割当先であるカリオペが間接的に一部の経済的利益を有する特定金銭信託からの借入れ（新生信託ローン）及び本件アドバイザー業務に対する手数料の支払いがなされるが、本投資法人の財務状況、他の借入れの担保状況との差異に基づくリスクの程度、借入期間、これまでの借入金に係る条件（手数料等を含むファイナンスコスト、期限延長期間の短期化を含む。）だけでなく、多数のスポンサー候補者等を含む関係者との長期間にわたる交渉状況等を総合的に鑑み有機的に見れば、当該借入れの条件は不合理とはいえず、また、本件アドバイザー業務の内容及び成果（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られ、これらの条件が第三者割当の条件の公正性を害するものではない。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資により、既存の投資口数に対し約111.76%の希薄化が発生しますが、本投資法人は、本第三者割当増資を新スポンサーの招聘と共に実施することにより、当該払込金を用いた借入金の一部返済を行います。また、負ののれん発生益により生じた利益剰余金の活用等も含め、本第三者割当増資の実施により1口当たり分配金が大幅に減少することはないものと見込んでおります。

本投資法人は、本第三者割当増資により本投資法人の破綻リスクを解消し、さらには財務状況の改善及びその後の投資主価値の向上を展望することが可能であると考えており、本第三者割当増資の実施は本投資法人の既存投資主の皆様の利益保護を図る上でも必要不可欠であり、その希薄化の規模は合理的であると判断しております。

(3) その他

本第三者割当増資の主要な割当先であるカリオペは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用にかかる利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注）には該当しません。しかしながら、当該割当先が、本第三者割当増資の実施と同時に本資産運用会社の株式を取得することを予定していることに鑑み、本資産運用会社株式の譲渡がなされること及び当該割当先が間接的に一部の経済的利益を有する新生信託ローンがなされることを前提として実行される本第三者割当に係る契約締結及び本件アドバイザー業務に係る業務委託契約の承認にあたり、本資産運用会社では、スポンサー関係者に準じて、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、コンプライアンス委員会及び取締役会において、これらの関連取引にかかる取引条件の適正性等について慎重に審議を経た上で、これを承認する旨の決議をしております。

（注） スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

社の株主全て及び(c)(b)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

8. 割当先の選定理由等

(1) 割当先の概要

① 名 称	Calliope 合同会社
② 所 在 地	東京都港区南麻布二丁目 12 番 3 号
③ 代表者の役職・氏名	業務執行社員 Calliope Holdings II LLC (カリオペ・ホールディングス・ツー・エルエルシー) 職務執行者 滝澤 和政
④ 事 業 内 容	投資法人の出資持分を含む日本の不動産関連商品への投資
⑤ 資 本 金 (本書の日付現在)	金 100,000 円
⑥ 設 立 年 月 日	平成 23 年 3 月 14 日
⑦ 発 行 済 株 式 数	該当なし
⑧ 決 算 期	9 月 30 日
⑨ 従 業 員 数	0 名
⑩ 主 要 取 引 先	該当なし
⑪ 主 要 取 引 銀 行	該当なし
⑫ 大株主及び持株比率	Calliope Holdings I LLC (カリオペ・ホールディングス・ワン・エルエルシー) (99%) Calliope Holdings II LLC (カリオペ・ホールディングス・ツー・エルエルシー) (1%)
⑬ 投資法人・資産運用会社と割当先の関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はなく、また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係及び人的関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人は、カリオペに対し、本件アドバイザー業務の対価として、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。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	
⑭ 最近 3 年間の経営成績及び財政状態	初年度の為該当なし

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主(主な出資者)が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

