

平成 27 年 2 月 4 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 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

平成 26 年 12 月期 (第 23 期)、平成 27 年 6 月期 (第 24 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 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 10 月 31 日付「平成 26 年 12 月期 (第 23 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 6 月期 (第 24 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 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 26 年 12 月期 (第 23 期 : 平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日)、平成 27 年 6 月期 (第 24 期 : 平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 期 : 平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金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。

既存ホテル物件の収益は引き続き高い成長を達成しており、本投資法人は、平成 26 年 12 月期 (第 23 期) の 1 口当たり分配金は、平成 26 年 10 月 31 日付前回予想の 656 円から 11.7%増、平成 26 年 8 月 27 日付決算短信において公表した当初予想の 600 円から 22.2%増の 733 円となる見込みです。このような力強い収益成長は、訪日外国人の大幅な増加、ブランド認知度向上等のための海外ウェブエージェント活用強化等のホテルオペレーターによるインバウンド需要の戦略的取込み及びレベニューマネジメントの徹底等によって既存ホテル 20 物件の GOP の大幅な増加したことによるものです。

また、本投資法人は、平成 27 年においても既存ホテル 20 物件からの収益の強固な成長が継続すると考えており、加えて、本日付「資産の取得及び貸借の開始に関するお知らせ」において公表しました、手元余剰資金及び新規借入れを活用した新規投資口発行を伴わない新規物件 (ホテル 3 物件) の取得により、平成 27 年年間 (平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の合計) の 1 口当たり分配金は 1,571 円になるものと予想しています。これは、平成 26 年 10 月 31 日付前回予想である 1,422 円から 10.5%増、本日付平成 26 年年間の 1 口当たり分配予想 1,306 円から 20.3%増、さらに平成 26 年 6 月 23 日付「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並びに平成 26 年 12 月期 (第 23 期) 運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において見込んだ平成 26 年の当初の年間予想である 1,150 円を 36.6%上回る水準となります。

今般の新規取得は、44.0%という低い LTV (新規物件取得に伴う借入金の額 (当該新規物件取得に係る消費税の還付金により返済することが見込まれる金額を控除後の金額) を新規取得 3 物件の平成 26 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額の合計で除した数値) で取得する見込みであり、既存ポートフォリオの鑑定評価額の増加もあり、本件取引実行後の本投資法人の LTV は 51.4%に低下する見込みです (注 : 投資法人 LTV は消費税の還付金により返済することが見込まれる金額を控除後の有利子負債の残高を、既存保有物件については平成 26 年 12 月末日、新規取得ホテル 3 物件については平成 26 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価額の合計で除して算出しています)。

1. 平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26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	分配金総額
前回発表予想（A） （平成26年10月31日付）	百万円 4,474	百万円 2,580	百万円 1,752	百万円 1,752	百万円 1,750
今回修正予想（B）	百万円 4,610	百万円 2,769	百万円 1,958	百万円 1,958	百万円 1,956
増減額（B）－（A）	百万円 136	百万円 189	百万円 205	百万円 205	百万円 205
増減率（（B）－（A）） ／（A）	% 3.1	% 7.3	% 11.7	% 11.7	% 11.7
（ご参考）前期実績 （平成26年6月期）	百万円 3,775	百万円 2,234	百万円 902	百万円 901	百万円 901

	1口当たり 当期純利益 （注1）	1口当たり 剰余金 取崩し額 （注1）（注2）	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（注1）	1口当たり 分配金（利益超過 分配金を含む） （注1）
前回発表予想（A） （平成26年10月31日付）	円 656	円 0	円 656	円 0	円 656
今回修正予想（B）	円 733	円 0	円 733	円 0	円 733
増減額（B）－（A）	円 77	円 －	円 77	円 －	円 77
増減率（（B）－（A）） ／（A）	% 11.7	% －	% 11.7	% －	% 11.7
（ご参考）前期実績 （平成26年6月期）	円 573	円 0	円 573	円 0	円 573

（注1） 期末発行済投資口数：2,668,686口

（注2） 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。）の取崩し額をいいます。以下同じです。

（注3） 上表における金額（1口当たり当期純利益、1口当たり剰余金取崩し額及び1口当たり利益超過分配金を含みます。）は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）及び平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 27 年 6 月期】

