

平成 25 年 12 月 6 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 12 月期 (第 21 期) 運用状況の予想の修正
並びに平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 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、本日付「第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」、「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」及び「一連の取組みに関するお知らせ」(以下これらのプレスリリースにて公表した、本投資法人の企図している取組みを総称して「本取組み」といいます。) で公表しましたとおり、第三者割当による新投資口の発行並びにシングルローン B、新生信託ローン A 及び新生信託ローン B の全額期限前弁済及び借入条件を改善した上で新規借入れを実施する予定です。

本投資法人は、本取組みが実現することを前提に、平成 25 年 8 月 28 日付決算短信において公表しました平成 25 年 12 月期 (第 21 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日) の運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期 (第 22 期：平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 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 25 年 12 月期 (平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 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	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 8 月 28 日付)	百万円 2,740	百万円 1,182	百万円 270	百万円 270	円 200	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,740	百万円 1,213	百万円 278	百万円 277	円 200	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 -	百万円 31	百万円 7	百万円 7	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% 2.6	% 2.8	% 2.8	% -	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 6 月期)	百万円 2,760	百万円 1,231	百万円 335	百万円 335	円 264	円 0

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 12 月期 (第 21 期) 運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成 25 年 8 月 28 日付)	百万円 —	百万円 269
今回修正予想 (B)	百万円 37	百万円 314
増減額 (B) - (A)	百万円 37	百万円 44
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% —	% 16.7
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 6 月期)	百万円 20	百万円 355

(注 1) 前回発表予想 (A) 時点期末発行済投資口数 : 1,348,292 口

今回修正予想 (B) 時点期末発行済投資口数 : 1,573,179 口

(注 2) 平成 25 年 12 月期剰余金 (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。)) 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。

本件剰余金取崩し額 (37 百万円) = 分配金総額 (314 百万円) - 当期純利益 (277 百万円)

(注 3) 分配金総額 (314 百万円) につきましては、後記「3. 平成 25 年 12 月期運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期運用状況及び分配金の予想の理由【平成 25 年 12 月期】」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. 平成 26 年 6 月期 (平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 運用状況及び分配金の予想

	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
平成 26 年 6 月期 予想	百万円 2,760	百万円 1,191	百万円 731	百万円 731	円 464	円 0

	剰余金 取崩し額	分配金総額
平成 26 年 6 月期 予想	百万円 —	百万円 729

(注 1) 期末発行済投資口数 : 1,573,179 口

(注 2) 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。

3. 平成 25 年 12 月期運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期運用状況及び分配金の予想の理由

【平成 25 年 12 月期】

本取組みの実施に伴い、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 25 年 8 月 28 日付決算短信にて公表した平成 25 年 12 月期の運用状況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とおりです。

(1) 営業外収益の増加

新生信託ローン A 及び新生信託ローン B の各借入れにかかる契約に定めるところに従い支払うこととなるエグジット手数料については、当該各借入れの元本返済期日 (平成 27 年 1 月 30 日) に支払うことを前提として、1,337 百万円を未払費用として計上済みであり、当該各借入

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 12 月期 (第 21 期) 運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

れの期限前弁済に伴い、平成 25 年 12 月期（第 21 期）においては、当該エグジット手数料の戻入額 354 百万円を営業外収益（融資関連費用精算益）に計上する予定です。この結果、営業外収益は前回予想より 354 百万円増加する見込みです。

（2） 営業外費用の増加

本取組みに伴う借入金総額の減額及び金利負担の低減により、営業外費用のうち支払利息は前回予想より 137 百万円減少する見込みです。一方で、本取組みの実施にかかる各種一時費用の発生に伴い、営業外費用のうち融資関連費用については、前回予想より 495 百万円増加し、本第三者割当にかかる新投資口発行関連費用 20 百万円を計上する見込みです。これらの結果、全体として営業外費用は前回予想より 378 百万円増加する見込みです。