① 名称	プロスペクト・ジャパン・ファンド・リミテッド (The Prospect Japan Fund Limited)	
② 所在地	イギリス領チャンネル諸島	
③ 設立根拠等	ガンジー法に基づく有限責任会社	
④ 組成目的	クローズド・エンド型インベストメント・カンパニー	
⑤ 組成日	平成6年11月18日	
⑥ 出資の総額	91,235,060 米ドル (平成23年6月30日現在)	
⑦ 出資者・出資比率・出資者の概要	1. パーマル・インベストメント・マネジメント 24.69% (Permal Investment Management) 2. ラザード・アセット・マネジメント 12.17% (Lazard Asset Management) 3. シージー・アセット・マネジメント 10.34% (CG Asset Management) (平成23年6月30日現在)	
⑧ インベストメント・アドバイザーの概要	名称	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク (Prospect Asset Management, Inc) (以下「PAMI」といいます。)
	所在地	アメリカ合衆国ハワイ州
	代表者の役職・氏名	最高投資責任者 カーティス・フリーズ
	事業内容	日本株運用の証券投資顧問業務
	資本金	356,000 米ドル (本書の日付現在)
⑨ 国内代理人の概要	名称	ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド カストディ アンド クリアリング
	所在地	東京都中央区日本橋3丁目11-1 HSBC ビルディング
	代表者の役職・氏名	在日代表兼最高経営責任者 スチュアート・ミルン
	事業内容	銀行業務
	資本金	224.94 億香港ドル及び 125.335 億米ドル (平成21年12月31日現在)
⑩ 本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。 また、当該ファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。
	本投資法人・資産運用会社とイン	PAMI が運用する他のファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

	ベストメント・アドバイザーとの間の関係	以上を除き、本投資法人・資産運用会社と当該インベストメント・アドバイザーの間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該インベストメント・アドバイザー並びに当該インベストメント・アドバイザーの関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と国内代理人との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該国内代理人の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該国内代理人並びに当該国内代理人の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

① 名称	スタンホープ・インベストメンツ (Stanhope Investments)	
② 所在地	イギリス領ケイマン諸島	
③ 設立根拠等	ケイマン諸島会社法に基づく有限責任の免税会社	
④ 組成目的	インベストメント・カンパニー	
⑤ 組成日	平成20年7月8日	
⑥ 出資の総額	－（注）	
⑦ 出資者・出資比率・出資者の概要	－（注）	
⑧ インベストメント・アドバイザーの概要	名称	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク (Prospect Asset Management, Inc) (PAMI)
	所在地	アメリカ合衆国ハワイ州
	代表者の役職・氏名	最高投資責任者 カーティス・フリーズ
	事業内容	日本株運用の証券投資顧問業務
	資本金	356,000 米ドル（本書の日付現在）
⑨ 国内代理人の概要	名称	ゴールドマン・サックス証券株式会社
	所在地	東京都港区六本木6丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー
	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 持田 昌典

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

	事業内容	投資銀行業務及び証券業務
	資本金	836億1,600万円(平成23年5月2日現在)
⑩ 本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの関係	本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。 また、当該ファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。
	本投資法人・資産運用会社とインベストメント・アドバイザーとの関係	PAMIが運用する他のファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。 以上を除き、本投資法人・資産運用会社と当該インベストメント・アドバイザーの間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該インベストメント・アドバイザー並びに当該インベストメント・アドバイザーの間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と国内代理人との関係	本投資法人・資産運用会社と当該国内代理人の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該国内代理人並びに当該国内代理人の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

(注) 同社は、これらの事項を開示していません。

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主(主な出資者)が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

① 名称	パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミテッド (Permal Prospect Japan Limited)
② 所在地	イギリス領ヴァージン諸島
③ 設立根拠等	イギリス領ヴァージン諸島会社法に基づく BVI 事業会社
④ 組成目的	インベストメント・カンパニー
⑤ 組成日	平成22年4月23日
⑥ 出資の総額	－(注1)
⑦ 出資者・出資比率・出資者の概要	－(注1)

ご注意:この文書は、本投資法人の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 インベストメント・アドバイザーの概要	名 称	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク (Prospect Asset Management, Inc) (PAMI)
	所 在 地	アメリカ合衆国ハワイ州
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	最高投資責任者 カーティス・フリーズ
	事 業 内 容	日本株運用の証券投資顧問業務
	資 本 金	356,000 米ドル (本書の日付現在)
⑨ 国内代理人の概要	名 称	－ (注2)
	所 在 地	
	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	
	事 業 内 容	
	資 本 金	
⑩ 本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの関係	本投資法人・資産運用会社と当該ファンドとの間の関係	本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社から当該ファンドへは直接・間接問わず出資はありません。また、当該ファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。
	本投資法人・資産運用会社とインベストメント・アドバイザーとの間の関係	PAMI が運用する他のファンドにおいて、平成23年7月15日現在本投資法人の投資口を一定数保有しております。 以上を除き、本投資法人・資産運用会社と当該インベストメント・アドバイザーの間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該インベストメント・アドバイザーの間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
	本投資法人・資産運用会社と国内代理人との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該国内代理人の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社並びに本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該国内代理人並びに当該国内代理人の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

