

平成 29 年 12 月 26 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(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 福田 直樹

問合せ先 企 画 部 長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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 29 年 9 月 21 日付「平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました平成 29 年 12 月期 (第 29 期 : 平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 29 年 12 月期 (平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成 29 年 9 月 21 日付)	百万円 11,492	百万円 7,024	百万円 6,018	百万円 6,018	百万円 7,496
今回修正予想 (B)	百万円 12,589	百万円 8,117	百万円 7,111	百万円 7,093	百万円 7,496
増減額 (B) - (A)	百万円 1,096	百万円 1,093	百万円 1,093	百万円 1,075	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 9.5	% 15.6	% 18.2	% 17.9	% -

	1 口当たり 当期純利益 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) (注)	1 口当たり 利益超過 分配金 (注)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成 29 年 9 月 21 日付)	円 1,255	円 1,255	円 309	円 1,564
今回修正予想 (B)	円 1,479	円 1,479	円 85	円 1,564
増減額 (B) - (A)	円 224	円 224	円 ▲224	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 17.8	% 17.8	% ▲72.5	% -

(注) 期末発行済投資口数 : 4,793,181 口

(ご参考)

平成 29 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙 1 に記載のとおりです。

2. 修正の理由

平成 29 年 12 月 21 日付及び本日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は平成 29 年 12 月 26 日付でオフィスビル 1 物件を譲渡し、さらに平成 29 年 12 月 28 日付で住居 3 物件を、平成 30 年 1 月 31 日付で住居 3 物件及びオフィスビル 2 物件をそれぞれ譲渡（以下、個別に又は総称して「本譲渡」といいます。）する予定です。

本譲渡により平成 29 年 12 月期において譲渡益 1,074 百万円（注）が発生する見込みであり、これにより営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益が増加することから、平成 29 年 12 月期の運用状況の予想につき修正を行うものです。平成 29 年 12 月期の分配金の予想については、以下に記載のとおり譲渡益相当額につき利益超過分配金を減額することにより分配金予想を据え置くことを予定しているため、修正はありません。

なお、本譲渡の対象物件を除く、その他の運用資産の運用状況については概ね予想通りに進捗しており、運用状況の予想に変更はありません。

（注）平成 29 年 12 月 26 日付で譲渡を完了した「新宿アイランド」にかかる不動産等売却損（▲7 百万円）、平成 29 年 12 月 28 日付で譲渡予定の「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」にかかる不動産等売却益（1,099 百万円）、平成 30 年 1 月 31 日付で譲渡予定の「大木青葉ビル」にかかる減損損失（▲17 百万円）を通算した金額を記載しています。

なお、「大木青葉ビル」については、引渡し及び資金決済が平成 30 年 6 月期（第 30 期）中の平成 30 年 1 月 31 日付で実施される予定ですが、譲渡損（▲17 百万円）が見込まれる本物件の譲渡決定が、平成 29 年 12 月期の決算における投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の監査終了前の決定事項に該当するため、平成 29 年 12 月期の特別損失として減損損失を計上する予定です。そのため、本物件の引渡し及び資金決済が実施される平成 30 年 6 月期においては不動産等売却損は計上しない予定です。

3. 修正の背景

前記「2. 修正の理由」に記載のとおり、本投資法人の保有資産の譲渡及びその決定に伴い譲渡損益及び減損損失の計上が見込まれることから、平成 29 年 12 月期の運用状況の予想につき修正を行うものです。

なお、本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の 1 口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。

かかる方針に基づき、本投資法人は平成 29 年 9 月 21 日付「平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において、平成 29 年 12 月期は (i) 公募増資及び借入れの実施に伴う多額の一時費用の計上により、1 口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれること、そのため、(ii) 分配金を平準化する観点から、1 口当たり当期純利益が平準化 1 口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施する旨を公表しました。

しかしながら、本譲渡により譲渡益が発生し、1 口当たり当期純利益が増加することから、譲渡益相当額から譲渡損失及び減損損失の合計額を控除した額を「分配金を平準化するための利益超過分配」の額から減額することにより、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想は据え置くこととしたものです。利益超過分配の減額分は、再投資に充てることにより、投資主利益の拡大を図ります。

4. その他

平成 29 年 12 月期（第 29 期）の決算は、平成 30 年 2 月 20 日に公表を行う予定です。

また、平成 30 年 6 月期（第 30 期）の業績予想の見通しについては、本譲渡の譲渡資金を活用した資産取得の有無及び内容が決定した時点で速やかに公表する予定です。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