	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26年10月31日付)	百万円 4,343	百万円 2,241	百万円 1,761	百万円 1,760	百万円 1,758
今回修正予想 (B)	百万円 4,631	百万円 2,439	百万円 1,903	百万円 1,902	百万円 1,900
増減額 (B) - (A)	百万円 287	百万円 198	百万円 142	百万円 142	百万円 141
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 6.6	% 8.9	% 8.1	% 8.1	% 8.0

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (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26年10月31日付)	円 659	円 0	円 659	円 0	円 659
今回修正予想 (B)	円 712	円 0	円 712	円 0	円 712
増減額 (B) - (A)	円 53	円 -	円 53	円 -	円 53
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 8.0	% -	% 8.0	% -	% 8.0

(注) 期末発行済投資口数：2,668,686口

【平成 27 年 12 月期】

	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26年10月31日付)	百万円 4,631	百万円 2,514	百万円 2,037	百万円 2,036	百万円 2,036
今回修正予想 (B)	百万円 5,034	百万円 2,812	百万円 2,294	百万円 2,293	百万円 2,292
増減額 (B) - (A)	百万円 403	百万円 297	百万円 257	百万円 257	百万円 256
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 8.7	% 11.8	% 12.6	% 12.6	% 12.6

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (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26年10月31日付)	円 763	円 0	円 763	円 0	円 763
今回修正予想 (B)	円 859	円 0	円 859	円 0	円 859
増減額 (B) - (A)	円 96	円 -	円 96	円 -	円 96
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 12.6	% -	% 12.6	% -	% 12.6

(注) 期末発行済投資口数 : 2,668,686口

(ご参考) 【平成27年年間】 (平成27年6月期及び平成27年12月期の合算)

	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26年10月31日付)	百万円 8,974	百万円 4,755	百万円 3,798	百万円 3,797	百万円 3,794
今回修正予想 (B)	百万円 9,665	百万円 5,251	百万円 4,197	百万円 4,196	百万円 4,192
増減額 (B) - (A)	百万円 690	百万円 496	百万円 399	百万円 399	百万円 397
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 7.7	% 10.4	% 10.5	% 10.5	% 10.5

	1口当たり 当期純利益	1口当たり 剰余金 取崩し額	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	1口当たり 分配金 (利益超 過分配金を含む)
前回発表予想 (A) (平成26年10月31日付)	円 1,422	円 0	円 1,422	円 0	円 1,422
今回修正予想 (B)	円 1,571	円 0	円 1,571	円 0	円 1,571
増減額 (B) - (A)	円 149	円 -	円 149	円 -	円 149
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 10.5	% -	% 10.5	% -	% 10.5

3. 修正及び開示の理由

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26年10月31日付「平成26年12月期（第23期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年6月期（第24期）及び平成27年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表した平成26年12月期（第23期）乃至平成27年12月期（第25期）の分配金予想にそれぞれ5%超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。

本修正の主な要因は以下のとおりです。

【平成26年12月期】

訪日外国人の大幅な増加、旅行者数の総数の増加、ホテルオペレーターによる効率的なレベニューマネジメント等により、後記「4. 平成26年12月期における実績の概要」に記載のとおり、平成26年7月から12月において、既存ホテル20物件のパフォーマンスが好調に推移したことを主要因として、営業収益は前回予想より136百万円増加する見込みです。

この結果、平成26年12月期の分配金総額は1,956百万円、1口当たり分配金は前回予想比11.7%増の733円となる見込みです。

【平成27年6月期及び平成27年12月期】

平成27年6月期営業収益は前回予想より287百万円、平成27年12月期営業収益は前回予想より403百万円増加する見込みです。これらの結果、平成27年6月期分配金総額は1,900百万円、平成27年12月期分配金総額は2,292百万円となる見込みです。平成27年6月期1口当たり分配金は前回予想比8.0%増の712円、平成27年12月期1口当たり分配金は12.6%増の859円となる見込みです。平成27年の予想の上方修正は、本日付「資産の取得及び賃貸借契約の開始に関するお知らせ」において公表しました、手元余剰資金及び新規借入れを活用した新規投資口発行を伴わない新規3物件の取得によるものです。

