

平成 26 年 2 月 19 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 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

平成 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況及び分配金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 25 年 12 月 6 日付「平成 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表しました平成 25 年 12 月期（第 21 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。なお、平成 26 年 6 月期（第 22 期：平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想についての修正はございません。

記

1. 平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）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 | 1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注 1) | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|------------|------------|--|-----------------------|
| 前回発表予想 (A) (平成 25 年 12 月 6 日付) | 百万円 2,740 | 百万円 1,213 | 百万円 278 | 百万円 277 | 円 200 | 円 0 |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 2,740 | 百万円 1,265 | 百万円 353 | 百万円 352 | 円 237 | 円 0 |
| 増減額 (B) - (A) | 百万円 0 | 百万円 52 | 百万円 75 | 百万円 75 | 円 37 | 円 - |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 0.0 | % 4.3 | % 27.0 | % 27.1 | % 18.5 | % - |
| (ご参考) 前期実績 (平成 25 年 6 月期) | 百万円 2,760 | 百万円 1,231 | 百万円 335 | 百万円 335 | 円 264 | 円 0 |

| | 剰余金 取崩し額 | 分配金総額 |
|-----------------------------------|-------------|------------|
| 前回発表予想 (A) (平成 25 年 12 月 6 日付) | 百万円 37 | 百万円 314 |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 20 | 百万円 372 |
| 増減額 (B) - (A) | 百万円 △16 | 百万円 58 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % △45.8 | % 18.5 |
| (ご参考) 前期実績 (平成 25 年 6 月期) | 百万円 20 | 百万円 355 |

(注 1) 期末発行済投資口数 : 1,573,179 口

(注 2) 平成 25 年 12 月期の剰余金 (平成 22 年 2 月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金 (以下「本件剰余金」といいます。)) 取崩し額 (今回修正予想) は、以下の式によって算出しています。

本件剰余金取崩し額 (20 百万円) = 分配金総額 (372 百万円) - 当期純利益 (352 百万円)

(注 3) 分配金総額 (372 百万円) につきましては、後記「2. 平成 25 年 12 月期運用状況及び分配金の予想の修正の理由」をご参照ください。

(注 4) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

2. 平成 25 年 12 月期運用状況及び分配金の予想の修正の理由

平成 25 年 12 月期の決算作業の過程において、当該期中の運用状況が概ね判明し、平成 25 年 12 月 6 日に公表した平成 25 年 12 月期の分配金予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

本修正の主な要因は以下のとおりです。

(1) 営業費用の減少

新規契約手数料及び広告宣伝費等の支払手数料が 24 百万円 (24.4%)、修繕費及び原状回復工事費が 19 百万円 (17.2%)、その他租税公課が 6 百万円 (46.9%) 前回予想を下回る水準となったこと等により、営業費用が前回予想より 52 百万円 (3.4%) 減少する見込みです。

(2) 営業外費用の減少

平成 25 年 12 月 20 日付実行の第三者割当増資及びリファイナンス (注 1) に係る融資関連費用及び新投資口発行関連費用が、それぞれ 15 百万円 (2.6%) 及び 4 百万円 (21.2%) 前回予想を下回る水準となったこと等により、営業外費用が前回予想より 22 百万円 (1.7%) 減少する見込みです。

(3) 支払配当要件の充足

平成 25 年 12 月期においては、支払配当要件 (注 2) を充足するために当期純利益 352 百万円に本件剰余金取崩し額 20 百万円を加えた金額の分配を行う予定です。

上記 (1) ~ (3) の結果、平成 25 年 12 月期の分配金は総額 372 百万円、1 口当たり 237 円となり、前回予想より 37 円 (18.5%) 増加する見込みです。

(注 1) 平成 25 年 12 月 20 日付実行の第三者割当増資の詳細については、平成 25 年 12 月 6 日付「第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」、リファイナンスの詳細については、同日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご覧ください。

(注 2) 導管性要件のひとつに支払配当要件があり、配当可能利益の額 (注 3) の 90% 超を分配しなければならないこととされています。

(注 3) 平成 25 年 12 月期の配当可能利益の額 (412 百万円 (*)) × 90% = 371.3 百万円

平成 25 年 12 月期の分配金総額は上記の算出による 371.3 百万円超である 372.8 百万円としております。

(*) 配当可能利益の額 (412 百万円) = 税引前当期純利益 (353 百万円) + 負ののれんの毎期償却額 (59 百万円) (**)

(**) 負ののれんの毎期償却額 (59百万円) = 合併により生じた負ののれん発生益 (11,843百万円) ×
(当数月数 ÷ 1,200カ月 (***)))
(***) 1,200カ月 = 100年間 × 12カ月 (1年間)

なお、本修正及び本予想の前提条件の詳細については、別紙をご参照ください。

3. その他：本件剰余金について

上記運用状況の予想の修正に伴い、平成 25 年 12 月期分配後の本件剰余金残高は 73 百万円 (前回予想：56 百万円) となる見込みです。

なお、平成 26 年 6 月期分配後の本件剰余金残高は、平成 25 年 12 月期分配後の 73 百万円から変更ありません。

4. 今後の見通し

平成 25 年 12 月期 (第 21 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日) 決算短信の発表は、平成 26 年 2 月 26 日を予定しています。

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/>

<平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の分配金等の想定見込額に関する前提条件>

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 計算期間 | 平成25年12月期：平成25年7月1日～平成25年12月31日 |
| 運用資産 | 平成25年12月期末：78物件 |
| 発行済投資口総数 | 平成25年12月期末：1,573,179口 |
| 有利子負債 | 平成25年12月期末残高：41,310百万円 |
| 営業収益 | 営業収益として2,740百万円を見込んでいます。内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・貸貸事業収入 2,740百万円 |
| 営業費用 | 貸貸事業費用として1,261百万円を見込んでいます。内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 435百万円 (うち修繕費) (28百万円) ・公租公課 175百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 116百万円 ・減価償却費 527百万円 貸貸事業費用以外の営業費用として、213百万円を見込んでいます。 |
| 営業外収益 | 平成23年12月期において融資関連費用に未払計上したエグジット手数料については、その一部（354百万円）を融資関連費用精算益として計上する予定です。 |
| 営業外費用 | 営業外費用として1,267百万円を見込んでいます。内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息 672百万円 ・融資関連費用 579百万円 ・その他の支出 16百万円 (本第三者割当にかかる新投資口発行関連費用) (15百万円) |
| 1口当たり分配金 | 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。 平成25年12月期の分配金については、平成25年12月期の当期純利益及び合併により生じた負ののれんに基づく剰余金の一部である20百万円を原資の一部として支払うことを前提としており、372百万円を分配（1口当たり分配金237円）する予定です。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | 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ことを前提としています。 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。 |