

平成 25 年 8 月 22 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 6 月期（第 20 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 25 年 2 月 27 日付決算短信において公表しました平成 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、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。

記

1. 平成 25 年 6 月期（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 2 月 27 日付)	百万円 2,761	百万円 1,183	百万円 280	百万円 280	円 200	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,760	百万円 1,231	百万円 335	百万円 335	円 264	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 ▲0	百万円 48	百万円 54	百万円 54	円 64	円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% ▲0.0	% 4.1	% 19.6	% 19.6	% 32.0	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 24 年 12 月期)	百万円 2,476	百万円 1,084	百万円 114	百万円 114	円 117	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 2 月 27 日付)	百万円 —	百万円 269
今回修正予想 (B)	百万円 20 (注 2)	百万円 355 (注 3)
増減額 (B) - (A)	百万円 20	百万円 86
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% —	% 32.0
(ご参考) 前期実績 (平成 24 年 12 月期)	百万円 43	百万円 157

(注 1) 期末発行済投資口数 : 1,348,292 口

(注 2) 平成 25 年 6 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 (20 百万円) = 分配金総額 (355 百万円) - 当期純利益 (335 百万円)

(注 3) 分配金総額 (355 百万円) につきましては、後記「2. 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. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

平成 25 年 6 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 2 月 27 日に公表した平成 25 年 6 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、以下の通りです。

(1) 当期純利益の増加

修繕費及び支払手数料等の営業費用が 49 百万円 (3.1%)、支払利息等の営業外費用が 3 百万円 (0.4%) 前回予想を下回る水準となったこと等により、当期純利益は 54 百万円 (19.6%) 増加する見込みです。

(2) 支払配当要件の充足

平成 25 年 6 月期においては、当期純利益 335 百万円に加え、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。) の一部 (20 百万円) を活用し、支払配当要件 (注 1) を充足するために必要な水準で分配金の支払いを行うこととしたものです。

上記 (1) 及び (2) の結果、平成 25 年 6 月期の分配金については総額 355 百万円 (投資口 1 口当たり分配金 264 円) を分配し、1 口当たり分配金は前回予想から 64 円 (32.0%) 増加する見込みです。

(注 1) 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 2) 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 2) 配当可能利益の額 (394 百万円 (*)) × 90% = 355.4 百万円

平成 25 年 6 月期の分配金総額は上記の算出による 355.4 百万円超である 355.9 百万円としております。

(*) 配当可能利益の額 (394 百万円) = 税引前当期純利益 (335 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) × (当期月数 ÷ 1,200 カ月 (***))

(***) 1,200 カ月 = 100 年間 × 12 カ月 (1 年間)

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 6 月期分配後の本件剰余金残高は 93 百万円（前回予想：114 百万円）となる見込みです。

4. 今後の見通し

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）決算短信の発表は、平成 25 年 8 月 28 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6月期（平成25年1月1日～平成25年6月30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1月1日～平成25年6月30日
運用資産	78物件
発行済投資口総数	1,348,292口
有利子負債	平成25年6月期中においては、約定弁済により131百万円の返済を実施した結果、平成25年6月期末の有利子負債残高は43,851百万円となりました。
営業収益	営業収益として2,760百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・貸貸事業収入 2,760百万円
営業費用	貸貸事業費用として1,295百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 441百万円 (うち修繕費) (22百万円) ・公租公課 162百万円 ・保険料 5百万円 ・その他の支出 142百万円 ・減価償却費 543百万円 貸貸事業費用以外の営業費用は233百万円を見込んでいます。
営業外費用	営業外費用として899百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・支払利息 800百万円 ・融資関連費用 96百万円 ・その他の支出 1百万円
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6月期の分配金については、平成25年6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を原資として支払うことを予定しており、355百万円を分配（1口当たり分配金264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。