上記（1）及び（2）等の結果、本第三者割当増資に伴う投資口の希薄化及び本取組みの実施にかかる各種一時費用の発生を勘案しても、当期純利益は前回予想より 7 百万円（2.8%）増加し、本件剰余金の一部（37 百万円）を活用することで、1 口当たりの分配金は 200 円となり（注 1）、平成 25 年 8 月 28 日付決算短信で公表した前回予想から変更はありません。

（注 1） 支払配当要件（注 2）を充足するために必要となる本件剰余金取崩し額は 27 百万円、分配金総額は 305.1 百万円（1 口当たり分配金 194 円）となりますが、本投資法人は、過去の分配金実績、本取組み後の平成 26 年 6 月期の分配金水準及び財務状況並びに残存する本件剰余金の水準等を総合的に勘案した結果、上記の支払配当要件を充足するために必要となる本件剰余金取崩し額（27 百万円）に本件剰余金 9 百万円を追加で取崩す（本件剰余金取崩し額合計 37 百万円）ことで、平成 25 年 12 月期の分配金総額を 314.6 百万円（1 口当たり分配金 200 円）とする予定です。

（注 2） 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 3）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 3） 平成 25 年 12 月期の配当可能利益の額（337 百万円（*））× 90% = 303.6 百万円

（*） 配当可能利益の額（337 百万円）= 税引前当期純利益（278 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）

【平成 26 年 6 月期】

平成 26 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想については、投資家の皆様にとって有用な情報を提供する目的から、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。

上記「2. 平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）運用状況及び分配金の予想」に記載のとおり、平成 26 年 6 月期の分配金総額は 729 百万円（注 3）、1 口当たり分配金は 464 円とする予定です。

（注 4） 支払配当要件の充足について

本投資法人においては、上記（注 2）及び（注 3）に記載のとおり、支払配当要件を充足するには、税引前当期純利益が配当可能利益の額（= 税引前当期純利益の額 + 負ののれん毎期償却額 59 百万円）の 90% 超を分配する必要があります。すなわち、分配金総額が負ののれん毎期償却額 59 百万円の 9 倍に相当する額（532 百万円）を超えたとき、本件剰余金の取崩し無しで支払配当要件を充足することが可能となります。

なお、平成 26 年 6 月期は分配金総額を 729 百万円とする予定であり、1 口当たり当期純利益を分配金として支払う予定です。

なお、本修正及び本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。

4. 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 12 月期分配後の本件剰余金残高は 56 百万円（前回予想：93 百万円）となる見込みです。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期（第 22 期）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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、平成 26 年 6 月期分配後の本件剰余金残高は、平成 25 年 12 月期分配後から変更ありません。

5. 今後の見通し

今後、運用状況及び分配金の予想に一定以上の変動があった場合は、速やかに公表いたします。

(ご注意)

上記の額は、本取組みの実現を前提とした現時点での想定による見込み額です。上記の想定見込み額に関する記載につき、本投資法人はこれを保証するものではなく、上記想定見込み額は本投資法人の想定する一定の仮定に基づき算出したものに過ぎませんので、十分にご留意下さい。

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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 12 月期（第 21 期）運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 6 月期（第 22 期）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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