また、年間1口当たり分配金は、平成26年10月31日付前回予想の1,422円から1,571円に10.5%増加する見込みです。なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、年間の運用状況及び分配金の予想についても、ご参考としてお示ししています。

各運用状況及び分配金の予想の前提条件の詳細については、(別紙)「平成26年12月期、平成27年6月期及び平成27年12月期の各運用状況及び分配金の予想に関する前提条件」をご参照ください。

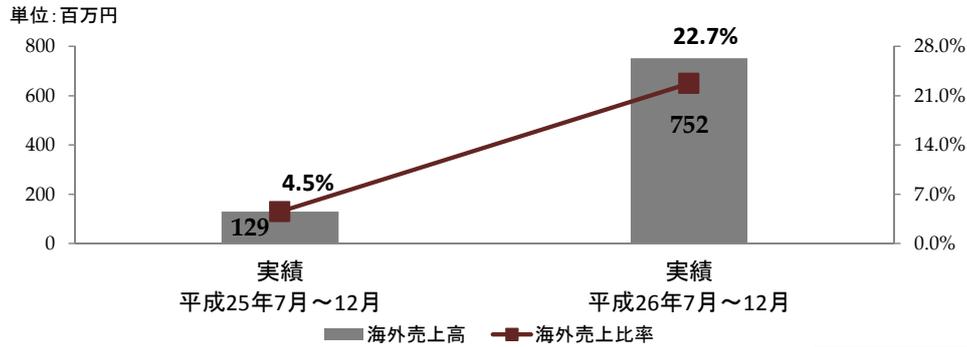
4. 平成26年12月期における実績の概要

旅行への需要の増加及びホテルオペレーターによる効率的なレベニューマネジメントを通じて、平成26年7月から12月までの海外売上高は前年同期比482.9%増の752百万円となっております。同期間の海外売上比率は前年同期比18.2ポイント増の22.7%となっております。同期間のホテル20物件の平均客室稼働率は前年同期比2.3ポイント増、予算比で3.0ポイント増の91.1%となっております。同期間のADR（平均客室単価）は前年同期比14.9%増、予算比12.9%増の8,105円となっております。客室稼働率及びADRの良好なパフォーマンスにより、RevPARは前年同期比17.9%増、予算比16.8%増の7,382円となっております。

(注) 前年同期（平成25年7月～12月）における実績は、本投資法人によるホテル20物件取得前の当該ホテル20物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。同様に、平成26年7月1日～平成26年7月16日における実績は、本投資法人による平成26年7月17日付ホテル18物件取得前の当該ホテル18物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。以下グラフにおいても同様です。

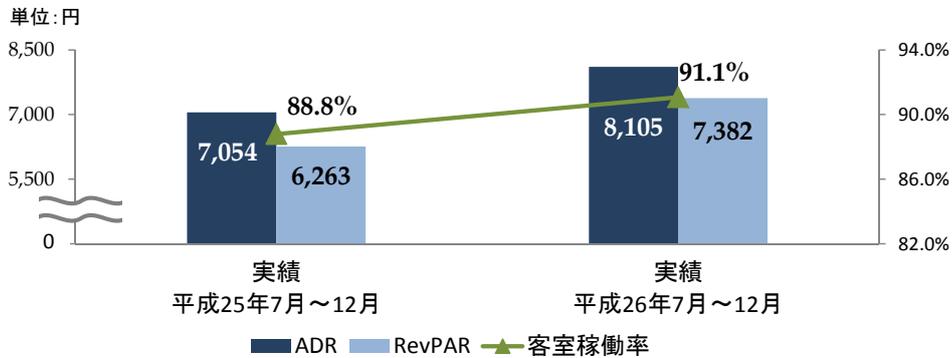
海外売上高と海外売上高比率 実績 (各年7月～12月の実績比較)

