



インヴィンシブル投資法人の概要

■ 投資法人の沿革

2002年1月	投資法人の設立 : 東京グロースリート投資法人(TGR)
2007年10月	大阪証券取引所との重複上場を廃止し、東京証券取引所へ取引を集約
2010年2月	エルシーピー投資法人(LCP)と合併 : TGRからインヴィンシブル投資法人(INV)へ商号変更
2011年7月	Calliope合同会社との一連の取組み実施
	・新スポンサー(Calliope合同会社)の招聘
	・第三者割当増資
	・新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更

■ 投資法人の特徴 <首都圏中心・住居中心の総合型REIT>

(本書の日付現在)

資産規模		: 631億円	
物件数		: 54物件	
用途	■住居	: 440億円	69.8%
	■オフィス・商業施設	: 143億円	22.8%
	■シニア等	: 47億円	7.5%
エリア	■首都圏	84.0%	: 東京都 75.9%
			: その他 24.1%
	■その他地域	16.0%	

(注) 取得価格を元に金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 財務ハイライト

	第15期 (2010.1.1~2010.12.31) (注1)	第16期 (2011.1.1~2011.6.30)	第17期(予想) (2011.7.1~2011.12.31)
営業利益	▲5,241百万円	800百万円	▲516百万円
(内不動産等売却損)	(7,362百万円)	(-)	(1,200百万円) (注4)
営業外費用	1,851百万円	858百万円	3,200百万円
(内支払利息)	(1,217百万円)	(598百万円)	(800百万円)
(内融資関連費用)	(629百万円)	(258百万円)	(2,262百万円) (注5)
経常利益	▲7,078百万円	▲52百万円	▲3,716百万円
当期純利益又は純損失	4,757百万円	▲1,308百万円	▲2,756百万円
1口当たり当期純利益(EPS) (注2)	7,857円	▲2,055円	▲2,044円
1口当たり分配金(DPU) (注3)	435円	200円	200円
LTV(出資総額ベース)	62.8%	62.6%	49.5% (注6)
発行済投資口総数	636,695口	636,695口	1,348,292口 (注7)

(注1) 第15期の営業期間は、2010年1月1日から2010年12月31日までの365日です。

(注2) 1口当たり当期純利益(EPS)は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注3) 第16期については1口当たり当期純利益はマイナスとなっておりますが、1口当たり分配金(DPU)は、利益剰余金の活用により200円となっております。第17期(予想)についても同様の状況となる見込みです。

(注4) 第17期(予想)の不動産等売却損は、2011年8月26日時点の情報を元に算出している暫定値であり、今後の状況により変更の可能性があります。

(注5) 第17期(予想)の融資関連費用には、2011年7月29日付の第三者割当増資を含む一連の取組みにかかる一時的費用(1,866.5百万円)を含みます。

(注6) 第17期(予想)のLTV(出資総額ベース)は、2011年10月31日時点の借入金残高に基づいて算出しており、実際の同比率は2011年12月31日時点の借入金残高の額により変更されます。

(注7) 2011年7月29日付第三者割当増資により、新投資口711,597口の発行を行ったため、第17期末時点での発行済投資口総数は1,348,292口です。なお、その後2011年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。

(注8) 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

＜本投資法人の置かれた環境と経営課題＞破たんリスク顕在化懸念・信用不安

1. 借入金のリファイナンス又は更なる返済期限の延長の先行き不透明
 2. 期限の利益喪失事由の発生
- ✓ 上記1.から、本投資法人は、第15期(2010年12月期)半期報告書より「継続企業の前提に関する注記」の記載を行っており、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い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いた

＜2011年7月29日付一連の取組みの概要＞新スポンサーによる増資及びリファイナンス

- ✓ 新スポンサーの招聘
米国初の上場オルタナティブ投資運用会社であり、グローバルな投資運用会社であるFortress Investment Group(以下「FIG」)の関係法人であるCalliope合同会社(以下「カリオペ」)を新スポンサーとして招聘
- ✓ 第三者割当増資の実施
カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資を通じたエクイティ調達を実施
- ✓ 新規の長期借入れ及び既存借入金の返済又は条件変更
フォートレス(注)の国内外の金融機関との強固なリレーションシップを通じ、新規の長期借入金を調達、タームローン(新生信託銀行株式会社)(以下「本証券化ローン」)の一部を除く既存借入金全額を返済
本証券化ローンについては条件変更を行い、その完済に向け一定の目処をつけた

