

平成 26 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 26 年 6 月期 (第 22 期) 及び平成 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 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) 及び平成 26 年 12 月期 (第 23 期：平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) 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。

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 当期純利益 (注 1)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注 1) (注 2)
前回発表予想 (A) (平成 26 年 6 月 23 日付)	百万円 3,752	百万円 2,210	百万円 837	百万円 837	円 532	円 17
今回修正予想 (B)	百万円 3,775	百万円 2,234	百万円 901	百万円 901	円 573	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 23	百万円 23	百万円 64	百万円 64	円 41	円 ▲17
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.6	% 1.1	% 7.7	% 7.7	% 7.7	% -
(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 224	円 12

	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 配金は含まない) (注1)	分配金総額	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6月23日付)	円 0	円 550	百万円 865	円 550
今回修正予想(B)	円 0	円 573	百万円 901	円 573
増減額(B) - (A)	円 -	円 23	百万円 36	円 23
増減率((B) - (A)) / (A)	% -	% 4.2	% 4.2	% 4.2
(ご参考) 前期実績 (平成25年12月期)	円 0	円 237	百万円 372	円 237

(注1) 期末発行済投資口数：1,573,179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。)を取り崩すことを予定していたものです。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12月期(平成26年7月1日～平成26年12月31日)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 当期純利益 (注1)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (注1)(注2)
前回発表予想(A) (平成26年6月23日付)	百万円 4,090	百万円 2,160	百万円 1,279	百万円 1,279	円 479	円 16
今回修正予想(B)	百万円 4,323	百万円 2,429	百万円 1,602	百万円 1,601	円 600	円 0
増減額(B) - (A)	百万円 233	百万円 269	百万円 322	百万円 322	円 121	円 ▲16
増減率((B) - (A)) / (A)	% 5.7	% 12.4	% 25.2	% 25.2	% 25.3	% -

	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 配金は含まない) (注1)	分配金総額	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6月23日付)	円 103	円 496	百万円 1,601	円 600
今回修正予想(B)	円 0	円 600	百万円 1,601	円 600
増減額(B) - (A)	円 ▲103	円 104	百万円 -	円 -
増減率((B) - (A)) / (A)	% -	% 21.0	% -	% -

(注1) 期末発行済投資口数：2,668,686口

(注2) 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. 平成26年6月期及び平成26年12月期の運用状況及び分配金予想の修正の理由

平成26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たことから、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」において公表した平成26年6月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。また、併せて、平成26年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

【平成26年6月期】

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23日付で取得したホテル2物件にかかるGOP（注1）が前回予想より19百万円増加したこと、当該ホテル2物件取得前の既存保有物件（71物件）について、リーシング・プログラムの推進により礼金収入等が前回予想より6百万円増加したこと等により、営業収益は23百万円増加する予定です。

なお、増加したGOP19百万円のうち14百万円については、ホテル営業にかかる諸費用（人件費、材料費、水道光熱費、広告費等）（以下「ホテル費用」といいます。）が賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル2物件取得後1カ月間についてホテル費用を控除せずにGOPが算出される期間が発生することによるものです（注2）。また、残額5百万円は、ホテルの売上高が前回予想を上回る水準となったことによるものです。

（注1）「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの売上高からホテル費用及びオペレーターへの管理業務委託手数料を控除した額をいい、本投資法人がホテルにかかる賃貸事業収入として認識する額をいいます。

（注2）前回予想時には、ホテル2物件取得後1カ月間のホテル費用は、保守的に発生主義に基づき費用計上される前提で処理しておりました。しかしながら、平成26年6月期の決算作業の過程において、監査法人や税理士法人と協議した結果、当該ホテル費用は発生主義ではなく現金主義に基づき費用計上される前提で処理することとしたものです。

(2) 営業外費用の減少

平成26年7月17日付本取組みの実施に伴い各種一時費用を保守的に見積もっておりましたが、リファイナンスに関連して平成26年6月期に計上予定の一時費用が前回予想を下回る水準となったことにより、営業外費用のうち「融資関連費用」が27百万円減少する予定です。また、平成26年7月16日に払込みを完了した公募増資等に関連して平成26年6月期に計上予定の新投資口発行関連費用が前回予想を下回る水準となったことにより、営業外費用のうち「その他の支出」が14百万円減少する予定です。

これらの結果、全体として営業外費用は前回予想より39百万円減少する見込みです。

(3) 本件剰余金取崩し方針の変更

上記（1）及び（2）の結果、平成26年6月期の当期純利益は901百万円となり、本件剰余金を取り崩さない場合においても、1口当たり分配金は前回予想を23円（4.2%）上回る予定です。このため、平成26年6月期においては、本件剰余金を取り崩さない方針に変更いたします。

