

平成 23 年 3 月 29 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)

既存借入金の条件変更に関するお知らせ

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 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」において公表いたしましたとおり、同日付で第三者割当による新投資口の発行を中止することとし、平成 23 年 3 月末に期限を迎える本投資法人の全借入金の期限の延長に向け既存借入金金融機関との間で協議・交渉を行っていましたが、これら借入金の借入条件の一部に関し、既存借入金金融機関との間で合意に至り、本笔下記のとおり変更することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入条件の一部変更の理由

本投資法人が、平成 22 年 12 月 28 日付「既存借入金の条件変更に関するお知らせ」で公表いたしましたタームローン（新生信託銀行株式会社）（平成 19 年 3 月 28 日付金銭消費貸借契約（その後の変更を含みます。）に基づく借入れ（以下「本証券化ローン」といいます。））、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ます。）に基づく借入れ（以下「本タームローン」といいます。））、平成 21 年 11 月 19 日付極度ローン基本契約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。）及びタームローン 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。））について、既存借入金金融機関との合意により借入条件の一部を下記の通り変更することを決定いたしました。

2. 本借入金の内容

(1) 本証券化ローン

【変更前】

- | | | | | |
|-----|---|---|---|--|
| ① 借 | 入 | 先 | : | 新生信託銀行株式会社（注 1） |
| ② 借 | 入 | 金 | 額 | : 16,800 百万円（注 2） |
| ③ 利 | 率 | 等 | : | 3.63375%（平成 23 年 3 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで）
変動金利 |
| ④ 借 | 入 | 方 | 法 | : 平成 19 年 3 月 28 日付「金銭消費貸借契約（その後の変更を含みます。）
「(1) 本証券化ローン」において以下「本契約」といいます。）」によ |

ります。

有担保・無保証

- ⑤ 借 入 日 : 平成 19 年 3 月 30 日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成 22 年 12 月 30 日、平成 23 年 2 月 28 日及び元本返済期日
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 元本返済期日に一括返済
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 3 月 31 日

- (注1) 前借入先である UBS セキュリティー・ジャパン・リミテッドとの間の本契約に基づく貸付債権が、平成 19 年 9 月 21 日付で新生信託銀行株式会社に信託譲渡されたため、当該タームローンの借入先は、新生信託銀行株式会社に変更となっています。
- (注2) 当初借入金額 25,800 百万円のうち、200 百万円については、本契約の定めにより平成 19 年 8 月 27 日に一部返済を行いました。また 3,440 百万円については、平成 22 年 3 月 25 日付「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」で公表したとおり同日付で一部返済を行い、更に 5,360 百万円については、平成 22 年 3 月 31 日付「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」で公表したとおり同日付で一部返済を行っております。借入金額はこれらの元本の一部返済後の金額を記載しています。

【変更後】(変更箇所のみを記載)

- ③ 利 率 等 : 2 ヶ月円 LIBOR+3.5% (平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 5 月 31 日まで)
1 ヶ月円 LIBOR+3.5% (平成 23 年 6 月 1 日から平成 23 年 6 月 30 日まで)
利率については決定次第お知らせいたします。
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成 23 年 3 月 31 日、平成 23 年 5 月 31 日及び元本返済期日
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 6 月 30 日

(2) 本タームローン

【変更前】

- 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 借 入 金 額 : 11,143 百万円 (注 1)
- ③ 利 率 等 : 2.68000% (平成 23 年 3 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで)
変動金利
- ④ 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。
「(2) 本タームローン」において以下「本契約」といいます。) によります。
有担保・無保証
- ⑤ 借 入 日 : 平成 21 年 11 月 24 日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、元本返済期日までの各月末営業日及び元本返済期日
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 一部元本返済期日において元本の一部 (3,500 万円 (但し、平成 22 年 3 月 30 日については 3,100 万円、平成 22 年 4 月 30 日以降 (同日を含みます。) は 2,900 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。(注 2)
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 3 月 31 日
- ⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、平成 23 年 2 月 28 日 (同日を含みます。) までの各月末営業日