(注1) 同社は、これらの事項を開示していません。

(注2) 国内代理人より承諾を得られていないため、この事項を開示していません。

※ なお、割当先、当該割当先の役員又は主要株主（主な出資者）が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を東京証券取引所に提出しています。

(2) 割当先を選定した理由

① 割当先選定の経緯

本投資法人は、平成 22 年 2 月以降、新スポンサー招聘と本投資法人の資本調達に関する提案を想定されるスポンサー候補者 25 社以上に打診し、そのうち具体的な提案のあった複数社と協議及び交渉を重ねて参りました。本投資法人としては、新スポンサー候補における既存レンダーとの関係及び交渉並びに新規レンダーからの借入れ可能性等を含む信用力、資本調達の具体的な条件、本投資法人の既存投資主の利益に対する配慮、本投資法人の今後の成長戦略等につき、当該候補先と協議・交渉を行ってまいりました。本投資法人の厳しい財務状況及び借入金のリファイナンスに係るリスク等の存在から、このまま新スポンサーを招聘することなく、また、エクイティによる資金調達も実現できない状況を継続することは困難であることを勘案し、フォートレスとの間で平成 23 年 2 月上旬より交渉及び協議を開始し、上記「7. 発行条件等の合理性」に記載の発行条件等について検討を重ねた結果、今般 FIG の関係法人であるカリオペからのスポンサー支援を受けるとともに、カリオペを主要な割当先として本第三者割当増資を実施することと致しました。

また、PAMI の関係法人であるプロスペクト・ジャパン及び PAMI がインベストメント・アドバイザーを務める他の割当先については、今般のフォートレスによるスポンサー支援に対する支持とともに本第三者割当増資の一部の引受けを通じた支援の表明があったことを受け、これまで PAMI が本投資法人の大口投資主であるプロスペクト・ジャパンのインベストメント・アドバイザーとして中長期にわたり本投資法人と良好な関係を構築してきたこと等を勘案した結果、今後の中長期的かつ継続的な支援を受けることができるものと判断し、本第三者割当増資の一部を割り当てることと致しました。

② 出資の確実性

グローバルな投資運用会社である FIG の関係法人であるカリオペと本投資法人の大口投資主であるプロスペクト・ジャパン及び同社とインベストメント・アドバイザーを同じくする他の割当先が、第三者割当を引き受ける予定です。カリオペは、フォートレスが運用するファンドに関連する一つ又は複数の関係法人より、また、プロスペクト・ジャパン及び他の割当先は、PAMI が運用する一つ又は複数の関係法人より、資金を調達する予定ですが、当該資金調達によりいずれの割当先も本第三者割当にかかる各割当投資口を引き受けるに十分な資金を得るものと判断しております。

なお、本第三者割当増資は、上記「1. 新投資口発行要領 (10)」に記載の全ての条件が満たされることが条件となっており、当該条件が満たされない場合、本第三者割当増資の実現はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

(3) 割当先の保有方針

本第三者割当増資に係る各割当先は、現時点において、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、本第三者割当増資により取得することを予定している本投資法人の投資口を中長期的に保有する方針である旨確認しております。また、当該各割当先は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本第三者割当増資により取得することを予定している本投資法人の投資口各 609,942 口、64,043 口、24,397 口及び 13,215 口について、本第三者割当増資の払込期日（当日を含みます。）から 6 ヶ月後の応当日（平成 24 年 1 月 29 日）までの期間中、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による同意を得ることなく、第三者に対して当該投資口の売却、貸付けその他の処分を行わない旨を合意しております。

9. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 第三者割当増資前後における大投資主及び所有投資口比率

