

平成 27 年 6 月 25 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 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の修正並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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 27 年 2 月 25 日付決算短信において公表しました平成 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、並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期：平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 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 27 年 2 月 25 日付)	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
今回修正予想 (B)	百万円 4,920	百万円 2,738	百万円 2,202	百万円 2,201	百万円 2,198
増減額 (B) - (A)	百万円 288	百万円 298	百万円 298	百万円 298	百万円 298
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 6.2	% 12.2	% 15.7	% 15.7	% 15.7

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	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27年2月25日付)	円 712	円 0	円 712	円 0	円 712
今回修正予想 (B)	円 824	円 0	円 824	円 0	円 824
増減額 (B) - (A)	円 112	円 -	円 112	円 -	円 112
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 15.7	% -	% 15.7	% -	% 15.7

(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を含む剰余金(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。

## 【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27年2月25日付)	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
今回修正予想 (B)	百万円 6,437	百万円 3,882	百万円 2,447	百万円 2,447	百万円 3,286
増減額 (B) - (A)	百万円 1,402	百万円 1,069	百万円 153	百万円 153	百万円 993
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 27.9	% 38.0	% 6.7	% 6.7	% 43.4

	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) (注2)	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27年2月25日付)	円 859	円 0	円 859	円 0	円 859
今回修正予想 (B)	円 766	円 23	円 789	円 239	円 1,029
増減額 (B) - (A)	円 ▲93	円 23	円 ▲70	円 239	円 170
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲10.8	% -	% ▲8.1	% -	% 19.8

(注1) (前回発表) 期末発行済投資口数：2,668,686口 / (今回修正) 期末発行済投資口数：3,193,686口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 1口当たり利益超過分配金 239.1円(予想) = 平成27年12月期1口当たり分配金 1,029円(予想) - 1口当たり当期純利益 766.3円(予想) - 1口当たり剰余金取崩し額 23.6円(予想)

(注3) 平成27年6月期の分配実施後の本件剰余金残高 75百万円全てを取り崩し、平成27年12月期の分配金に充当することを予定しています。また、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表しているグローバル・オファリングによる公募増資(以下「本公募増資」といいます。)及び本日付「資金の借入れ及び存借入金の前全額の期限前弁済に関するお知らせ」により公表しているリファイナンス(以下「本リファイナンス」といいます。)並びに本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表している取得予定資産の取得(以下「本取得」といいます。本公募増資及び本リファイナンスと併せて「本取組み」と総称します。)に伴い、平成27年12月期において多額の費用を計上すること等により、1口当たりの分配金額が一時的に減少することが見込まれることから、分配金を平準化することを目的として、利益超過分配を実施することを予定しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況等によっては支払われない場合があります。

なお、利益超過分配の予想金額は、現時点における平成27年12月期の平準化1口当たり分配金の額を勘案した予想数値であり、実際の分配額は、平成27年12月期の業績を踏まえた上で、上記の費用を勘案した分配金の平準化、並びに投資法人の資産価値維持等のために必要な資産の確保、利益超過分配実施後の財務状況及び手元流動性等を勘案して決定します。利益超過分配に関する方針並びにこれに関連する平成27年12月期平準化1口当たり当期純利益の内容及び詳細については、後記「4. 一時的な利益超過分配に関する方針について」及び別紙2をご参照ください。

## 2. 平成28年6月期(平成28年1月1日～平成28年6月30日)及び平成28年12月期(平成28年7月1日～平成28年12月31日)の運用状況及び分配金の予想

### 【平成28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
平成28年6月期 予想	百万円 6,315	百万円 3,532	百万円 3,148	百万円 3,147	百万円 3,145

	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)
平成28年6月期 予想	円 985	円 0	円 985	円 0	円 985

(注) 期末発行済投資口数：3,193,686口

### 【平成28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
平成28年12月期 予想	百万円 6,821	百万円 4,021	百万円 3,633	百万円 3,632	百万円 3,631

	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)
平成28年12月期 予想	円 1,137	円 0	円 1,137	円 0	円 1,137

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注) 期末発行済投資口数 : 3,193,686 口

(参考)

平成 27 年 6 月期、平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙 1 に記載のとおりです。

以下は 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）及び平準化 1 口当たり当期純利益を、分かり易くお示しするために一つの表にまとめたものです。