(注)カリオペ、FIG及びその他の関係法人を「フォートレス」と総称

＜一連の取組みの意義＞破たんリスクの回避・期限の利益喪失状況(クロスデフォルト)の解消

財務体質の改善及び正常化のための布石

(2011年7月29日現在)

- ✓ 既存借入金全額の完済に向け一定の目途:「継続企業の前提に関する注記」の記載解消
- ✓ 借入期間の長期化: 新規借入金の加重平均借入期間=4.4年
- ✓ 有利子負債比率(LTV)(注)の改善: 62.6%から53.3%へ
(注)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

投資法人の信用力アップ

- ✓ 内部成長及び外部成長等、今後の中長期的戦略の策定及び実施が可能となる

一連の取組みの概要

第三者割当による新投資口の発行

- ✓ FIGの関係法人であるカリオペ(約60億円)及び既存大口投資主であるプロスペクトの関係法人3社(約10億円)に対して第三者割当増資を実施し、総額約70億円のエクイティを調達

<新投資口発行要領>

発行新投資口数	711,597口	
発行価格	1口当たり金9,837円	
発行価額の総額	6,999,979,689円	
割当先及び割当口数	Calliope合同会社 609,942口 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	
発行済投資口総数	1,348,292口(第三者割当増資後)	
資金使途(百万円)	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	2,910
	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
	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	2,365

資産運用会社の株主異動

- ✓ 資産運用会社の発行済株式(8,600株)のうち8,372株について、2011年7月29日付にて、新スポンサーであるカリオペに譲渡
- ✓ ザ・エルシーピー・グループ・エルピーに代わりカリオペが資産運用会社の親会社となる

新規の長期借入れ

- ✓ カリオペを主要な割当先とする第三者割当増資によるエクイティ調達と合わせ、本証券化ローンの一部を除く既存借入金を完済するため、2011年7月29日付にて総額31,300百万円の新規借入れを実行

本証券化ローンの条件変更

- ✓ 2011年7月29日付にて、本証券化ローン16,800百万円のうち10,210百万円を弁済するとともに975百万円につき貸付人により債務免除を受け、残存元本5,615百万円については、その元本返済期日を2012年1月31日に延長
- ✓ 同ローン5,615百万円の担保物件及び責任財産をニュー江戸橋ビル(以下「本受益権」)に限定
- ✓ 本受益権については、2011年12月期中の売却を企図
- ✓ 売却できない場合には、同ローンの条件変更後の約定に従い、元本返済期日である2012年1月31日に、本受益権をもって同ローンの残債務の代物弁済を行う

一連の取組み前後の借入金の状況(1)

<一連の取組み前> (2011年7月28日現在)

✓ 本投資法人の既存借入金の返済期限について

- ・ 2010年2月の合併以降2011年7月29日まで: 3カ月毎又は1カ月の返済期限の延長を実施
- ・ 2011年7月29日以降: 更なる返済期限の延長又はリファイナンスについて、関係者の合意を得ることが困難となり、具体的な目処も立たない状況にあった

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
タームローン	株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	11,056百万円	2.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
	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				
第24個別極度 ローン	株式会社あおぞら銀行	2009年11月24日	3,608百万円	2.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
タームローン D号	中央三井信託銀行株式会社	2010年2月3日	11,131百万円	1.68000% 変動利率 (注)	2011年7月29日
	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				
短期借入金合計			25,796百万円		
本証券化 ローン	新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	16,800百万円	3.64000% 変動金利 (注)	2011年7月29日
1年内返済予定長期借入金合計			16,800百万円		
借入金合計			42,596百万円		

(注) 2011年7月1日から2011年7月29日までの適用利率です。

一連の取組み前後の借入金の状況(2)

<一連の取組み後> (2011年7月29日現在)

- ✓ 新規借入れの返済期日の分散化及び借入期間の長期化を実現
- ✓ 本証券化ローン完済の目処(注)

