

平成 26 年 10 月 31 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 26 年 12 月期（第 23 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 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 8 月 27 日付決算短信において公表しました平成 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とともに、新たに平成 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 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 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	分配金総額
前回発表予想（A） （平成26年8月27日付）	百万円 4,323	百万円 2,429	百万円 1,602	百万円 1,601	百万円 1,601
今回修正予想（B）	百万円 4,474	百万円 2,580	百万円 1,752	百万円 1,752	百万円 1,750
増減額（B）－（A）	百万円 150	百万円 150	百万円 150	百万円 150	百万円 149
増減率（（B）－（A）） ／（A）	% 3.5	% 6.2	% 9.4	% 9.4	% 9.3
（ご参考）前期実績 （平成 26 年 6 月期）	百万円 3,775	百万円 2,234	百万円 902	百万円 901	百万円 901

	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 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)	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8月27日付)	円 600	円 0	円 0	円 600	円 600
今回修正予想(B)	円 656	円 0	円 0	円 656	円 656
増減額(B) - (A)	円 56	円 -	円 -	円 56	円 56
増減率((B) - (A)) / (A)	% 9.3	% -	% -	% 9.3	% 9.3
(ご参考) 前期実績 (平成26年6月期)	円 573	円 0	円 0	円 573	円 573

(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に基づく剰余金(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。

(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. 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)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	分配金総額
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
平成27年6月期予想	4,343	2,241	1,761	1,760	1,758
平成27年12月期予想	4,631	2,514	2,037	2,036	2,036
(ご参考) 合計(年間)	8,974	4,755	3,798	3,797	3,794

	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)
	円	円	円	円	円
平成27年6月期予想	659	0	659	0	659
平成27年12月期予想	763	0	763	0	763
(ご参考) 合計(年間)	1,422	0	1,422	0	1,422

(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。

(注3) 上表における平成27年6月期及び平成27年12月期の運用状況及び分配金の予想は、平成26年11月28日開催予定の本投資法人の投資主総会において、平成27年1月より適用予定の資産運用報酬の変更を含む規約一部変更案が承認可決されることを前提として算出しています。

3. 修正及び開示の理由

【平成 26 年 12 月期】

本投資法人の運用状況の予想の見直しを行った結果、平成 26 年 8 月 27 日付決算短信において公表した平成 26 年 12 月期の分配金予想に 5%超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。

本修正の主な要因は以下のとおりです。

後記「4. 平成 26 年 12 月期における足許の実績の概要」に記載のとおり、平成 26 年 7 月から 9 月において、平成 26 年 5 月 23 日付及び 7 月 17 日付にて取得したホテル 20 物件(以下「ホテル 20 物件」といいます。)のパフォーマンスが好調に推移した結果、営業収益は前回予想より 150 百万円増加する見込みです。

この結果、平成 26 年 12 月期の分配金総額は 1,750 百万円、1 口当たり分配金は前回予想比 9.3%増の 656 円となる見込みです。

【平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期】

平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想については、平成 26 年 11 月 28 日開催予定の本投資法人の投資主総会において、平成 27 年 1 月より適用予定の資産運用報酬の変更を含む規約一部変更案(注)を上程することを予定していることから、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、これら変更案が承認可決されることを前提とした本投資法人の運用状況及び分配金の予想に関する情報を提供することを目的として公表するものです。なお、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、年間の運用状況及び分配金の予想についても、ご参考としてお示ししています。