本取組みの実施に伴い発生する一時費用等により、平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金が影響を受けることから、本投資法人は、当該期に発生する一時費用等の調整項目を除外し、平成 27 年 6 月期の期初前に平成 27 年 2 月 6 日付で取得した 3 物件及び本取得並びに本公募増資によるエクイティ調達及び本リファイナンスが行われたと仮定して平準化 1 口当たり当期純利益を算出し、参考のためにお示ししており、その算定方法の詳細は別紙 2 に記載のとおりです。ただし、参考平準化 1 口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や 1 口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

	1 口当たり 当期純利益 (注 1) (注 2)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注 2)	1 口当たり 利益超過 分配金 (注 2)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注 2)	平準化 1 口当たり 当期純利益 (注 1) (注 2)
平成 27 年 6 月期 予想	円 824	円 0	円 0	円 824	円 917
平成 27 年 12 月期 予想	円 766	円 23	円 239	円 1,029	円 1,060
平成 27 年年間予想	円 1,590	円 23	円 239	円 1,853	円 1,977
平成 28 年 6 月期 予想	円 985	円 0	円 0	円 985	円 985
平成 28 年 12 月期 予想	円 1,137	円 0	円 0	円 1,137	円 1,137
平成 28 年年間予想	円 2,122	円 0	円 0	円 2,122	円 2,122

(注 1) 平準化 1 口当たり当期純利益の内容及び詳細については別紙 2 をご参照ください。なお、別紙 2 に記載のとおり、平成 27 年 6 月期の平準化 1 口当たり当期純利益は、平成 27 年 12 月期中に発行する予定の本公募増資による新投資口の発行口数 500,000 口及び本公募増資に伴う第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）による新投資口の発行口数上限 25,000 口の合計 525,000 口の発行が、平成 27 年 6 月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数 3,193,686 口により算出されています。他方、平成 27 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益予想及び 1 口当たり分配金予想は、平成 27 年 6 月期末の発行済投資口数 2,668,686 口を前提としています。

(注 2) 平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期については、発行済投資口数 3,193,686 口を前提としています。

(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む）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。

上記は本第三者割当てによる発行上限口数の全てが発行されることを前提としていますが、本第三者割

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

当による新投資口の発行口数 25,000 口の発行が全くなされなかった場合の分配金の予想は以下のとおりとなります。なお、本第三者割当を除く本公募増資後の想定発行済投資口数 3,168,686 口を前提としており、その後、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、それ以外の前提条件については別紙 1 のとおりとします。

また、平準化 1 口当たり当期純利益については、上記の発行済投資口数が平成 27 年 6 月期期初における発行済投資口数を上記の 3,168,686 口であるものと仮定して算出する点を除き、その算定方法は別紙 2 のとおりとします。ただし、参考平準化 1 口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や 1 口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

	1 口当たり 当期純利益 (注 2)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注 2)	1 口当たり 利益超過 分配金 (注 2)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注 2)	平準化 1 口当たり 当期純利益 (注 1) (注 2)
平成 27 年 6 月期 予想	円 824	円 0	円 0	円 824	円 917
平成 27 年 12 月期 予想	円 772	円 23	円 241	円 1,037	円 1,069
平成 27 年年間予想	円 1,596	円 23	円 241	円 1,861	円 1,986
平成 28 年 6 月期 予想	円 993	円 0	円 0	円 993	円 993
平成 28 年 12 月期 予想	円 1,146	円 0	円 0	円 1,146	円 1,146
平成 28 年年間予想	円 2,139	円 0	円 0	円 2,139	円 2,139

(注 1) 平準化 1 口当たり当期純利益の内容及び詳細については別紙 2 をご参照ください。なお、上記のとおり、平成 27 年 6 月期の平準化 1 口当たり当期純利益は、平成 27 年 12 月期中に発行する予定の公募増資による新投資口の発行口数 500,000 口の発行が、平成 27 年 6 月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数 3,168,686 口により算出されています。他方、平成 27 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益予想及び 1 口当たり分配金予想は、平成 27 年 6 月期末の発行済投資口数 2,668,686 口を前提としています。

(注 2) 平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期については、発行済投資口数 3,168,686 口を前提としています。

(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む）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。