(注)本証券化ローンは、その担保物権であったニュー江戸橋ビルの2011年10月21日付売却により同日付で完済。

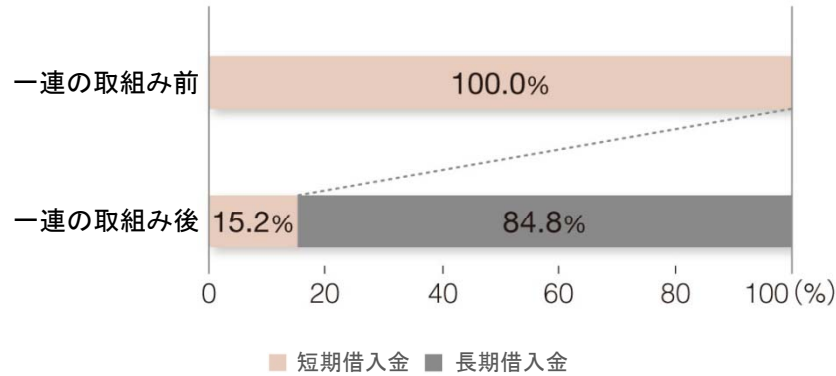
名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
本証券化 ローン	新生信託銀行株式会社	2007年3月30日	5,615百万円	3.64031% 変動金利 (注1)	2012年1月31日
	1年内返済予定長期借入金合計		5,615百万円		
プルデンシャル LPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2011年7月29日	3,750百万円	2.50000% 固定金利	2017年1月25日
			3,620百万円		2018年1月25日
			3,630百万円		2019年1月25日
シンジケート ローンA	シティバンク銀行株式会社	2011年7月29日	10,100百万円	2.44000% 変動金利 (注2)	2014年7月29日
	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				
新生信託 ローンA	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	7,300百万円	8.50000% 固定金利	2015年1月30日
新生信託 ローンB	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,900百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
	長期借入金合計		31,300百万円		
	借入金合計		36,915百万円		

(注1) 2011年7月30日から2011年8月31日までの適用利率です。

(注2) 2011年7月29日から2011年10月31日までの適用利率です。

一連の取組み前後の借入金の状況(3)

