

平成 24 年 6 月 18 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目 6 番 1 号

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 6 月期（第 18 期）運用状況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 2 月 22 日付決算短信において公表しました平成 24 年 6 月期（第 18 期：平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日）の運用状況の予想について、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 24 年 6 月期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 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) (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 2 月 22 日付)	百万円 2,176	百万円 803	百万円 33	百万円 32	円 200	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,172	百万円 868	百万円 103	百万円 102	円 200	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 △ 3	百万円 65	百万円 70	百万円 70	円 -	円 -
増減率 ((B)-(A))/ (A)	% △0.2	% 8.1	% 210.7	% 214.8	% -	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 23 年 12 月期)	百万円 2,202	百万円 △409	百万円 △3,466	百万円 △2,476	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2月22日付)	百万円 237	百万円 269
今回修正予想 (B)	百万円 166	百万円 269
増減額 (B) - (A)	百万円 △70	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △29.6	% -
(ご参考) 前期実績 (平成23年12月期)	百万円 2,745	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。

分配金総額(269百万円) = 当期純利益(102百万円) + 剰余金取崩し額(166百万円)

(注3) 金額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。

2. 修正の理由

保有物件の直近の運用状況等を勘案し、運用状況の予想の見直しを行った結果、平成24年2月22日付決算短信において公表しました平成24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。

【主要な変動要因】

前回想定では、2月3月のテナント入替え繁忙期において、原状回復工事費やリーシング・フィー等テナント入替え費用を保守的に見積もっておりましたが、継続的なコストの削減に努めた結果、当該費用は前回想定を下回る見込みとなりました。一方で、同様に保守的に見積もっておりました修繕費につきましても、直近の運用状況を踏まえ改めて精査した結果、前回想定を下回る見込みです。主にこれらの結果、賃貸事業費用は61百万円減少する見込みです。

なお、本修正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。

3. その他：剰余金について

上記の運用状況の予想の修正に伴い、平成24年6月期分配後の剰余金残高は132百万円(前回予想：62百万円)となる見込みです。

4. 今後の見通し

平成24年6月期(第18期：平成24年1月1日～平成24年6月30日)決算短信の発表は、平成24年8月27日を予定しています。

(ご注意)

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

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24年6月期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件										
計算期間	平成24年1月1日～平成24年6月30日										
運用資産	平成24年6月期末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としています。なお、本日現在保有する物件は54件です。										
発行済投資口総数	1,348,292口										
有利子負債	平成24年6月期中において、約定弁済により131百万円返済した結果、本日現在の有利子負債残高は31,603百万円、有利子負債比率は49.4%（注）となっております。 （注）有利子負債比率の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。 有利子負債比率（LTV）＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額＋出資剰余金）×100										
営業収益	営業収益として2,172百万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 2,172百万円										
営業費用	貸貸事業費用として1,044百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 <table border="0"> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>373百万円（うち修繕費36百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>148百万円</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>107百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>411百万円</td> </tr> </table> また、貸貸事業費用以外の営業費用として259百万円を想定しています。	・維持管理費	373百万円（うち修繕費36百万円）	・公租公課	148百万円	・保険料	4百万円	・その他の支出	107百万円	・減価償却費	411百万円
・維持管理費	373百万円（うち修繕費36百万円）										
・公租公課	148百万円										
・保険料	4百万円										
・その他の支出	107百万円										
・減価償却費	411百万円										
営業外費用	営業外費用として766百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 <table border="0"> <tr> <td>・支払利息</td> <td>692百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>73百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>766百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	692百万円	・融資関連費用	73百万円	・その他の支出	1百万円	合計	766百万円		
・支払利息	692百万円										
・融資関連費用	73百万円										
・その他の支出	1百万円										
合計	766百万円										
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24年6月期の分配金については、平成23年12月期に係る分配金の分配後の剰余金残高299百万円のうち166百万円を活用し、総額269百万円を分配（1口当たり分配金200円）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貸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。										