

平成 22 年 10 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 財務部長 久保 裕司

(TEL 03-3272-7311)

「継続企業の前提に関する事項の注記に関するお知らせ」の補足説明及び  
今後の取組みに関するお知らせ

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、平成 22 年 9 月 28 日付「継続企業の前提に関する事項の注記に関するお知らせ」にて公表した、平成 22 年 12 月期中間期末時点の中間財務諸表における継続企業の前提に関する事項の注記について、かかる注記に至った経緯につき補足説明させていただくとともに、今後の本投資法人の取組みについて、以下のとおりお知らせいたします。

1. 継続企業の前提に関する事項の注記に至った経緯

本投資法人では平成 22 年 9 月 30 日時点において、タームローン 168 億円（以下「本証券化ローン」といいます。）、タームローン 113 億円、第 24 個別極度ローン 36 億円及びタームローン D 号 113 億円の総額 431 億円の借入金を有しております（各借入金の内容につきましては平成 22 年 9 月 28 日付「既存借入金の条件変更に関するお知らせ」をご参照下さい。）。

上記借入金のうち本証券化ローンにつきましては、下記（1）及び（2）などの理由により借入金の返済が事業継続リスクを高める要因となっています。

- (1) 我国の不動産市況において売買価格の下落傾向が続いており、ローン元本返済金額を満たす売却金額での本証券化ローンの担保物件売却は困難な状況であること
- (2) 本投資法人の総資産有利子負債比率（LTV）水準が高止まりしているため、無担保での借入れは極めて困難であり、また、新規に担保として提供できる保有物件もないことから、新規借入金による返済は困難であること

本証券化ローンについては本年中に 2 度の返済期限の延長を行っており、平成 22 年 3 月 26 日付「既存借入金の条件変更に関するお知らせ」にて公表のとおり、初回の返済期限延長では 6 ヶ月間の延長に同意いただけましたが、中間決算短信公表後である平成 22 年 9 月 28 日付「既存借入金の条件変更に関するお知らせ」にて公表のとおり、2 回目の返済期限延長では協議・交渉の結果、3 ヶ月間の延長となりました。

本投資法人の中間決算時点（平成 22 年 6 月 30 日）及び中間決算短信公表時点（平成 22 年 8 月 20 日）では、担保物件売却、新規の借入れに向けた新たな金融機関との交渉、第三者割当増資によるエクイティ調達、新スポンサーの招聘等を含む様々な対応について、具体的に検討・協議しておりました。これらの検討・協議により本証券化ローンの返済又は相応期間の返済期限延長の実現が見込まれていたことから、継続企業の前提に関する重要な不確実性はないものと判断しておりました。

しかしながら、その後の上述の様々な対応にかかる関係者との交渉状況において、具体的な合意に至らなかったことから、平成 22 年 9 月 28 日時点では、本証券化ローンの返済資金の確保の具体的な目処が立っていない状況となり、また、本証券化ローン返済期限（平成 22 年 12 月 30 日）以降の更なる返済期限の延長についても、本証券化ローン関係当事者の合意が得られる具体的な見込みは立っておりませんでした。その結果、平成 22 年 9 月 28 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ったものです。

## 2. 今後の取組みについて

前述のとおり、現状の不動産市況において物件売却が困難であること、また、新規借入先の獲得も極めて困難な状況にあることから、本投資法人が中長期的に安定した財務基盤・成長戦略を築いていくためには、新スポンサーの招聘及びそれに付随する第三者割当増資等によるエクイティ調達が不可欠であると考え、現時点ではこれらを最優先事項として位置付け、検討を行っております。

本投資法人は、本投資法人の主要取引金融機関の理解が得られることを前提として、信用力のある新スポンサーを招聘することにより、早期に本投資法人の信用補完を実現し、安定的な財務基盤の確保を目指すと同時にエクイティ調達による財務体質改善を図り、本来の REIT が持つ成長路線に回帰し、中長期にわたる投資主利益の確保を目指して参ります。

本投資法人及び資産運用会社は、可能な限り早期に継続企業の前提に関する事項の注記を解消すべく、引き続き全力で取り組んで参ります。

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/>