

平成 24 年 12 月 20 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 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 I R 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-5411-2731)

## 平成 24 年 12 月期（第 19 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

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 24 年 9 月 26 日付「平成 24 年 12 月期（第 19 期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 6 月期（第 20 期）の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 24 年 12 月期（第 19 期：平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 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 25 年 6 月期（第 20 期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 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 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 24 年 9 月 26 日付)	百万円 2,456	百万円 998	百万円 16	百万円 15	円 11	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,464	百万円 1,020	百万円 48	百万円 47	円 72	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 8	百万円 21	百万円 31	百万円 31	円 61	円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% 0.3	% 2.2	% 193.8	% 200.5	% 554.5	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 24 年 6 月期)	百万円 2,176	百万円 894	百万円 125	百万円 128	円 200	円 0

	剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成24年9月26日付)	百万円 0	百万円 14
今回修正予想 (B)	百万円 49 (注2)	百万円 97 (注3)
増減額 (B) - (A)	百万円 49	百万円 82
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% 554.5
(ご参考) 前期実績 (平成24年6月期)	百万円 141	百万円 269

(注1) 期末発行済投資口数：1,348,292口

(注2) 平成24年12月期剰余金取崩し額(今回修正予想)は、以下の式によって算出しています。

剰余金取崩し額(49百万円) = 分配金総額(97百万円) - 当期純利益(47百万円)

(注3) 平成24年12月期分配金総額(今回修正予想)は、配当可能利益の額(107百万円)(注4)の90%超を分配することとなる水準としています。

(注4) 平成24年12月期配当可能利益の額(107百万円)は、以下の式によって算出しています。

配当可能利益の額(107百万円) = 税引前当期純利益(48百万円) + 負ののれんの毎期償却額(59百万円)(注5)

(注5) 負ののれんの毎期償却額(59百万円)は、以下の式によって算出しています。

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) × (当期月数 ÷ 1,200カ月(\*))

(\* ) 1,200カ月 = 100年間 × 12カ月(1年間)

(注6) 金額は単位未満切捨て、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24年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正の理由

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24年9月26日に公表した平成24年12月期の当期純利益予想について30%以上の差異が、分配金の予想について5%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。

平成24年12月期の運用状況及び分配金の予想における主な変動要因は以下のとおりです。

- (1) 営業収益については、主に、前期に引き続き、稼働率の向上・安定化を目指した内部成長戦略としてリーシング活動に鋭意努めた結果、前回予想2,456百万円から今回予想2,464百万円となり、8百万円増加する見込みです。
- (2) 営業費用については、主に、平成24年11月30日付投資主総会開催に伴う投資主総会開催関連費用及び平成24年9月28日実行の新規24物件の取得に伴う専門家報酬等、一時的費用を保守的に見積もっておりましたが、コスト削減に鋭意努めた結果、前回予想1,457百万円から今回予想1,444百万円となり、13百万円減少する見込みです。
- (3) 営業外費用のうち融資関連費用については、平成24年9月28日実行の新規借入れ及び既存借入金のリファイナンスにかかる一時的費用の発生に伴い、前回予想216百万円と保守的に見積もっておりましたが、コスト削減に鋭意努めた結果、今回予想209百万円となり、7百万円減少する見込みです。
- (4) 主に、上記(1)～(3)の変動要因により、税引前当期純利益は前回予想16百万円から今回予想48百万円となり、31百万円増加する見込みです。加えて、導管性要件のうち支払配当要件を充足(注)する程度で分配金の支払いを行うこととしたため、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。)の取崩し額は前回予想0円から今回予想49百万円となり、49百万円増加する見込みです。これらの結果、平成24年12月期の分配金総額は前回予想14百万円から今回予想97百万円となり、82百万円増加する見込みです。

