

平成 26 年 5 月 21 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 26 年 6 月期（第 22 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 26 年 2 月 26 日付決算短信において公表しました平成 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を修正しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 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 2)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成 26 年 2 月 26 日付)	百万円 2,760	百万円 1,191	百万円 731	百万円 731	円 464	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 3,749	百万円 2,172	百万円 1,219	百万円 1,218	円 550	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 988	百万円 981	百万円 487	百万円 487	円 86	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 35.8	% 82.3	% 66.6	% 66.7	% 18.5	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 12 月期)	百万円 2,740	百万円 1,265	百万円 353	百万円 352	円 237	円 0

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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。

	剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成 26 年 2 月 26 日付)	百万円 —	百万円 729
今回修正予想 (B)	百万円 —	百万円 865
増減額 (B) - (A)	百万円 —	百万円 135
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% —	% 18.5
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 12 月期)	百万円 20	百万円 372

(注 1) 期末発行済投資口数 : 1,573,179 口

(注 2) 配当性向を 100%とした場合の 1 口当たり分配金は 774 円ですが、中長期的な観点で分配金水準の安定性を高めるため、当期の分配金については、当期純利益のうち一部 (353 百万円) を分配準備積立金として留保する予定です。

(注 3) 金額は単位未満切り捨て、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 26 年 6 月期運用状況及び分配金予想の修正理由

本日付「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」、「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」及び「一連の取組みに関するお知らせ」(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、本投資法人は、ポートフォリオの入れ替えと同時に、ブルデンシャル L P S ローン的全額期限前弁済及びニューシンジケートローン (A) の一部期限前弁済並びに支払利息を低減を伴う新規借入れ (ニューシンジケートローン (B)) (以下「本リファイナンス」と総称します。)を実施する予定です。

本取組みの実施に伴い、本投資法人の運用状況の予想の見直しを行った結果、現時点において、平成 26 年 2 月 26 日付決算短信にて公表した平成 26 年 6 月期の運用状況の予想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) 営業収益の増加

平成 26 年 5 月 22 日付シニア 7 物件の売却に伴う不動産等売却益の計上等により、営業収益は前回予想から 988 百万円増加する見込みです。

(2) 営業費用の増加

レキシントン・プラザ西五反田 (オフィス) の 2 フロアが成約したことに伴う広告宣伝費及び新規契約手数料の増加等により、営業費用は前回予想より 7 百万円増加する見込みです。

(3) 営業外費用の増加

営業外費用のうち支払利息は、本取組みに伴う金利負担の低減により前回予想より 20 百万円減少する見込みです。一方で、営業外費用のうち融資関連費用については、本取組みの実施に係る各種一時費用の発生に伴い前回予想より 515 百万円増加する見込みです。

これらの結果、全体として営業外費用は前回予想より 493 百万円増加する見込みです。

(4) 分配金の増加

上記の結果、1 口当たり当期純利益は前回予想より 310 円増加する見込みです。但し、上記

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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。

「1. 平成26年6月期(平成26年1月1日～平成26年6月30日)運用状況の予想の修正(注2)」及び後記「3. 分配金予想と導管性要件の充足について」に記載のとおり、その一部を分配準備積立金として留保することを予定しています。

その結果、1口当たり分配金は、前回予想より86円増加する見込みです。

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、中期的な分配金額の安定性を維持することを最も重要な要素のひとつであると考えています。本投資法人は、中長期的な観点で分配金の安定性を高めるため、平成26年6月期の分配金については、当期純利益のうち一部(353百万円)を将来の分配金及び臨時の一時費用への備えのために分配準備積立金として留保することとし、平成26年6月期の1口当たり分配金(以下「DPU」といいます。)を550円とすることを見込んでいます。本投資法人は、かかる平成26年6月期のDPUの金額は、継続的な収益増化への取組み、借入コスト削減に向けた継続的な取組み及び事業戦略の進捗を含む将来の見通しの検討に基づく中期的なDPUの目標水準の概算値(一時的な影響や要因を除きます。)をより適切に示すものであると考えています。