### 3. 修正及び開示の理由

#### 【平成 27 年 6 月期】

訪日外国人旅行者数の大幅な増加、ホテル・オペレーターによる徹底したレベニューマネジメント等により、平成 27 年 1 月から 6 月において、既存ホテル 23 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 288 百万円増加する見込みです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

この結果、平成 27 年 6 月期の分配金総額は 2,198 百万円、1 口当たり分配金は前回予想比 15.7%増の 824 円となる見込みです。

#### 【平成 27 年 12 月期】

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、ホテル 11 物件及び住居 3 物件を取得する予定です。

平成 27 年 12 月期の業績予想の修正及び分配金の予想の修正は、平成 27 年度 12 月期における既存ホテルの ADR が前年同期間と比べて増加が見込まれること及び取得予定資産の収益寄与による収益の増加が見込まれること等によります。その他の主な要因としては、平成 27 年度 12 月期予想において、平均借入金利が低下することが挙げられます。

#### 【平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期】

平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想については、ホテル収益が季節性を有することに鑑み、投資家の皆様にとって有用な情報を提供することを目的として 1 年間を通じた予想を提供するため、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、公表するものです。

#### 4. 一時的な利益超過分配に関する方針について

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の 1 口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。

平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当該期において、本取組みの実施により多額の費用を計上することが見込まれること等により、1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、1 口当たり当期純利益が平準化 1 口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施することにより支払う予定です。本投資法人は、現時点における平準化 1 口当たり当期純利益の予想を反映させた利益超過分配金を含む平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金 1,029 円は、本取組み実施後の本投資法人の有する想定利益水準を反映した適切なものであると考えており、平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当該期の 1 口当たり当期純利益予想を超える金額であるものの、本取組みは全体として本投資法人の投資主の利益に資するものであり、今後、これに関連して計上する一時費用等を上回る利益を有するものと判断しています。また、現時点においては、当該利益超過分配実施後においても、本投資法人の資産を維持するために必要な資金を確保することができ、財務状況及び手元流動性等に悪影響を及ぼすものではないと判断しています。したがって、平成 27 年 12 月期において上記の利益超過分配を実施することにつき妥当であると判断しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況によっては支払われない場合があります。

#### 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、0 円となる予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 6. 修正理由の背景

本投資法人の、平成 27 年 6 月期（第 24 期）の 1 口当たり分配金は、主としてホテル物件の増収により、平成 27 年 2 月 25 日付前回予想の 712 円から 15.7%増の 824 円となり、前年同期比 43.8%の上昇となる見込みです。

本投資法人は、本公募増資により 525,000 口（本第三者割当における発行口数の全部について申込みが行われ、払込みがなされることを前提としています。）の投資口を発行することを予定しています。また、本投資法人は、本公募増資による調達資金と本リファイナンスによる調達資金により、新たに 14 物件（取得予定価格 35,258 百万円）をスポンサーであるフォートレス・グループの関係法人より取得することを予定しています。本投資法人の平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、平成 27 年 2 月 25 日付前回予想から 19.8%増の 1,029 円、前年同期比 40.4%の上昇となる見込みです。前記「3. 修正及び開示の理由」に記載のとおり、これらの修正は、平成 27 年 12 月期における取得済資産の ADR が、前年同期比で増加することを見込んでいることによります。他の主な要因として、平成 27 年 12 月期予想においては、既存借入金の全額のリファイナンスによる平均借入金利の低下と取得予定資産の取得に伴う本投資法人のポートフォリオ NOI の成長が挙げられます。

上記に記載した取得予定資産の取得は平成 27 年 7 月に完了する予定であり、本取組み等に関連する一時費用が発生することが見込まれ、その結果 1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれますが、前記「4. 一時的な利益超過分配に関する方針について」に記載のとおり、平成 27 年 12 月期においては、分配金を平準化する観点から、1 口当たり当期純利益が平準化 1 口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施することにより支払う予定です。なお、本取組みが平成 27 年 1 月 1 日に発生したと仮定した場合の平成 27 年年間の平準化 1 口当たり分配金の算出方法は別紙 2 に記載の通りです。