(注) 後記「3. 分配金予想と導管性要件の充足について」をご参照ください。

### 3. 分配金予想と導管性要件の充足について

本投資法人は、過去の分配金額の実績（1口当たり分配金200円程度）及び中期的な分配金額の安定性に配慮することを主たる考慮要素としつつ、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、金利水準及び不動産市場の動向、本件剰余金の留保水準等を総合的に勘案した上で、本件剰余金の活用の有無及び程度を決定し、当該期における分配金額を決定する方針です。なお、導管性要件に関しては、導管性要件のひとつである支払配当要件の充足について、当該要件の充足にできる限り配慮するものの、中期的な分配金額の安定性の確保は、より重視するべきものであると考えており、その観点から必要と判断する場合には、支払配当要件を充足しない形で分配金額を決定する場合があります。

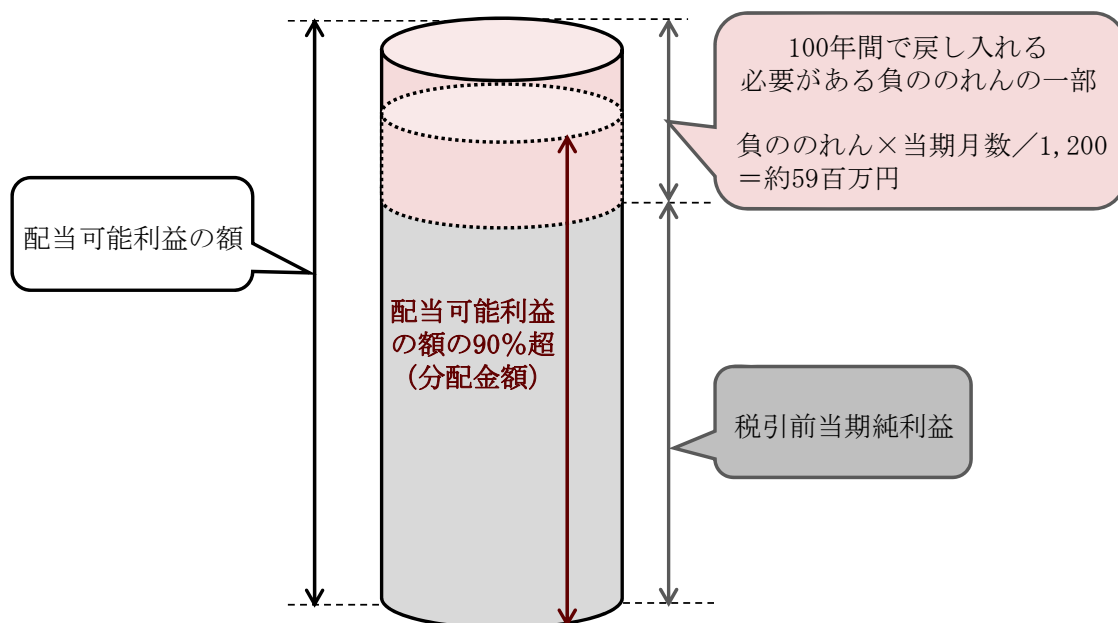
かかる観点から、平成24年9月26日付で公表しました平成24年12月期及び平成25年6月期の前回予想につきましては、将来の不測の事態に備え、本件剰余金を留保することとし、本件剰余金を分配金の支払いに活用せず、分配金の予想を発表しており、この場合にはいずれの期についても導管性要件は満たさないこととなります（注）。

しかしながら、平成24年12月期の運用状況が概ね判明し、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、残存する本件剰余金残高の水準等を総合的に勘案した結果、平成24年12月期については、導管性要件のうち支払配当要件を充足する程度で本件剰余金を分配金の支払いに活用しても、平成25年6月期以降の分配金額の安定性を確保することができるものと判断したため、支払配当要件を充足するために必要な程度で分配金の支払いを行うことといたしました。平成24年12月期の1口当たり分配金（予想）は72円と、過去の分配金額の実績を大幅に下回ることとなりますが、当期においては将来の分配金額の安定性に寄与することを企図して24物件の取得を行ったことに伴う一時的費用の発生に伴い当期純利益が大幅に減少することもあり、平成25年6月期以降の安定的な分配金水準の維持のために、本件剰余金の活用を支払配当要件の充足に必要な程度に留めることとしております。