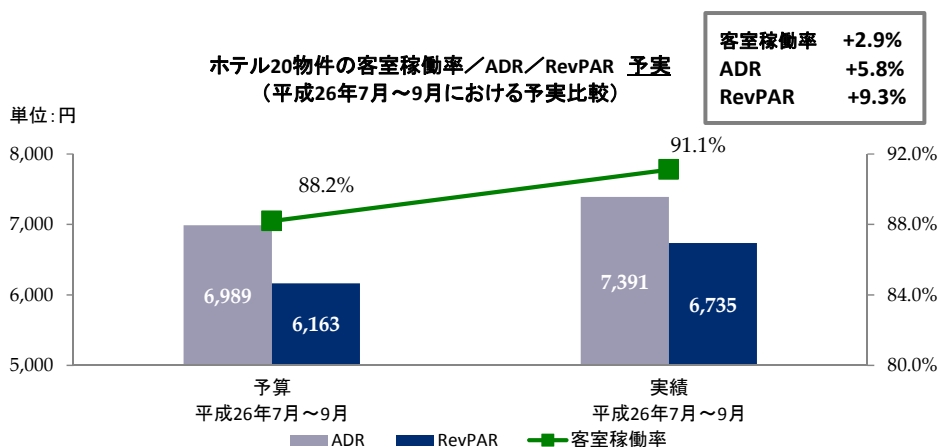
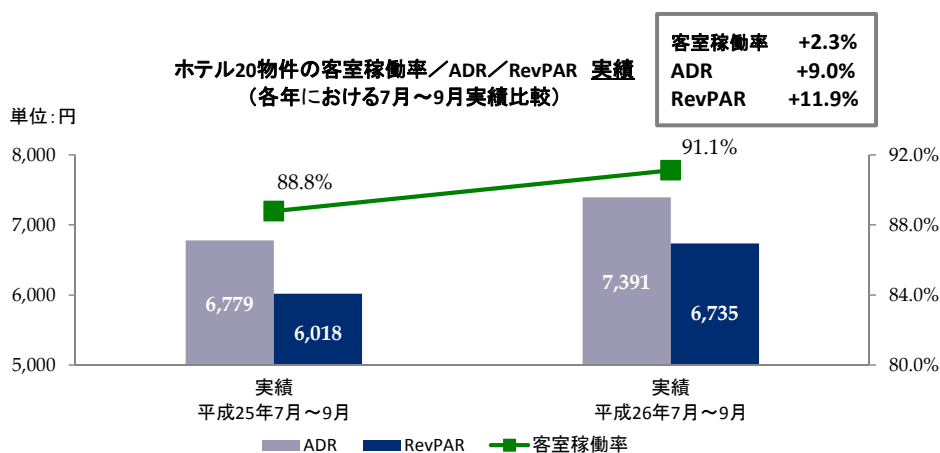
(注)平成 25 年 1 月以降平成 26 年 12 月までの時限的措置として減額していた資産運用報酬について、本投資法人の内部成長及び外部成長による資産規模及び利益水準等の拡大に伴い、資産運用報酬額を適正な金額とすることを目的として、平成 27 年 1 月以降平成 27 年 12 月までの期間に係る資産運用報酬を従前の水準より増額するものの、規約変更がなされなかった場合に適用されることとなる水準に比べて減額することを内容とするものです。詳細については、本日付「規約変更及び役員変更に関するお知らせ」をご参照ください。

各運用状況及び分配金の予想の前提条件の詳細については、(別紙)「平成 26 年 12 月期、平成 27 年 6 月期及び平成 27 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」をご参照ください。

4. 平成 26 年 12 月期における足許の実績の概要

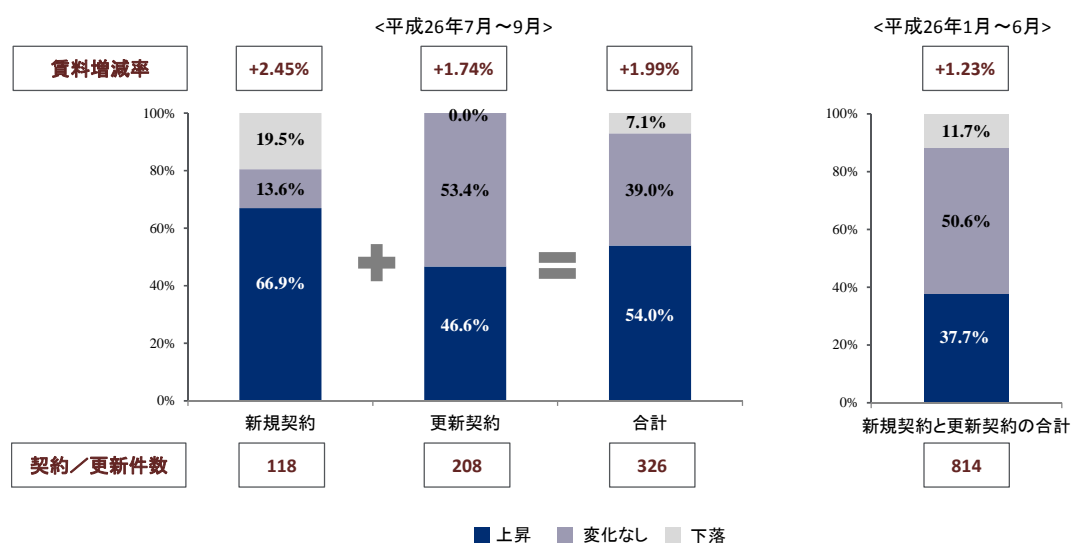
ホテル 20 物件の平成 26 年 9 月末までの運用実績は良好に推移しており、平成 26 年 7 月から 9 月までのホテル 20 物件の平均客室稼働率は前年同期比 2.3%増、予算比で 2.9%増の 91.1%となっております。また、同期間の ADR(平均客室単価)は前年同期比 9.0%増、予算比 5.8%増の 7,391 円となっております。客室稼働率及び ADR の良好なパフォーマンスにより、RevPAR は前年同期比 11.9%増、予算比 9.3%増の 6,735 円となっております。

