

平成 23 年 7 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 IR 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-3272-7311)

平成 23 年 6 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正
並びに平成 23 年 12 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、本日付「Calliope 合同会社との一連の取組みに関するお知らせ」、「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」及び「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」（以下これらのプレスリリースにて公表した、本投資法人の企図している取組みを総称して「本取組み」といいます。）で公表しましたとおり、第三者割当による新投資口の発行、新規借入金の調達並びにタームローン（新生信託銀行株式会社）（以下「本証券化ローン」といいます。）の一部を除いた既存借入金の全額返済及び長期借入金への借換え等を実施する予定です。

本投資法人は、これら本取組みが実現することを前提に、平成 23 年 2 月 24 日付決算短信において公表しました平成 23 年 6 月期（第 16 期：平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正並びに平成 23 年 12 月期（第 17 期：平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 23 年 6 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 23 年 12 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

記

1. 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)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成23年2月24 日付決算短信)	百万円 2,343	百万円 867	百万円 4	百万円 3	円 200	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 2,272	百万円 765	百万円 △102	百万円 △102	円 200	円 -
増減額 (B) - (A)	百万円 △70	百万円 △101	百万円 △106	百万円 △106	円 -	円 -
増減率((B)-(A))/ (A)	% △3.0	% △11.7	% -	% -	% -	% -
(ご参考) 前期実績(注3) (平成22年12月期)	百万円 5,348	百万円 △5,241	百万円 △7,078	百万円 4,757	円 435	円 -

	利益剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成23年2月24日 付決算短信)	百万円 123	百万円 127
今回修正予想 (B)	百万円 230	百万円 127
増減額 (B) - (A)	百万円 106	百万円 -
増減率((B)-(A))/ (A)	% 86.2	% -
(ご参考) 前期実績(注3) (平成22年12月期)	百万円 -	百万円 276

(注1) 期末発行済投資口数：636,695口

(注2) 平成23年6月期分配金総額（今回修正予想）は、以下の式によって算出しています。

$$\text{分配金総額 (127百万円)} = \text{当期純利益 (△102百万円)} + \text{利益剰余金取崩し額 (230百万円)}$$

(注3) 平成22年12月期の営業期間は、平成22年1月1日から平成22年12月31日までの365日です。

(注4) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
平成23年12月期 予想	百万円 2,274	百万円 △1,283	百万円 △4,483	百万円 △3,509	円 200	円 —

	利益剰余金 取崩し額	分配金総額
平成23年12月期 予想	百万円 3,779	百万円 269

(注1) 本日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」にて公表した第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」といいます。）実施後の発行済投資口数1,348,292口を前提としており、その後平成23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2) 平成23年12月期分配金総額（予想）は、以下の式によって算出しています。

$$\text{分配金総額 (269百万円)} = \text{当期純利益 (△3,509百万円)} + \text{利益剰余金取崩し額 (3,779百万円)}$$

3. 平成23年6月期の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期運用状況及び分配金の予想の理由

【本取組みの実現】

本取組みの実現に伴い、本投資法人は本第三者割当増資による新投資口の発行並びに本証券化ローンの一部（5,615百万円）を除いた既存借入金的全額返済及び長期借入金への借換えを平成23年7月29日付で実施する予定です。本投資法人は、本取組みにより、金融機関等からの信頼を獲得し借入期間長期化を含めた資金調達条件の改善や新規リファイナンスの実現等、今後の本投資法人の財務体質を抜本的に改善することができ、さらに、本投資法人の破綻リスクを回避することができるものと考えています。

【東日本大震災】

平成23年3月11日に発生した東日本大震災（以下「本震災」といいます。）による、本投資法人のポートフォリオ全体への被害状況及び補修費用（資本的支出及び修繕費）のうち本投資法人が負担する額について、更なる確認作業を行った結果、本震災の発生に伴う主な修繕費の概算額として平成23年6月期については6百万円、平成23年12月期については10百万円を見込んでいます。なお、費用計上されない資本的支出として平成23年6月期については26百万円、平成23年12月期については12百万円を見込んでいます（本震災の影響につきましては、平成23年3月13日付「『平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震』に関するお知らせ」及び平成23年4月13日付「『東日本大震災』の影響に関するお知らせ（第二報）」も併せてご参照ください。）。

上記本取組みの実施及び本震災の発生に伴う費用の認識に伴い、本投資法人の運用状況の予想の見直しを行った結果、平成23年2月24日に公表した平成23年6月期の当期純利益予想について30%以上の差異が生じる見込みであることから、現時点において予想の修正を行うものです。

また、平成23年12月期の運用状況及び分配金の予想については、投資家の皆様にとって有用な情報を提供する目的から、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、公表することといたしました。

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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. その他 : エグジット手数料について

本取組みが実現した場合、新生信託ローン A 及び新生信託ローン B (本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ (1)」及び「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ (2)」記載の平成 23 年 7 月 29 日付タームローン (新生信託 A) 及び同日付タームローン (新生信託 B) をいいます。) について、15.0% のエグジット手数料 (総支払額 : 1,530 百万円) を支払う予定です。

当該エグジット手数料について、会計上は、平成 23 年 12 月期に未払計上した上で利益剰余金と相殺するため、実際の現金は、各ローンの元本返済期日である平成 27 年 1 月 31 日に、利用可能な手元資金より支出する予定ですが、現時点において、平成 27 年 6 月期の分配金に与える影響はないものと考えています。

5. 今後の見通し

今後、運用状況の予想及び分配予想に一定以上の変動があった場合は、速やかに公表いたします。

(ご注意)