上記（1）～（3）の結果、平成26年6月期の分配金総額は901百万円、1口当たり分配金は573円となる予定です。

【平成 26 年 12 月期】

(1) 営業収益の増加

平成 26 年 7 月 17 日付で取得したホテル 18 物件にかかる G O P が前回予想より 238 百万円増加する見込みであること等により、営業収益は前回予想より 233 百万円増加する見込みです。

なお、増加した G O P 238 百万円のうち 206 百万円については、ホテル費用が賃貸借契約上、現金主義に基づき費用発生月の翌月に費用計上されることから、ホテル 18 物件取得後 1 カ月間についてホテル費用を控除せずに G O P が算出される期間が発生することによるものです(注)。また、残額 31 百万円は、ホテルの売上が前回予想を上回る水準となったことによるものです。

(注) 前回予想時には、ホテル 18 物件取得後 1 カ月間のホテル費用は、保守的に発生主義に基づき費用計上される前提で処理しておりました。しかしながら、平成 26 年 6 月期の決算作業の過程において、監査法人や税理士法人与協議した結果、当該ホテル費用は発生主義ではなく現金主義に基づき費用計上される前提で処理することとしたものです。

(2) 本件剰余金取崩し及び利益超過分配の実施方針の変更

上記の結果、平成 26 年 12 月期の当期純利益は 1,601 百万円となり、本件剰余金を取り崩さず、また、利益超過分配を実施しない場合でも、1 口当たり分配金は前回予想と概ね同水準となる見込みです。また、平成 26 年 12 月期の平準化 1 口当たり当期純利益(注)についても、前回予想と概ね同水準を見込んでいます。このため、平成 26 年 12 月期においては、本件剰余金を取り崩さず、また、利益超過分配も実施しない(注)こととする予定です。

上記(1)及び(2)の結果、平成 26 年 12 月期の分配金総額は 1,601 百万円、1 口当たり分配金は 600 円となる見込みです。

(注) 平準化 1 口当たり当期純利益については、後記「(参考)」をご参照ください。また、利益超過分配の実施方針については、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」及び「資産運用会社の社内規程(運用ガイドライン)の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

4. その他：剰余金について

平成 26 年 12 月期分配後の本件剰余金残高は、73 百万円となる予定であり、平成 25 年 12 月期分配後から変更はありません。

(参考)

本投資法人は、平成 26 年 12 月期（第 23 期）において、グローバル・オファリングによる公募増資及びこれに伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当により追加で投資口を発行しました（以下「本増資」といいます。）。また、本増資による調達資金と既存借入金のリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）による調達資金により、ホテル 18 物件を取得いたしました（以下、本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。）。以下は 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金及び平準化 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覧表にまとめたものです。

なお、平準化 1 口当たり当期純利益は、本取組み等に関連する一時費用の影響を控除し、本取得の対象資産等を平成 26 年 6 月期期初前に取得していたと仮定した場合の 1 口当たり当期純利益の想定額を参考のためにお示しするものですが、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 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 26 年 6 月期	円 573	円 0	円 0	円 573	円 600
平成 26 年 12 月期	円 600	円 0	円 0	円 600	円 628

(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 26 年 6 月期の平準化 1 口当たり当期純利益は、平成 26 年 12 月期中に発行した本公募増資及び本第三者割当による新投資口の発行口数の合計 1,095,507 口の発行が、平成 26 年 6 月期期初においてなされたものと仮定した発行済投資口数 2,668,686 口により算出されています。他方、平成 26 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 26 年 6 月期末の発行済投資口数 1,573,179 口を前提としています。