(注)前年同期(平成 25 年 7 月～9 月)における実績は、本投資法人によるホテル 20 物件取得前の当該ホテル 20 物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。同様に、平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 7 月 16 日における実績は、本投資法人による平成 26 年 7 月 17 日付ホテル 18 物件取得前の当該ホテル 18 物件の売主から提供を受けた運用実績に基づくものです。以下グラフにおいても同様です。



- (注1) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の客室売上高合計 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注3) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室売上高 (Revenues Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の総客室数 (客室数×日数) 合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。

また、本投資法人のポートフォリオ全般についても引き続き良好な運用業績をあげており、平成26年7月から9月末までの期間において新規契約及び更新契約を締結した住居物件の賃料は、同期間における従前賃料より全体で1.99%上昇しております。また、平成26年7月から9月末までの期間において新規契約を締結した賃貸借契約のうち66.9% (件数ベース) の賃料は従前よりも上昇し、平均賃料は2.45%上昇しました。同期間に締結した更新契約についても、46.6% (件数ベース) の賃料が従前よりも上昇し、平均賃料は1.74%上昇しました。これらの期間における賃料上昇額及び賃料が上昇した契約件数の比率は、いずれも平成26年6月期よりも増加しています。



(注)「賃料増減率」は、新規契約、更新契約又はその合計につき、(新規契約/更新契約締結後の月額賃料総額-前契約月額賃料総額)÷前契約月額賃料総額により算出し、小数第2位を四捨五入しています。

以上の平成26年9月末までの実績を踏まえ、平成26年12月期の運用状況の予想を修正し、1口当たり当期純利益の予想を、前回予想である1口当たり600円から9.3%増の1口当たり656円と修正いたします。

5. 平成27年の利益予想

本投資法人は、ホテル物件の賃貸事業収入等は季節による変動を受けやすいことから、今後2計算期間(12ヶ月)に係る利益予想を参考情報として提供することを予定しています。継続的に良好なホテル物件のポートフォリオの運用実績、住居物件の賃料上昇及びリーシングコストの削減並びに平成26年11月28日開催予定の投資主総会において上程する予定の資産運用報酬に係る規約変更案が承認されるという前提で、平成27年の年間の1口当たり当期純利益予想は平成26年の年間の1口当たり当期純利益予想1,229円に対し15.7%増の1,422円となる見込みです。

これに対し、上記の規約変更案が否決された場合には、平成26年の1口当たり当期純利益予想1,229円に対し10.8%増の1,362円となる見込みです。

6. 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、73百万円となる予定であり、平成26年6月期分配後から変更はありません。