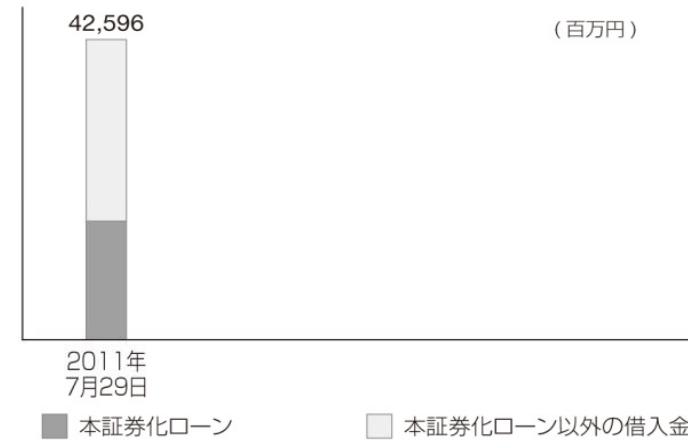
■ 借入金の長期化



■ 返済期日の分散化

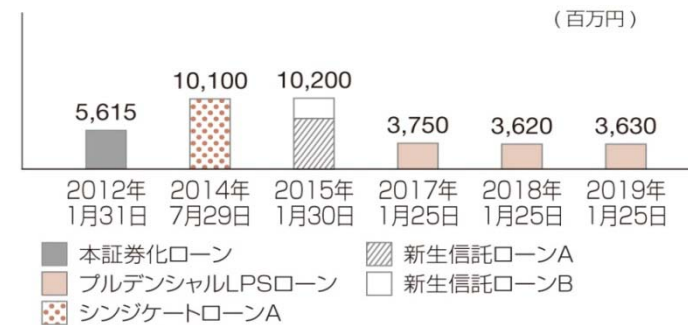
<一連の取組み前>

2011年7月29日に既存借入金全額の返済期日が到来



<一連の取組み後>

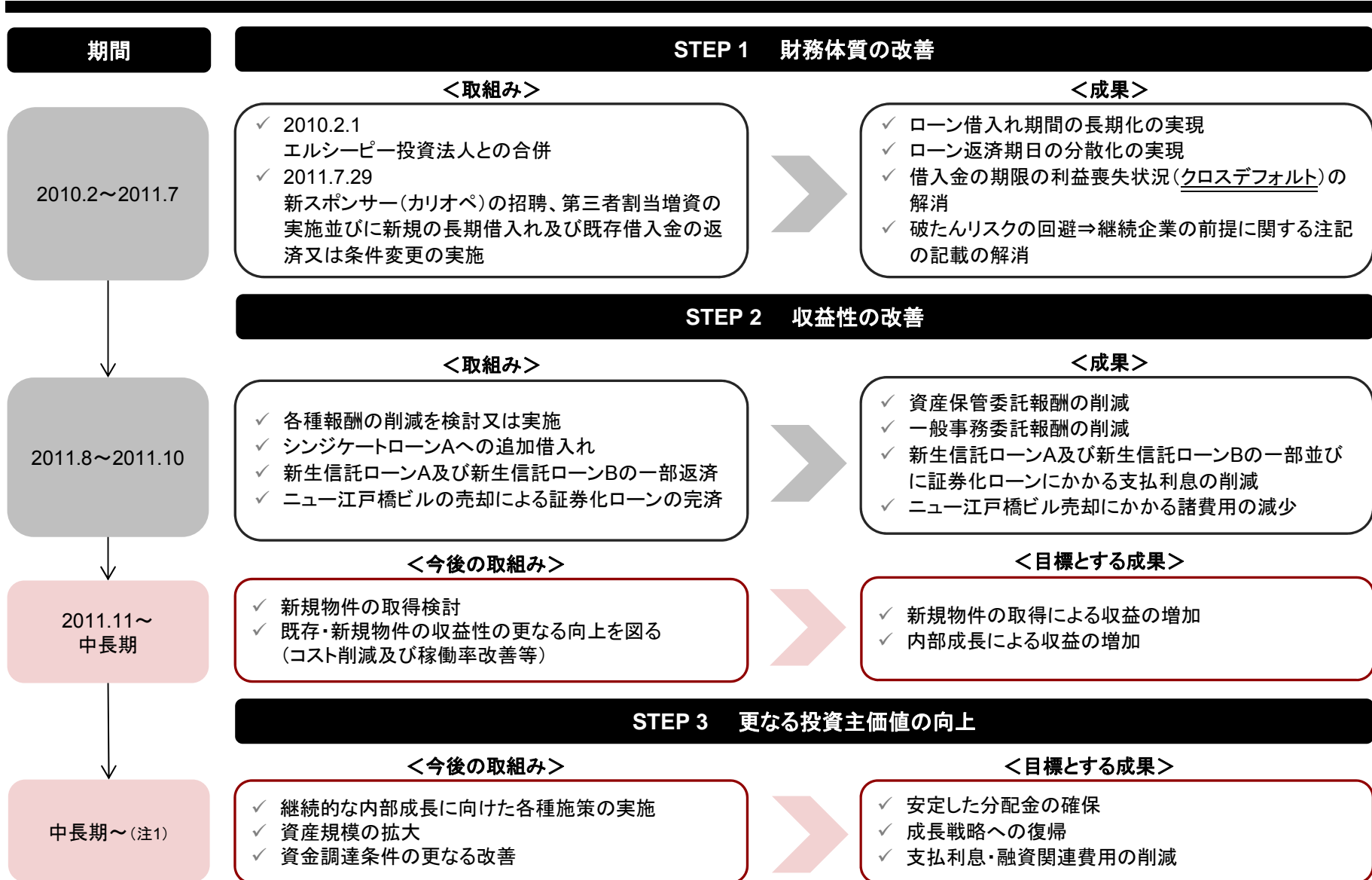
返済期日の分散化を実現(注1)



(注1) 新規借入金の加重平均借入期間=4.4年(2011年7月29日現在)