海外売上高 +482.9%
海外売上比率 +18.2ポイント



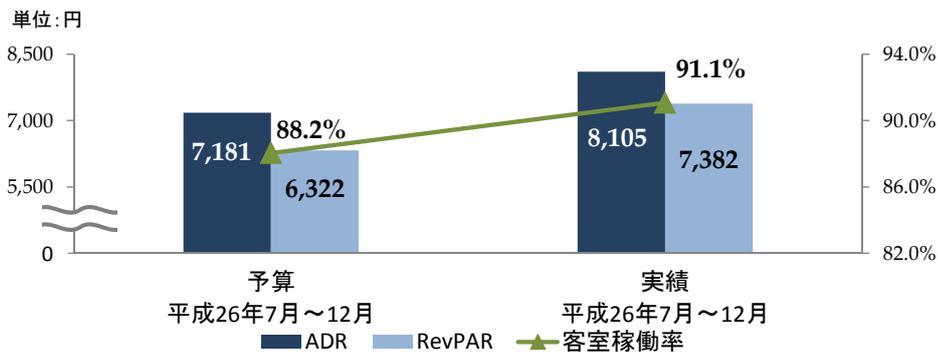
ホテル20物件の客室稼働率/ADR/RevPAR 実績 (平成26年7月～12月の実績比較)

客室稼働率 +2.3 ポイント
ADR +14.9%
RevPAR +17.9%



ホテル20物件の客室稼働率/ADR/RevPAR 予実 (平成26年7月～12月の予実比較)

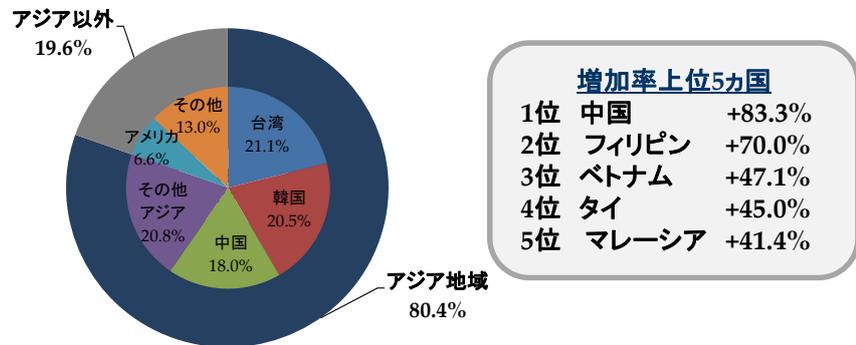
客室稼働率 +3.0 ポイント
ADR +12.9%
RevPAR +16.8%



- (注1) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。

さらに、これら運用実績の良好な推移の背景として、平成26年1月から12月の訪日外国人の実績は13.41百万人と対前年同期比で29.4%増加しました。わが国においてビザの発効要件を緩和したことから、中国及びインドネシア、フィリピン及びベトナムといった東南アジア諸国等からの来日数が大きく増加しました。

地域別訪日外国人 実績 (平成26年1月～12月)



総計13.41百万人(対前年同期比+29.4%)

(出所) 平成26年1月から10月は暫定値、平成26年11月から12月は日本政府観光局(JNTO)による推定値を使用しています。

以上の平成26年12月末までの実績の現時点における集計等を踏まえ、平成26年12月期の運用状況の予想を修正し、1口当たり当期純利益の予想を、前回予想である1口当たり656円から11.7%増の1口当たり733円と修正いたします。