- (注1) 本タームローンについては、本契約の定めにより次のとおり各一部元本返済期日に元本の一部を返済いたしました。

平成 21 年 12 月 30 日、平成 22 年 1 月 29 日及び平成 22 年 2 月 26 日：各 3,500 万円、平成 22 年 3 月 30 日：3,100 万円、平成 22 年 4 月 30 日、平成 22 年 5 月 31 日、平成 22 年 6 月 30 日、平成 22 年 7 月 30 日、平成 22 年 8 月 31 日、平成 22 年 9 月 30 日、平成 22 年 10 月 29 日、平成 22 年 11 月 30 日及び平成 22 年 12 月 30 日：各 2,900 万円。

また、下記【変更後】の条件に基づき平成 23 年 3 月 31 日も一部元本返済期日となっており、同日付で元本の一部(2,900 万円)の返済を行う予定です。

借入金額はこれらの平成 23 年 3 月 31 日付までの元本の一部返済後の金額を記載しており、また単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 下記【変更後】の条件に基づき平成 23 年 3 月 31 日以降に行う元本の一部返済の金額は現時点での見込みであり、本契約の定めにより減額される可能性があります。

【変更後】(変更箇所のみを記載)

③ 利 率 等 : 2.68000% (平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 4 月 28 日まで)
変動金利

⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 6 月 30 日 (注)

⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、平成 23 年 5 月 31 日 (同日を含みます。) までの各月末営業日

(注) 【変更後】の条件に基づき、本タームローンの元本返済期日は平成 23 年 6 月 30 日に延長されましたが、平成 23 年 1 月 4 日付「期限の利益喪失事由発生の可能性に関するお知らせ」及び平成 23 年 2 月 24 日付第 15 期決算短信にて公表いたしましたとおり、本タームローンについては引き続き期限の利益喪失事由が発生しております。

(3) 第 24 個別極度ローン

【変更前】

① 借 入 先 : 株式会社あおぞら銀行 (エージェント)

② 借 入 金 額 : 3,636 百万円 (注 1)

③ 利 率 等 : 2.68000% (平成 23 年 3 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで)
変動金利

④ 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。 「(3) 第 24 個別極度
ローン」において以下「本契約」といいます。) によります。
有担保・無保証

⑤ 借 入 日 : 平成 21 年 11 月 24 日

⑥ 利 払 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、元本返済期日までの各月末営業日
及び元本返済期日

⑦ 元 本 返 済 方 法 : 一部元本返済期日において元本の一部 (950 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。(注 2)

⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 3 月 31 日

⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、平成 23 年 2 月 28 日 (同日を含みます。) までの各月末営業日

(注 1) 第 24 個別極度ローンについては、上記⑨一部元本返済期日に定められた各日において元本の一部 (各 950 万円) 返済を行いました。

また、下記【変更後】の条件に基づき平成 23 年 3 月 31 日も一部元本返済期日となっており、同日付で同額 (950 万円) の返済を行う予定です。

借入金額はこれらの平成 23 年 3 月 31 日付までの元本の一部返済後の金額を記載しており、また単位未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 下記【変更後】の条件に基づき平成 23 年 3 月 31 日以降に行う元本の一部返済の金額は現時点での見込みであり、本契約の定めにより減額される可能性があります。

【変更後】(変更箇所のみを記載)

③ 利 率 等 : 2.68000% (平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 4 月 28 日まで)
変動金利

⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 6 月 30 日 (注)

⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 21 年 12 月 30 日を初回とし、平成 23 年 5 月 31 日 (同日を含みます。)

ます。) までの各月末営業日

(注) 【変更後】の条件に基づき、第 24 個別極度ローンの元本返済期日は平成 23 年 6 月 30 日に延長されましたが、平成 23 年 1 月 4 日付「期限の利益喪失事由発生に関するお知らせ」及び平成 23 年 2 月 24 日付第 15 期決算短信にて公表いたしましたとおり、第 24 個別極度ローンについては引き続き期限の利益喪失事由が発生しております。