(注 2) 平成 26 年 12 月期については、発行済投資口数 2,668,686 口を前提としています。

(注 3) 上表における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。

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6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び
平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31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6月期：平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日間） 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）																					
運用資産	平成26年6月期末保有物件数：73物件 平成26年12月期末保有物件数：91物件 本日現在保有している91物件につき、平成26年12月期末まで変動がないことを前提としています。																					
発行済投資口総数	平成26年6月期末発行済投資口数：1,573,179口 平成26年12月期末発行済投資口数：2,668,686口 平成26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6月期末借入金残高：41,000百万円 平成26年12月期末借入金残高：67,260百万円 平成26年12月末まで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。																					
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入として平成26年6月期については2,772百万円、平成26年12月期については4,323百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>2,772百万円</td> <td>4,323百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>（57百万円）</td> <td>（1,740百万円）</td> </tr> </tbody> </table> <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。 また、平成26年6月期については、賃貸事業収入以外の営業収益として、平成26年5月22日付シニア7物件の譲渡に伴う不動産等売却益1,003百万円を見込んでいます。</p>		平成26年6月期	平成26年12月期	・賃貸事業収入	2,772百万円	4,323百万円	（うちホテル賃料）	（57百万円）	（1,740百万円）												
	平成26年6月期	平成26年12月期																				
・賃貸事業収入	2,772百万円	4,323百万円																				
（うちホテル賃料）	（57百万円）	（1,740百万円）																				
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用として平成26年6月期については1,281百万円、平成26年12月期については、1,661百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>446百万円</td> <td>475百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td>（40百万円）</td> <td>（40百万円）</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>174百万円</td> <td>163百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>4百万円</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>127百万円</td> <td>134百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>527百万円</td> <td>881百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸事業費用以外の営業費用として平成26年6月期については259百万円、平成26年12月期については232百万円を想定しています。</p>		平成26年6月期	平成26年12月期	・維持管理費	446百万円	475百万円	（うち修繕費）	（40百万円）	（40百万円）	・公租公課	174百万円	163百万円	・保険料	4百万円	5百万円	・その他の支出	127百万円	134百万円	・減価償却費	527百万円	881百万円
	平成26年6月期	平成26年12月期																				
・維持管理費	446百万円	475百万円																				
（うち修繕費）	（40百万円）	（40百万円）																				
・公租公課	174百万円	163百万円																				
・保険料	4百万円	5百万円																				
・その他の支出	127百万円	134百万円																				
・減価償却費	527百万円	881百万円																				

項目	前提条件												
営業外費用	<p>営業外費用として平成26年6月期については1,334百万円、平成26年12月期については827百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="555 367 1278 618"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>376百万円</td> <td>370百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時費用)</td> <td>842百万円 (300百万円)</td> <td>300百万円 (194百万円)</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)</td> <td>115百万円 (115百万円)</td> <td>157百万円 (157百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、本増資については、平成26年6月23日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、平成26年7月17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、平成26年6月23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>		平成26年6月期	平成26年12月期	・支払利息	376百万円	370百万円	・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時費用)	842百万円 (300百万円)	300百万円 (194百万円)	・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)	115百万円 (115百万円)	157百万円 (157百万円)
	平成26年6月期	平成26年12月期											
・支払利息	376百万円	370百万円											
・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時費用)	842百万円 (300百万円)	300百万円 (194百万円)											
・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)	115百万円 (115百万円)	157百万円 (157百万円)											
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26年6月期の分配金については、平成26年6月期の当期純利益を原資として支払うことを前提としており、分配金総額901百万円を分配（1口当たり分配金573円）する予定です。</p> <p>また、平成26年12月期の分配金については、平成26年12月期の当期純利益を原資として支払うことを前提としており、分配金総額1,601百万円を分配（1口当たり分配金600円）する見込みです。</p>												
1口当たり利益超過分配金	<p>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。</p>												
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>												

<平準化1口当たり当期純利益>

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 分配金	平準化 1口当たり当期純利益
平成26年6月期	573円	573円	600円
平成26年12月期	600円	600円	628円

(注1) 1口当たり当期純利益は、平成26年6月期については発行済投資口総数1,573,179口、平成26年12月期については発行済投資口総数2,668,686口で算出しています。

(注2) 上表における金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

平準化1口当たり当期純利益は、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、平成26年5月に取得したホテル2物件及び平成26年7月に取得したホテル18物件をすべて平成26年6月期期初前に取得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26年5月に実行したシニア7物件の売却による売却益の控除
- ② 平成26年5月に実行したシニア7物件の売却及びホテル2物件の取得によるポートフォリオの入替え並びに平成26年7月に実行したホテル18物件の取得が平成26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26年5月及び同年7月に実行した各リファイナンスがいずれも平成26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
- ④ 平成26年5月に取得したホテル2物件及び平成26年7月に取得したホテル18物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成26年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ⑤ 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑥ 平成26年6月期及び同年12月期のいずれについても、平成26年7月に実施した公募増資による新投資口の発行口数1,040,000口及びこれに伴う第三者割当による新投資口の発行口数55,507口の合計1,095,507口の発行が、平成26年6月期期初においてなされたものと仮定した発行済投資口数2,668,686口により算定

平成26年6月期及び平成26年12月期の参考平準化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勘案して平準化した1口当たり当期純利益を算定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。