(注2) 本ページにおける「一連の取組み前」は「2011年7月28日現在」、「一連の取組み後」は「2011年7月29日現在」です。

合併以降の取組み・成果及び今後の展望(1)



(注1)「中長期～」とは、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンス後を想定しています。
 (注2)上記黒枠(□)内の記載は実施済みの事項を、赤枠(□)内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。

合併以降の取組み・成果及び今後の展望(2)

	STEP 1 財務体質の改善	STEP 2 収益性の改善	STEP 3 更なる投資主価値の向上
	2010.2~2011.7	2011.8~中長期	中長期~(注1)
ポートフォリオ	<p>資産規模70,528百万円(取得価格ベース) /物件数55件(2011.7末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 保有物件104件のうち49件を売却 • 譲渡価格合計 :32,544百万円 • 譲渡資金等による既存借入金返済額 :32,688百万円 	<p>資産規模63,118百万円(取得価格ベース) /物件数54件(2011.10末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 証券化ローンの担保であったニュー江戸橋ビルを売却(譲渡価格:5,165百万円) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資産規模拡大に向けた新規物件の取得を検討
借入金	<p>36.915百万円(2011.7末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 証券化ローンの一部(5,615百万円)を除く既存借入金36,006百万円の返済及び証券化ローンの条件変更の実施 ✓ 新規の長期借入れ31,300百万円を実行 	<p>31,734百万円(2011.10末現在)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 証券化ローン5,615百万円の完済 ✓ 追加借入れ900百万円を実行 ✓ 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部(各200百万円計400百万円)を返済 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資金調達条件の更なる改善 :支払利息・融資関連費用の削減
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 安定した稼働率・賃料維持に向けたリーシング活動の実施 ✓ 運用経費削減に向けた活動の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一般事務委託報酬等、各種コスト削減の実施 ✓ 新生信託ローンA及び新生信託ローンBの一部並びに証券化ローンの支払利息削減 ✓ ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 継続的な内部成長に向けた各種施策の実施
EPS/DPU (注2)	<p>2011.6期実績: ▲2,055円/200円</p>	<p>2011.12期予想: ▲2,044円/200円 2012.6期~中長期: EPSの黒字化</p>	<p>中長期~: EPSの経常黒字化 /安定したDPU</p>

(注1)「中長期~」とは、新生信託ローンA及び新生信託ローンBのリファイナンス後を想定しています。

(注2)EPS=Earnings per Share: 1口当たり当期純利益、DPU=Distribution per Unit: 1口当たり分配金

(注3)上記黒枠(□)内の記載は実施済みの事項を、赤枠(□)内の記載は今後の方針・検討している施策を表しています。

2011年10月31日現在の借入金の状況

長期借入金

名称	借入先	借入実行日	借入金額	利率 (年率)等	元本返済期日
プルデンシャルLPSローン	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業 有限責任組合	2011年7月29日	3,750百万円	2.50000% 固定金利	2017年1月25日
			3,620百万円		2018年1月25日
			3,630百万円		2019年1月25日
シンジケート ローンA	株式会社新生銀行	2011年7月29日	10,962百万円	2.43643% 変動金利 (注1)	2014年7月29日
	シティバンク銀行株式会社				
	中央三井信託銀行株式会社				
	2011年10月31日	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	2011年7月29日			
新生信託 ローンA	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	7,100百万円	8.50000% 固定金利	2015年1月30日
新生信託 ローンB	新生信託銀行株式会社	2011年7月29日	2,672百万円	9.50000% 固定金利	2015年1月30日
借入金合計			31,734百万円		

■シンジケートローンA
 ・追加借入れ:900百万円
 ・約定弁済(2011年10月31日付)
 :37.5百万円

■新生信託ローンA
 ・元本の一部返済:200百万円

■新生信託ローンB
 ・元本の一部返済:200百万円
 ・約定弁済(2011年10月31日付)
 :28百万円

(注1) 2011年11月1日から2012年1月31日までの適用利率です。

(注2) 借入残高は単位未満を切り捨てて記載しています。

- ◆ 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。
- ◆ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。
- ◆ 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 企画・財務部

TEL.03-3272-7311