(4) タームローン D 号

【変更前】

- ① 借 入 先 : 中央三井信託銀行株式会社
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
- ② 借 入 金 額 : 11,200 百万円 (注)
- ③ 利 率 等 : 1.68000% (平成 23 年 3 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで)
変動金利
- ④ 借 入 方 法 : 平成 22 年 2 月 1 日付タームローン契約書 (D 号) (その後の変更を含みます。「(4) タームローン D 号」において以下「本契約」といいます。) によります。
有担保・無保証
- ⑤ 借 入 日 : 平成 22 年 2 月 3 日
- ⑥ 利 払 期 日 : 平成 22 年 3 月 3 日を初回とし、元本返済期日までの各月末営業日及び元本返済期日
- ⑦ 元 本 返 済 方 法 : 一部元本返済期日において元本の一部 (2,301 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 23 年 3 月 31 日
- ⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 22 年 3 月 30 日を初回とし、平成 23 年 2 月 28 日 (同日を含みます。) までの各月末営業日

(注) タームローン D 号については、上記⑨一部元本返済期日に定められた各日において元本の一部 (各 2,301 万円) 返済を行いました。
また、下記【変更後】の条件に基づき平成 23 年 3 月 31 日も一部元本返済期日となっており、同日付で同額 (2,301 万円) の返済を行う予定です。
借入金額はこれらの平成 23 年 3 月 31 日付までの元本の一部返済後の金額を記載しており、また単位未満を切り捨てて記載しています。

【変更後】(変更箇所のみを記載)

- ③ 利 率 等 : 1.68000% (平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 4 月 28 日まで)
変動金利
- ⑧ 元 本 返 済 期 日 : 平成 23 年 6 月 30 日 (注)
- ⑨ 一 部 元 本 返 済 期 日 : 平成 22 年 3 月 30 日を初回とし、平成 23 年 5 月 31 日 (同日を含みます。) までの各月末営業日

(注) 【変更後】の条件に基づき、タームローン D 号の元本返済期日は平成 23 年 6 月 30 日に延長されましたが、平成 23 年 1 月 4 日付「期限の利益喪失事由発生に関するお知らせ」及び平成 23 年 2 月 24 日付第 15 期決算短信にて公表いたしましたとおり、タームローン D 号については引き続き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。

3. 運用状況に与える影響

上記の条件変更による本投資法人の平成 23 年 6 月期 (平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日) の運用状況の予想への影響はございません。

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

本件実施による返済等に関わるリスクに関しては、最近の有価証券報告書（平成 22 年 3 月 30 日提出）及び半期報告書（平成 22 年 9 月 29 日提出）に記載した「投資リスク」の記載のほか、平成 23 年 2 月 24 日付第 15 期決算短信に記載した「投資リスク」の記載をご参照下さい。

5. 今後の方針について

本件実施により、既存借入金の返済期日は平成 23 年 6 月末に延長されましたが、本投資法人といたしましては、財務状況の改善等喫緊の経営課題に対応するべく、新たな金融機関からの借入れ、借入金融機関等への借入金の返済、借換え条件の緩和、その他の資本政策等の実施及び本投資法人の収益性向上等に向け、引き続き努力してまいります。

今後の対応につきましては、決定次第速やかにお知らせいたします。

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/>

【参考資料】平成 23 年 3 月 31 日付元本一部返済実行後の借入残高

（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	26,042	25,980	▲61
1 年内返済予定長期借入金	16,800	16,800	—
長期借入金	—	—	—
借入金合計	42,842	42,780	▲61

※ 本件実行後の金額については、本タームローン、第 24 個別極度ローン及びタームローン D 号の平成 23 年 3 月 31 日付の元本の一部返済後の金額を記載しています。