本投資法人の平成 28 年年間の 1 口当たり予想分配金（平成 28 年 6 月期と平成 28 年 12 月期の合算）は、前記「2. 平成 28 年 6 月期（平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）及び平成 28 年 12 月期（平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想」に記載のとおり、2,122 円を見込んでいます。上記、平成 28 年年間の予想値は、本取組みが実行され、他の資産取得や借入れ等が行われないことを前提とした数値です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

これらを前提とした平成 27 年年間及び平成 28 年年間の 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想は以下のとおりです。

①【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)

	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 27 年 2 月 25 日付)	円 1,571	円 0	円 1,571	円 0	円 1,571
今回修正予想 (B)	円 1,590	円 23	円 1,613	円 239	円 1,853
増減額 (B) - (A)	円 19	円 23	円 42	円 239	円 282
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.2	% —	% 2.7	% —	% 18.0

②【平成 28 年年間】(平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の合算)

	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)
今回発表予想 (B)	円 2,122	円 0	円 2,122	円 0	円 2,122

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、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：本報道発表文は、本投資法人の平成 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の修正並びに平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 28 年 12 月期（第 27 期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

＜平成27年6月期及び平成27年12月期並びに平成28年6月期及び平成28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） 平成28年6月期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日間） 平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間）
運用資産	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：108物件 平成28年6月期末保有物件数：108物件 平成28年12月期末保有物件数：108物件  本日現在保有している94物件に加えて平成27年7月16日付で新規にホテル11物件及び住居3物件を取得すること（注）、その後平成28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7月16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：3,193,686口 平成28年6月期末発行済投資口数：3,193,686口 平成28年12月期末発行済投資口数：3,193,686口  本公募増資による新投資口の発行口数500,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限25,000口の合計525,000口の発行が全てなされ、本公募増資後の想定発行済投資口数が3,193,686口となることを前提としており、その後、平成28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：88,338百万円 平成28年6月期末借入金残高：86,937百万円（注） 平成28年12月期末借入金残高：86,937百万円（注） （注）平成27年7月16日実行予定の借入れに係る有利子負債のうちの消費税還付対応借入金1,401百万円は平成28年5月16日に返済することを前提としています。  平成27年12月期は平成26年7月16日付でニューシンジケートローン（E）の借入れを実行し、既存借入金であるニューシンジケートローン（C）、ニューシンジケートローン（D）及びプルデンシャルLPSローンBの全額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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期（第26期）及び平成28年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件		
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。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	・賃貸事業収入	4,920百万円	6,437百万円
	(うちホテル賃料)	(2,329百万円)	(3,644百万円)
	(うちホテル固定賃料)	(942百万円)	(1,547百万円)
	(うちホテル変動賃料)	(1,386百万円)	(2,096百万円)
		平成28年6月期	平成28年12月期
	・賃貸事業収入	6,315百万円	6,821百万円
	(うちホテル賃料)	(3,560百万円)	(3,999百万円)
	(うちホテル固定賃料)	(1,494百万円)	(1,605百万円)
(うちホテル変動賃料)	(2,065百万円)	(2,393百万円)	
*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28年6月期及び平成28年12月期については、平成28年1月から平成28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。			
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。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	・維持管理費	457百万円	501百万円
	(うち修繕費)	(26百万円)	(40百万円)
	・公租公課	204百万円	256百万円
	・保険料	6百万円	7百万円
	・その他費用	180百万円	149百万円
	・減価償却費	1,004百万円	1,276百万円
	賃貸事業費用合計	1,853百万円	2,192百万円
		平成28年6月期	平成28年12月期
	・維持管理費	480百万円	503百万円
	(うち修繕費)	(30百万円)	(40百万円)
	・公租公課	291百万円	337百万円
	・保険料	8百万円	7百万円
・その他費用	189百万円	150百万円	
・減価償却費	1,308百万円	1,298百万円	
賃貸事業費用合計	2,278百万円	2,298百万円	
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。			
	平成27年6月期	平成27年12月期	
・賃貸事業費用以外	327百万円	363百万円	
(うち資産運用報酬)	(180百万円)	(180百万円)	
	平成28年6月期	平成28年12月期	
・賃貸事業費用以外	504百万円	501百万円	
(うち資産運用報酬)	(343百万円)	(344百万円)	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期（第26期）及び平成28年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件	
NOI	平成27年6月期	平成27年12月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NOI 4,070百万円</li> <li>(うちホテルNOI) (2,243百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5,521百万円</li> <li>(3,619百万円)</li> </ul>