<平成29年12月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>

項目	前提条件														
計算期間	平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）														
運用資産	平成29年12月期末保有資産：125物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 平成29年12月1日時点で保有している129物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄から、平成29年12月26日付で「新宿アイランド」の譲渡が完了していること、平成29年12月28日付で予定している「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の譲渡が完了することを前提とし、その後平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。														
発行済投資口の総口数	平成29年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 平成29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。														
有利子負債	平成29年12月期末借入金残高：186,983百万円 平成29年12月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。														
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td>11,370百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>（7,315百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>（3,623百万円）</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>（3,692百万円）</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>-百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等売却益</td> <td>1,219百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>不動産等売却益の内訳として、平成29年7月31日付で完了した「近代科学社ビル」及び「タイムズ神田須田町第4」の譲渡に伴う不動産等売却益120百万円に加え、平成29年12月28日付で完了予定の「カーザエルミタッジオ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の譲渡に伴う不動産等売却益1,099百万円を見込んでいます。</p> <p>平成29年12月期については、平成29年7月から平成29年12月までの本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p> <p>また、優先出資証券による受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。但し、特定目的会社からの初回配当は平成30年1月1日以降に実施されるため、平成29年12月期において受取配当金は発生しません。</p>		平成29年12月期	・貸貸事業収入	11,370百万円	（うちホテル賃料）	（7,315百万円）	（うちホテル固定賃料）	（3,623百万円）	（うちホテル変動賃料）	（3,692百万円）	・受取配当金	-百万円	・不動産等売却益	1,219百万円
	平成29年12月期														
・貸貸事業収入	11,370百万円														
（うちホテル賃料）	（7,315百万円）														
（うちホテル固定賃料）	（3,623百万円）														
（うちホテル変動賃料）	（3,692百万円）														
・受取配当金	-百万円														
・不動産等売却益	1,219百万円														

項目	前提条件																								
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>506百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td>(31百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課(注)</td> <td>465百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>2,570百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>396百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>3,950百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 平成29年に取得した物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため平成29年12月期については費用計上されず、平成30年6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td>521百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち資産運用報酬)</td> <td>(250百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち不動産等売却損)</td> <td>(7百万円)</td> </tr> </table> <p>(注) 不動産等売却損は平成29年12月26日付で完了した「新宿アイランド」の譲渡に伴うものです。</p>		平成29年12月期	・維持管理費	506百万円	(うち修繕費)	(31百万円)	・公租公課(注)	465百万円	・保険料	11百万円	・減価償却費	2,570百万円	・その他費用	396百万円	賃貸事業費用合計	3,950百万円		平成29年12月期	・賃貸事業費用以外	521百万円	(うち資産運用報酬)	(250百万円)	(うち不動産等売却損)	(7百万円)
	平成29年12月期																								
・維持管理費	506百万円																								
(うち修繕費)	(31百万円)																								
・公租公課(注)	465百万円																								
・保険料	11百万円																								
・減価償却費	2,570百万円																								
・その他費用	396百万円																								
賃貸事業費用合計	3,950百万円																								
	平成29年12月期																								
・賃貸事業費用以外	521百万円																								
(うち資産運用報酬)	(250百万円)																								
(うち不動産等売却損)	(7百万円)																								
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・NOI</td> <td>9,989百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(6,979百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,647百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち受取配当金)</td> <td>-百万円</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入(優先出資証券の受取配当金を加算)} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$ 但し、上記のとおり、優先出資証券に係る初回配当は平成30年1月1日以降に実施されるため、平成29年12月期において受取配当金は発生しません。</p>		平成29年12月期	・NOI	9,989百万円	(うちホテルNOI)	(6,979百万円)	(うち住居NOI)	(2,647百万円)	(うち受取配当金)	-百万円														
	平成29年12月期																								
・NOI	9,989百万円																								
(うちホテルNOI)	(6,979百万円)																								
(うち住居NOI)	(2,647百万円)																								
(うち受取配当金)	-百万円																								
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・支払利息</td> <td>454百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>341百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>210百万円</td> </tr> <tr> <td>(公募増資にかかる新投資口発行費用)</td> <td>(210百万円)</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>1,006百万円</td> </tr> </table>		平成29年12月期	・支払利息	454百万円	・融資関連費用	341百万円	・その他費用	210百万円	(公募増資にかかる新投資口発行費用)	(210百万円)	営業外費用合計	1,006百万円												
	平成29年12月期																								
・支払利息	454百万円																								
・融資関連費用	341百万円																								
・その他費用	210百万円																								
(公募増資にかかる新投資口発行費用)	(210百万円)																								
営業外費用合計	1,006百万円																								
特別損失	<p>大木青葉ビルの譲渡については、引渡し及び資金決済が平成30年6月期(第30期)中の平成30年1月31日付で実施される予定ですが、譲渡損が見込まれる本物件の譲渡決定が、平成29年12月期の決算における投信法上の監査終了前の決定事項に該当するため、平成29年12月期の減損損失として17百万円を計上する予定です。</p>																								
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益(7,093百万円)に加えて利益超過分配を実施(402百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額7,496百万円を分配(1口当たり分配金1,564円)する予定です。</p> <p>なお、平成29年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成29年6月期と同額の92百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>																								

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>平成29年12月期においては、公募増資及び借入れの実施による一時費用を計上することにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が前記の取組み実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配（1口当たり68円）を実施する予定です。</p> <p>その他、平成29年12月期は、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（平成29年12月期：1口当たり17円）を実施する予定です。</p> <p style="text-align: right;">平成29年12月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金 85円</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>