なお、上記の平成26年6月期のDPUに基づく分配金は、平成26年6月期の配当可能利益の額の90%未満となり、導管性要件のうち支払配当要件を満たさないこととなりますが、この場合においても、本投資法人では、税務上の繰越欠損金を216億円(平成25年12月期末時点)有しており、当該期において税負担は生じない見込みです(注)。

(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に支払配当要件があり、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。
- ② 他方、本投資法人は、過去の物件売却等により、最長で第35期(平成32年12月期)まで繰り越すことが可能な、税務上の繰越欠損金を216億円(平成25年12月末時点)有しております。導管性要件を充足しない場合においても、当該繰越欠損金の繰越期限内かつ残高の範囲内であれば、本投資法人の税務上の課税所得が繰越欠損金と相殺されるため、本投資法人に税負担は発生しない見込みです。

4. その他：剰余金について

平成26年6月期分配後の剰余金残高(平成22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく剰余金)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。

5. 今後の見通し

本日付「一連の取組みに関するお知らせ」においてお知らせしているとおり、本投資法人は今後の物件取得及びこれに関連する資金調達を行う可能性があり、これらを実行する場合には物件取得と資金調達に関連する相当程度の一時費用を計上する場合があります。かかる追加的な一時費用は、平成26年6月期中又は将来のいずれかの営業期間に計上することとなる可能性があり、平成26年6月期に当該一時費用を計上する場合には、平成26年6月期の当期純利益の予想を大幅に下方修正することとなる可能性があります。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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期(第22期)運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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。

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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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26年6月期（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関する前提条件>

項目	前提条件												
計算期間	平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日間）												
運用資産	<p>期末保有物件数：73物件</p> <p>本日現在保有している78物件のうち平成26年5月22日付でシニア7物件を売却し、平成26年5月23日付で新規にホテル2物件を取得すること、その後平成26年6月期末まで運用資産に変動がないことを前提としています。</p>												
発行済投資口総数	<p>期末発行済投資口数：1,573,179口</p> <p>本日現在の発行済投資口数1,573,179口を前提としており、その後平成26年6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。</p>												
有利子負債	<p>期末借入金残高：41,000百万円</p> <p>平成26年5月23日付ニューシンジケートローン（B）の借入れ実行並びにプルデンシャルLP Sローンの全額期限前弁済及びニューシンジケートローン（A）の一部期限前弁済を実行することを前提としています（詳細は、本日付「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」をご参照ください。）。また、上記以外の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。</p>												
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入として2,764百万円を見込んでいます*。</p> <p>* 賃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。</p> <p>また、賃貸事業収入以外の営業収益として、平成26年5月23日付シニア7物件の譲渡に伴う不動産等売却益984百万円を見込んでいます。</p>												
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用として1,338百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。</p> <table border="0"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>464百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td>（40百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>168百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>160百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>539百万円</td> </tr> </table> <p>賃貸事業費用以外の営業費用として238百万円を見込んでいます。</p>	・維持管理費	464百万円	（うち修繕費）	（40百万円）	・公租公課	168百万円	・保険料	4百万円	・その他の支出	160百万円	・減価償却費	539百万円
・維持管理費	464百万円												
（うち修繕費）	（40百万円）												
・公租公課	168百万円												
・保険料	4百万円												
・その他の支出	160百万円												
・減価償却費	539百万円												
営業外費用	<p>営業外費用として953百万円を見込んでいます。内訳は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>・支払利息</td> <td>375百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>578百万円</td> </tr> <tr> <td>（本リファイナンスにかかると一時的費用）</td> <td>（515百万円）</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>－百万円</td> </tr> </table> <p>平成26年5月23日付新規借入れ及び期限前弁済（本リファイナンス）については、本日付「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」をご参照ください。</p>	・支払利息	375百万円	・融資関連費用	578百万円	（本リファイナンスにかかると一時的費用）	（515百万円）	・その他の支出	－百万円				
・支払利息	375百万円												
・融資関連費用	578百万円												
（本リファイナンスにかかると一時的費用）	（515百万円）												
・その他の支出	－百万円												

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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。 分配金については、当期純利益のうちの865百万円を分配（1口当たり分配金550円）し、残額（353百万円）を分配準備積立金として留保する予定です。
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26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正に関して、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。