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26年12月期、平成27年6月期及び平成27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26年12月期：平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日間） 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）																																												
運用資産	平成26年12月期末保有物件数：91物件 平成27年6月期末保有物件数：91物件 平成27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27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12月期末発行済投資口数：2,668,686口 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：2,668,686口 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ています。																																												
有利子負債	平成26年12月期末借入金残高：67,260百万円 平成27年6月期末借入金残高：66,060百万円 平成27年12月期末借入金残高：66,041百万円 平成27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	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。 <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成26年12月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年6月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">4,474百万円</td> <td style="text-align: right;">4,343百万円</td> <td style="text-align: right;">4,631百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,890百万円)</td> <td style="text-align: right;">(1,707百万円)</td> <td style="text-align: right;">(2,010百万円)</td> </tr> </tbody> </table> * 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。		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業収入	4,474百万円	4,343百万円	4,631百万円	（うちホテル賃料）	(1,890百万円)	(1,707百万円)	(2,010百万円)																																
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・賃貸事業収入	4,474百万円	4,343百万円	4,631百万円																																										
（うちホテル賃料）	(1,890百万円)	(1,707百万円)	(2,010百万円)																																										
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。 <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成26年12月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年6月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> <td style="text-align: right;">492百万円</td> <td style="text-align: right;">479百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">(40百万円)</td> <td style="text-align: right;">(40百万円)</td> <td style="text-align: right;">(40百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> <td style="text-align: right;">204百万円</td> <td style="text-align: right;">255百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td style="text-align: right;">134百万円</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> <td style="text-align: right;">140百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">881百万円</td> <td style="text-align: right;">914百万円</td> <td style="text-align: right;">914百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,661百万円</td> <td style="text-align: right;">1,782百万円</td> <td style="text-align: right;">1,797百万円</td> </tr> </tbody> </table> 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。 <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成26年12月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年6月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td style="text-align: right;">232百万円</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> <td style="text-align: right;">319百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">(125百万円)</td> <td style="text-align: right;">(180百万円)</td> <td style="text-align: right;">(180百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・維持管理費	475百万円	492百万円	479百万円	（うち修繕費）	(40百万円)	(40百万円)	(40百万円)	・公租公課	163百万円	204百万円	255百万円	・保険料	5百万円	6百万円	6百万円	・その他の支出	134百万円	163百万円	140百万円	・減価償却費	881百万円	914百万円	914百万円	賃貸事業費用合計	1,661百万円	1,782百万円	1,797百万円		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業費用以外	232百万円	320百万円	319百万円	（うち資産運用報酬）	(125百万円)	(180百万円)	(180百万円)
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・維持管理費	475百万円	492百万円	479百万円																																										
（うち修繕費）	(40百万円)	(40百万円)	(40百万円)																																										
・公租公課	163百万円	204百万円	255百万円																																										
・保険料	5百万円	6百万円	6百万円																																										
・その他の支出	134百万円	163百万円	140百万円																																										
・減価償却費	881百万円	914百万円	914百万円																																										
賃貸事業費用合計	1,661百万円	1,782百万円	1,797百万円																																										
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・賃貸事業費用以外	232百万円	320百万円	319百万円																																										
（うち資産運用報酬）	(125百万円)	(180百万円)	(180百万円)																																										
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。 <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成26年12月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年6月期</th> <th style="text-align: center;">平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">370百万円</td> <td style="text-align: right;">364百万円</td> <td style="text-align: right;">363百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> <td style="text-align: right;">115百万円</td> <td style="text-align: right;">113百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td style="text-align: right;">157百万円</td> <td style="text-align: right;">－百万円</td> <td style="text-align: right;">－百万円</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">827百万円</td> <td style="text-align: right;">480百万円</td> <td style="text-align: right;">477百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・支払利息	370百万円	364百万円	363百万円	・融資関連費用	300百万円	115百万円	113百万円	・その他の支出	157百万円	－百万円	－百万円	営業外費用合計	827百万円	480百万円	477百万円																								
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期																																										
・支払利息	370百万円	364百万円	363百万円																																										
・融資関連費用	300百万円	115百万円	113百万円																																										
・その他の支出	157百万円	－百万円	－百万円																																										
営業外費用合計	827百万円	480百万円	477百万円																																										

項目	前提条件												
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。 各期の1口当たり分配金及び分配金総額は、各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、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="539 443 1406 555"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・1口当たり分配金</td> <td>656円</td> <td>659円</td> <td>763円</td> </tr> <tr> <td>・分配金総額</td> <td>1,750百万円</td> <td>1,758百万円</td> <td>2,036百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期	・1口当たり分配金	656円	659円	763円	・分配金総額	1,750百万円	1,758百万円	2,036百万円
	平成26年12月期	平成27年6月期	平成27年12月期										
・1口当たり分配金	656円	659円	763円										
・分配金総額	1,750百万円	1,758百万円	2,036百万円										
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。 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>												