平成 23 年 12 月期の上記の額は、本取組みの実現を前提とした現時点での想定による見込み額です。上記の想定見込み額に関する記載につき、本投資法人はこれを保証するものではなく、上記想定見込み額は本投資法人の想定する一定の仮定に基づき算出したものに過ぎませんので、十分にご留意下さい。

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/>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 23 年 6 月期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正並びに平成 23 年 12 月期 (第 17 期) の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

＜平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）
及び平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23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23年6月期：平成23年1月1日～平成23年6月30日 平成23年12月期：平成23年7月1日～平成23年12月31日								
運用資産	平成23年6月期：55物件 平成23年12月期 ：本日現在保有している55物件のうち、ニュー江戸橋ビルについて平成23年12月期中に譲渡することを想定しております。								
発行済投資口総数	平成23年6月期：636,695口 平成23年12月期 ：本第三者割当増資実施後の発行済投資口数1,348,292口を前提としており、その後平成23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23年6月期：借入金残高 42,596百万円 平成23年12月期 ：本日現在、借入金が42,596百万円あり、平成23年12月期中である平成23年7月29日に全ての借入金の返済期限が到来しますが、本第三者割当増資において調達する資金、新規借入金の調達、既存借入金の条件変更並びに本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の全額返済及び長期借入金への借換えを行うことを前提としています（詳細は、本日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」及び「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。）。また上記以外の新規借入れは行わないことを前提としています。								
営業収益	営業収益として平成23年6月期については2,272百万円、平成23年12月期については2,274百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成23年6月期</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">平成23年12月期</td> </tr> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: center;">2,272百万円</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">2,274百万円</td> </tr> </table> 貸貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。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。		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・貸貸事業収入	2,272百万円	/	2,274百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期						
・貸貸事業収入	2,272百万円	/	2,274百万円						

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件																								
営業費用	<p>賃貸事業費用として平成23年6月期については1,187百万円、平成23年12月期については1,256百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年6月期</th> <th>/</th> <th>平成23年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td> <td>411百万円 (42百万円)</td> <td>/</td> <td>460百万円 (84百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>167百万円</td> <td>/</td> <td>167百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>6百万円</td> <td>/</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>174百万円</td> <td>/</td> <td>193百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>427百万円</td> <td>/</td> <td>430百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。</p> <p>上記の修繕費のうち、本震災の発生に伴う主な修繕費の概算額として平成23年6月期については6百万円、平成23年12月期については10百万円を見込んでいます。本震災の発生に伴うもの以外の修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。</p> <p>資本的支出として平成23年6月期については97百万円、平成23年12月期については270百万円を見込んでいます。そのうち本震災の復旧工事に伴う主な資本的支出として平成23年6月期については26百万円、平成23年12月期については12百万円を見込んでいます。</p> <p>また、賃貸事業費用以外の営業費用(不動産等売却損を除く)として平成23年6月期については319百万円、平成23年12月期については353百万円を想定しています。また、平成23年12月期において、ニュー江戸橋ビルの譲渡に伴う不動産等売却損として合理的に見込まれる金額を想定しています。</p>		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	411百万円 (42百万円)	/	460百万円 (84百万円)	・公租公課	167百万円	/	167百万円	・保険料	6百万円	/	4百万円	・その他の支出	174百万円	/	193百万円	・減価償却費	427百万円	/	430百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期																						
・維持管理費 (うち修繕費)	411百万円 (42百万円)	/	460百万円 (84百万円)																						
・公租公課	167百万円	/	167百万円																						
・保険料	6百万円	/	4百万円																						
・その他の支出	174百万円	/	193百万円																						
・減価償却費	427百万円	/	430百万円																						
営業外費用	<p>営業外費用として平成23年6月期については871百万円、平成23年12月期については3,200百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年6月期</th> <th>/</th> <th>平成23年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>598百万円</td> <td>/</td> <td>800百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用 (うちカリオペへの手数料) (うちエグジット手数料)</td> <td>271百万円 — —</td> <td>/</td> <td>2,262百万円 (336.5百万円) (1,530百万円)</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>1百万円</td> <td>/</td> <td>138百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>871百万円</td> <td>/</td> <td>3,200百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成23年12月期については、本取組みの実施に伴い借入期間の長期化が実現することその他借入条件の変更がなされることを前提としています。なお、本取組みが実現した場合の借入条件については、本日付「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(1)」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ(2)」及び「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>なお、融資関連費用にはエグジット手数料として支払う費用1,530百万円を未払計上する予定です。</p>		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・支払利息	598百万円	/	800百万円	・融資関連費用 (うちカリオペへの手数料) (うちエグジット手数料)	271百万円 — —	/	2,262百万円 (336.5百万円) (1,530百万円)	・その他の支出	1百万円	/	138百万円		871百万円	/	3,200百万円				
	平成23年6月期	/	平成23年12月期																						
・支払利息	598百万円	/	800百万円																						
・融資関連費用 (うちカリオペへの手数料) (うちエグジット手数料)	271百万円 — —	/	2,262百万円 (336.5百万円) (1,530百万円)																						
・その他の支出	1百万円	/	138百万円																						
	871百万円	/	3,200百万円																						
特別利益	<p>特別利益として平成23年12月期において本証券化ローンの債務免除益975百万円を見込んでいます。</p>																								

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期(第16期)の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
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22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく利益剰余金4,480百万円のうち、平成23年6月期については127百万円を、平成23年12月期については、269百万円を、それぞれ剰余資金の範囲で分配することを前提としています。なお、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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。
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い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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成23年6月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。