＜平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）及び
平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26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12月期：平成25年7月1日～平成25年12月31日 平成26年6月期：平成26年1月1日～平成26年6月30日																					
運用資産	平成25年12月期末：78物件 平成26年6月期末：78物件 本書の日付現在保有している78物件を前提としており、その後、平成26年6月期末まで新規物件の取得、または保有物件の譲渡等がないことを前提としています。																					
発行済投資口総数	平成25年12月期末：1,573,179口 平成26年6月期末：1,573,179口 本第三者割当増資実施後の発行済投資口数1,573,179口を前提としており、その後、平成26年6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25年12月期末残高：41,310百万円 平成25年12月20日付ニューシージェットローン（A）の借入れ実行及び本第三者割当増資により調達する資金により、本リファイナンスを実行することを前提としています（詳細は、本日付「第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」及び「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は行わないことを前提としています。 平成26年6月期末残高：41,208百万円 当該計算期間中においては、約定弁済により101百万円の返済を予定しており、平成26年6月期末まで当該約定弁済以外の借入金の返済は行わないこと、及び新規借入れは行わないことを前提としています。																					
営業収益	営業収益として平成25年12月期については2,740百万円、平成26年6月期については2,760百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成25年12月期</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">平成26年6月期</td> </tr> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: center;">2,740百万円</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">2,760百万円</td> </tr> </table> 貸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。		平成25年12月期	/	平成26年6月期	・貸貸事業収入	2,740百万円	/	2,760百万円													
	平成25年12月期	/	平成26年6月期																			
・貸貸事業収入	2,740百万円	/	2,760百万円																			
営業費用	貸貸事業費用として平成25年12月期については1,304百万円、平成26年6月期については、1,330百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成25年12月期</td> <td style="text-align: center;">平成26年6月期</td> </tr> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: center;">453百万円</td> <td style="text-align: center;">464百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: center;">(34百万円)</td> <td style="text-align: center;">(40百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: center;">176百万円</td> <td style="text-align: center;">170百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: center;">5百万円</td> <td style="text-align: center;">5百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td style="text-align: center;">141百万円</td> <td style="text-align: center;">151百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: center;">528百万円</td> <td style="text-align: center;">537百万円</td> </tr> </table> 貸貸事業費用以外の営業費用として、平成25年12月期については222百万円、平成26年6月期については239百万円を想定しています。		平成25年12月期	平成26年6月期	・維持管理費	453百万円	464百万円	（うち修繕費）	(34百万円)	(40百万円)	・公租公課	176百万円	170百万円	・保険料	5百万円	5百万円	・その他の支出	141百万円	151百万円	・減価償却費	528百万円	537百万円
	平成25年12月期	平成26年6月期																				
・維持管理費	453百万円	464百万円																				
（うち修繕費）	(34百万円)	(40百万円)																				
・公租公課	176百万円	170百万円																				
・保険料	5百万円	5百万円																				
・その他の支出	141百万円	151百万円																				
・減価償却費	528百万円	537百万円																				

ご注意：この文書は、本投資法人の平成25年12月期（第21期）運用状況の予想の修正並びに平成26年6月期（第22期）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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件												
営業外収益	平成23年12月期において融資関連費用に未払計上したエグジット手数料については、平成25年12月期においてその一部（354百万円）を融資関連費用精算益として計上する予定です。												
営業外費用	<p>営業外費用として平成25年12月期については1,290百万円、平成26年6月期については459百万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25年12月期</th> <th>平成26年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>674百万円</td> <td>396百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>594百万円</td> <td>62百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出 (本第三者割当にかかる 新投資口発行関連費用)</td> <td>21百万円 (20百万円)</td> <td>1百万円 (一百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成26年6月期については、本取組みの実施に伴い借入条件の変更（金利の低減等）が実現することを前提としています。 なお、本取組みが実現した場合の借入条件については、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。</p>		平成25年12月期	平成26年6月期	・支払利息	674百万円	396百万円	・融資関連費用	594百万円	62百万円	・その他の支出 (本第三者割当にかかる 新投資口発行関連費用)	21百万円 (20百万円)	1百万円 (一百万円)
	平成25年12月期	平成26年6月期											
・支払利息	674百万円	396百万円											
・融資関連費用	594百万円	62百万円											
・その他の支出 (本第三者割当にかかる 新投資口発行関連費用)	21百万円 (20百万円)	1百万円 (一百万円)											
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。 平成25年12月期の分配金については、平成25年12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の一部である37百万円を原資の一部として支払うことを前提としており、314百万円を分配（1口当たり分配金200円）する予定です。 また、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、729百万円を分配（1口当たり分配金464円）する予定です。</p>												
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	<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。</p>												

ご注意：この文書は、本投資法人の平成25年12月期（第21期）運用状況の予想の修正並びに平成26年6月期（第22期）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、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。