5. その他：剰余金について

平成27年12月期分配後の本件剰余金残高は、75百万円となる予定です。

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26年12月期、平成27年6月期及び平成27年12月期の各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12月期：平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日間） 平成27年6月期：平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日間） 平成27年12月期：平成27年7月1日～平成27年12月31日（184日間）																																												
運用資産	平成26年12月期末保有物件数：91物件 平成27年6月期末保有物件数：94物件 平成27年12月期末保有物件数：94物件 本日現在保有している91物件に加えて平成27年2月6日付で新規にホテル3物件を取得すること（注）、その後平成27年12月期末まで変動がないことを前提としています。 （注）平成27年2月6日付物件取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。																																												
発行済投資口総数	平成26年12月期末発行済投資口数：2,668,686口 平成27年6月期末発行済投資口数：2,668,686口 平成27年12月期末発行済投資口数：2,668,686口 平成27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26年12月期末借入金残高：67,260百万円 平成27年6月期末借入金残高：72,301百万円 平成27年12月期末借入金残高：71,961百万円 平成27年6月期は既存借入金であるニューシンジケートローン（C）のうち1,200百万円が消費税対応借入として還付されること、平成27年12月期は新規借入金であるニューシンジケートローン（D）のうち321百万円が消費税対応借入として還付されること及び既存借入金であるプルデンシャルLPSローンBのうち18百万円が約定弁済されることを前提としています。																																												
営業収益	営業収益のうち賃貸事業収入については、各期以下のとおり想定しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>4,610百万円</td> <td>4,631百万円</td> <td>5,034百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(2,069百万円)</td> <td>(1,993百万円)</td> <td>(2,410百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(705百万円)</td> <td>(942百万円)</td> <td>(1,067百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(1,364百万円)</td> <td>(1,050百万円)</td> <td>(1,342百万円)</td> </tr> </tbody> </table> *平成26年12月期の賃貸事業収入については、現時点において把握している数値に基づき算出しています。 また、平成27年6月期及び平成27年12月期については、平成27年1月から平成27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。		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業収入	4,610百万円	4,631百万円	5,034百万円	（うちホテル賃料）	(2,069百万円)	(1,993百万円)	(2,410百万円)	（うちホテル固定賃料）	(705百万円)	(942百万円)	(1,067百万円)	（うちホテル変動賃料）	(1,364百万円)	(1,050百万円)	(1,342百万円)																								
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・賃貸事業収入	4,610百万円	4,631百万円	5,034百万円																																										
（うちホテル賃料）	(2,069百万円)	(1,993百万円)	(2,410百万円)																																										
（うちホテル固定賃料）	(705百万円)	(942百万円)	(1,067百万円)																																										
（うちホテル変動賃料）	(1,364百万円)	(1,050百万円)	(1,342百万円)																																										
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>460百万円</td> <td>492百万円</td> <td>479百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td>(29百万円)</td> <td>(40百万円)</td> <td>(40百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>163百万円</td> <td>204百万円</td> <td>255百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>6百万円</td> <td>7百万円</td> <td>7百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>119百万円</td> <td>164百万円</td> <td>141百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>837百万円</td> <td>1,005百万円</td> <td>1,025百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>1,586百万円</td> <td>1,874百万円</td> <td>1,909百万円</td> </tr> </tbody> </table> 営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td>257百万円</td> <td>317百万円</td> <td>312百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td>(125百万円)</td> <td>(180百万円)</td> <td>(180百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・維持管理費	460百万円	492百万円	479百万円	（うち修繕費）	(29百万円)	(40百万円)	(40百万円)	・公租公課	163百万円	204百万円	255百万円	・保険料	6百万円	7百万円	7百万円	・その他の支出	119百万円	164百万円	141百万円	・減価償却費	837百万円	1,005百万円	1,025百万円	賃貸事業費用合計	1,586百万円	1,874百万円	1,909百万円		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業費用以外	257百万円	317百万円	312百万円	（うち資産運用報酬）	(125百万円)	(180百万円)	(180百万円)
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・維持管理費	460百万円	492百万円	479百万円																																										
（うち修繕費）	(29百万円)	(40百万円)	(40百万円)																																										
・公租公課	163百万円	204百万円	255百万円																																										
・保険料	6百万円	7百万円	7百万円																																										
・その他の支出	119百万円	164百万円	141百万円																																										
・減価償却費	837百万円	1,005百万円	1,025百万円																																										
賃貸事業費用合計	1,586百万円	1,874百万円	1,909百万円																																										
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・賃貸事業費用以外	257百万円	317百万円	312百万円																																										
（うち資産運用報酬）	(125百万円)	(180百万円)	(180百万円)																																										

項目	前提条件			
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ NOI (うちホテルNOI) 	平成26年12月期 3,861百万円 (2,034百万円)	平成27年6月期 3,762百万円 (1,907百万円)	平成27年12月期 4,150百万円 (2,277百万円)
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。			
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息 ・ 融資関連費用 ・ その他の支出 	平成26年12月期 365百万円 294百万円 152百万円	平成27年6月期 392百万円 144百万円 ー百万円	平成27年12月期 398百万円 118百万円 ー百万円
	営業外費用合計	812百万円	536百万円	517百万円
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。			
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、本書の日付現在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。			