NOI	平成28年6月期	平成28年12月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ NOI 5,345百万円</li> <li>(うちホテルNOI) (3,514百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5,822百万円</li> <li>(3,909百万円)</li> </ul>
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。	
	平成27年6月期	平成27年12月期
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息 391百万円</li> <li>・ 融資関連費用 144百万円</li> <li>(うち期限前弁済プレミアム(注)) (一)</li> <li>・ その他費用 (本公募増資にかかる新投資口発行費用) (一)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>300百万円</li> <li>991百万円</li> <li>(273百万円)</li> <li>142百万円</li> <li>(142百万円)</li> </ul>
	営業外費用合計	536百万円
営業外費用	平成28年6月期	平成28年12月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 支払利息 277百万円</li> <li>・ 融資関連費用 106百万円</li> <li>・ その他費用 一百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>280百万円</li> <li>107百万円</li> <li>一百万円</li> </ul>
営業外費用合計	384百万円	388百万円
	(注) プルデンシャルLPSローンBの期限前弁済に伴い支払うペナルティー費用	
1口当たり分配金	<p>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。</p> <p>平成27年6月期の分配金については、平成27年6月期の当期純利益(2,201百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額2,198百万円を分配(1口当たり分配金824円)する予定です。</p> <p>平成27年12月期の分配金については、平成27年12月期の当期純利益(2,447百万円)に加えて、本件剰余金残高(75百万円)全てを取り崩し、さらに利益超過分配を実施(763百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額3,286百万円を分配(1口当たり分配金1,029円)する予定です。</p> <p>平成28年6月期の分配金については、平成28年6月期の当期純利益(3,147百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額3,145百万円を分配(1口当たり分配金985円)する予定です。</p> <p>平成28年12月期の分配金については、平成28年12月期の当期純利益(3,632百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額3,631百万円を分配(1口当たり分配金1,137円)する予定です。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期(第26期)及び平成28年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件								
1口当たり利益超過分配金	<p>平成27年12月期の1口当たり分配金は、平準化1口当たり当期純利益を考慮した上で、その水準に達しないと見込まれる額について、利益超過分配を実施することに支払う予定です。</p> <table> <tr> <td>平成27年6月期</td> <td>平成27年12月期</td> </tr> <tr> <td>1口当たり利益超過分配金 1円</td> <td>239円</td> </tr> <tr> <td>平成28年6月期</td> <td>平成28年12月期</td> </tr> <tr> <td>1口当たり利益超過分配金 1円</td> <td>1円</td> </tr> </table>	平成27年6月期	平成27年12月期	1口当たり利益超過分配金 1円	239円	平成28年6月期	平成28年12月期	1口当たり利益超過分配金 1円	1円
平成27年6月期	平成27年12月期								
1口当たり利益超過分配金 1円	239円								
平成28年6月期	平成28年12月期								
1口当たり利益超過分配金 1円	1円								
その他	<p>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。</p> <p>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。</p>								

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期（第26期）及び平成28年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## <平準化1口当たり当期純利益>

平準化1口当たり当期純利益は、平成27年6月期及び同年12月期の運用状況の予想を前提として、以下の平準化調整を行うことにより、一時的な費用等の影響を控除し、取得予定資産の取得、本公募増資及び本リファイナンスをすべて平成27年6月期期初前に実行していたものと仮定して算出した1口当たり当期純利益をいいます。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① 平成27年2月6日付で取得したホテル3物件の取得及び平成27年6月25日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産の取得が全て平成27年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ② 平成27年6月25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」記載のリファイナンスが平成27年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ③ 平成27年2月4日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載のホテル3物件及び平成27年6月25日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成27年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ④ 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑤ 平成27年6月期及び同年12月期のいずれについても、本公募増資による新投資口の発行口数500,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限25,000口の合計525,000口の発行が、平成27年6月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数3,193,686口により算定

平成27年6月期及び平成27年12月期の予想1口当たり当期純利益と比較した参考平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や1口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの営業期間において参考平準化1口当たり当期純利益を実現することを保証するものではなく、また、上記シミュレーションに影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、シミュレーションの数値を修正する義務を負うものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成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の修正並びに平成28年6月期（第26期）及び平成28年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関して、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。