なお、平成24年9月26日付で公表しました平成25年6月期の1口当たり分配金（予想）は200円であり、現時点で変更はございません。また、当該分配金額は、支払配当要件を充足しておりませんが、この点につきましても、現時点で変更はございません。したがって、平成25年6月期においては導管性要件を充足しないものと見込まれますが、この場合においても、本投資法人では、過去の物件売却により、税務上の繰越欠損金を20,561百万円（平成24年6月末時点）有しており、当面の間は、法人税は課税されない見込みです。

平成24年11月30日開催の投資主総会において承認可決された本投資法人の分配方針にかかる規約の変更の詳細につきましては、平成24年10月30日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」及び後記「（注）導管性要件と本投資法人の分配金支払いについて」をご参照ください。

(参考) <支払配当要件の充足を前提とした場合の分配金額のイメージ図>



#### (注) 導管性要件と本投資法人の分配金支払いについて

投資法人は、その制度上、通常の株式会社と異なり、導管性要件を充足することを条件として、投資主に分配する配当金部分の利益については法人税が課税されないことが認められており、その分投資主のみにおいて配当課税されることで二重課税を防いでいます。この導管性要件のひとつを支払配当要件といい、配当可能利益の額の90%超を分配しなければならないこととされています。

なお、本投資法人におきましては、下記①及び②の事情を勘案し、平成24年11月30日開催の投資主総会における承認可決を経て分配方針にかかる規約の変更を行っており、分配金額を、配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えた金額とすることを原則としつつ、税務上の欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合には、本投資法人の財務状況、過去の分配金額の実績、金利水準及び不動産市場の動向等を総合的に勘案した上で、分配金額の安定性にも配慮して、本投資法人が合理的に決定する金額とすることを可能としています。

- ① 通常は税引前当期純利益が配当可能利益の額となりますが、本投資法人においては、合併(平成22年12月期(第15期))により生じた会計上の利益である負ののれん発生益(11,843百万円)を100年間にわたり戻し入れる必要があるため、税引前当期純利益に59百万円を加算した金額が配当可能利益の額となります。しかしながら、かかる加算額は会計上の利益に過ぎず、分配の原資となる現金の裏付けがありません。平成24年6月期までは、本件剰余金の取崩しにより、かかる加算額相当額を分配の支払原資としてまいりましたが、本件剰余金の額にも限界があることから、今後も同様な取扱いを継続することは困難となります。
- ② 他方、本投資法人では、過去の物件売却により、税務上の繰越欠損金を20,561百万円(平成24年6月末時点)有しており、当面の間は、導管性要件を充足しない場合においても、法人税は課税されない見込みです。なお、税制改正により、資本金が1億円を超える法人については、平成24年4月から繰越欠損金の80%制限が設けられましたが、投資法人は対象外となっておりますので、繰越欠損金は従来通り100%使用することが可能です。

平成24年9月26日付で公表した平成24年12月期及び平成25年6月期の前回予想におきましては、以上の考慮のもと、導管性要件を充足しない前提での分配を行う方針としておりました。しかしながら、上記の通り、平成24年12月期の運用状況が概ね判明し、本投資法人の財務状況及び手元資金の流動性、残存する本件剰余金残高の水準等を総合的に勘案した結果、平成24年12月期については、導管性要件のうち支払配当要件を充足する程度で本件剰余金を分配金の支払いに活用することといたしました。なお、平成25年6月期につきましては、当該期の1口当たり分配金(予想)は200円であり、現時点で変更はございません。また、当該分配金額は、支払配当要件を充足していませんが、この点につきましても、現時点で変更はございません。

#### 4. その他：本件剰余金の活用について

本投資法人は、上記のとおり、平成24年12月期については、導管性要件のうち支払配当要件を充足する程度で分配金の支払いを行う予定であるため、本件剰余金49百万円を取崩し、分配金の支払い原資として活用する方針です。

なお、本件剰余金残高は、平成 24 年 12 月期の分配後は 107 百万円となる見込みです（注）。

（注）平成 24 年 6 月期分配後の本件剰余金残高は 157 百万円です。

（ご注意）

上記は、現時点での想定による見込み額であり、実際の業績や分配金は変動する可能性があります。本投資法人はこれを保証するものではありません。今後、運用状況及び分配金の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。

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/>