第三者割当増資前（平成 23 年 6 月 30 日現在）		第三者割当増資後（注 2）	
ニュー・ミッション・ファンディング 合同会社	20.32%	Calliope 合同会社	45.23%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	14.17%	ニュー・ミッション・ファンディング 合同会社	9.59%
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	8.23%	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6.69%
野村信託銀行株式会社（投信口）	5.61%	PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	5.69%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社（投信口）	3.40%	スタンホープ・インベストメンツ	4.74%
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	2.29%	野村信託銀行株式会社（投信口）	2.65%
BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	1.76%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会 社（投信口）	1.60%
資金管理サービス信託銀行株式会社（証券 投資信託口）	1.42%	BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	1.08%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 （投信口）	1.26%	パーマル・プロスペクト・ジャパン・リミ テッド	0.98%
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	1.18%	BBH FOR OPPENHEIMER MASTER INTERNATIONAL VALUE FUND, LLC	0.83%
合計	59.69%	合計	79.13%

(注1) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口の割合は、小数点第 3 位を切り捨てて記載しています。

(注2) 平成 23 年 6 月 30 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がない状態で本第三者割当増資を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) 平成 23 年 7 月 1 日以降、平成 23 年 7 月 14 日までの間に本投資法人の投資口に関し提出された大量保有報告（変更

ご注意:この文書は、本投資法人の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。

報告書を含みます。) の大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	名称	保有投資口の数 (総数) (口)	投資口保有割合 (%)
平成 23 年 7 月 5 日	Prospect Asset Management, Inc.	153,188	24.06

(2) 導管性要件の充足に関する事項

本第三者割当増資によって、割当先であるカリオペの所有投資口比率が 45%を超える予定ですが、導管性要件における非同族会社要件（事業年度の終了時において投資主の 1 人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の 50%超を保有している同族会社に該当していないこと）は充足できると考えております。ただし、当該割当先と特段の合意はありませんので、今後の当該割当先の投資状況によっては非同族会社要件に抵触する可能性があります。なお、仮に非同族会社要件に抵触する場合であっても、平成 22 年 12 月期において発生した税務上の欠損金を利用することで、当面の間、追加の税負担は生じない見込みです。

10. 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。

11. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況

	平成 21 年 6 月期	平成 21 年 12 月期	平成 22 年 12 月期
1 口当たり当期純利益 (円)	6,620	4,928	7,857
1 口当たり分配金 (円)	6,620	4,928	435
実績配当性向	100.0%	99.9%	5.5
1 口当たり純資産 (円)	361,559	359,934	47,364

(注1) LCP との本合併に伴い、平成 22 年 1 月 31 日を割当基準日とし平成 22 年 2 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口 1 口を 5 口とする投資口分割を行っています。

(注2) LCP との本合併に伴い、合併の効力発生日を含む初回（第 15 期）の営業期間を、平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月末日までとしました。なお、第 16 期以降の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで、及び 7 月 1 日から 12 月末日までとなります。

(注3) 平成 22 年 12 月期の「1 口当たり当期純利益 (円)」は本合併に伴う負ののれんの発生益を加算して算出しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の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) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成21年12月期	平成22年12月期	平成23年6月期
始 値	127,900 円	90,400 円	13,230 円
高 値	134,600 円	91,700 円	13,280 円
安 値	86,000 円	12,000 円	9,380 円
終 値	91,500 円	13,230 円	11,400 円

② 最近6ヵ月の状況

	平成23年 1月	平成23年 2月	平成23年 3月	平成23年 4月	平成23年 5月	平成23年 6月
始値	13,230 円	11,840 円	11,650 円	11,110 円	11,330 円	10,900 円
高値	13,280 円	11,970 円	12,600 円	11,490 円	11,400 円	11,480 円
安値	11,800 円	11,490 円	9,380 円	10,650 円	10,720 円	10,090 円
終値	11,970 円	11,650 円	11,110 円	11,370 円	11,030 円	11,400 円

③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成23年7月14日
始 値	10,900 円
高 値	10,980 円
安 値	10,760 円
終 値	10,930 円

(注1) 投資口価格は東京証券取引所の取引値によります。

(注2) LCP との本合併に伴い、平成22年1月31日を割当基準日とし平成22年2月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき5口の投資口分割を行いました。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の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。