

平成 23 年 8 月 25 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル
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 IR 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-3272-7311)

平成 23 年 6 月期（第 16 期）及び平成 23 年 12 月期（第 17 期）の
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 23 年 7 月 15 日付「平成 23 年 6 月期（第 16 期）の運用状況の予想の修正並びに平成 23 年 12 月期（第 17 期）の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 23 年 6 月期（第 16 期：平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）及び平成 23 年 12 月期（第 17 期：平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 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 23 年 6 月期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 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)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成 23 年 7 月 15 日付)	百万円 2,272	百万円 765	百万円 △102	百万円 △102	円 200	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 2,277	百万円 800	百万円 △52	百万円 △1,308	円 200	円 —
増減額 (B) - (A)	百万円 4	百万円 34	百万円 49	百万円 △1,205	円 0	円 —
増減率 (B) - (A) / (A)	% 0.2	% 4.5	% —	% —	% —	% —
(ご参考) 前期実績 (注 3) (平成 22 年 12 月期)	百万円 5,348	百万円 △5,241	百万円 △7,078	百万円 4,757	円 435	円 —

	利益剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成23年7月15日付)	百万円 230	百万円 127
今回修正予想 (B)	百万円 1,435	百万円 127
増減額 (B) - (A)	百万円 1,205	百万円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% 524.6	% -
(ご参考) 前期実績 (注3) (平成22年12月期)	百万円 -	百万円 276

(注1) 期末発行済投資口数：636,695口

(注2) 平成23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(127百万円) = 当期純利益(△1,308百万円) + 利益剰余金取崩し額(1,435百万円)

(注3) 平成22年12月期の営業期間は、平成22年1月1日から平成22年12月31日までの365日です。

(注4) 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。以下同じです。

2. 平成23年12月期(平成23年7月1日～平成23年12月31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)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成23年7月15日付)	百万円 2,274	百万円 △1,283	百万円 △4,483	百万円 △3,509	円 200	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 2,274	百万円 △516	百万円 △3,716	百万円 △2,756	円 200	円 -
増減額 (B) - (A)	百万円 -	百万円 767	百万円 767	百万円 752	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% -	% -	% -	% -	% -

	利益剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成23年7月15日付)	百万円 3,779	百万円 269
今回修正予想 (B)	百万円 3,026	百万円 269
増減額 (B) - (A)	百万円 752	百万円 -
増減率 ((B)-(A)) / (A)	% 19.9	% -

(注1) 本日現在の発行済投資口数1,348,292口を前提としており、その後平成23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。

(注2) 平成23年12月期分配金総額(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(△2,756百万円) + 利益剰余金取崩し額(3,026百万円)

3. 平成23年6月期及び平成23年12月期の運用状況の予想の修正の理由

平成23年6月期の運用状況が概ね判明し、運用状況の予想の見直しを行った結果、平成23年7月15日に公表した平成23年6月期及び平成23年12月期の当期純利益について30%以上の差異が生じる見込みであることから、現時点において運用状況の予想の修正を行うものです。

主要な変動要因は以下のとおりです。

【平成23年6月期】

- (1) 稼働率及び賃料等が前回想定を上回る水準で推移したことにより、賃貸事業収入は4百万円増加する見込みです。
- (2) 維持管理費（修繕費）及びその他の支出等が前回想定を下回る水準で着地したことにより、賃貸事業費用は36百万円減少する見込みです。ただし、当該36百万円には、前回予想において営業費用に計上した、東日本大震災（以下「本震災」といいます。）の発生に伴う修繕費6百万円が含まれています。
（注）今回予想において、本震災の発生に伴う修繕費の計上を営業費用から特別損失に変更しています。
- (3) 融資関連費用が前回想定を下回る水準で着地したことにより、営業外費用が13百万円減少する見込みです。
- (4) 平成23年12月期中の売却を企図しておりますニュー江戸橋ビル（以下「本物件」といいます。）について、売却想定価格を前回想定を下回る水準とした上で、平成23年6月期において減損処理を行うことにより1,249百万円を減損損失として計上する見込みです。

【平成23年12月期】

上記(4)に記載のとおり、平成23年6月期において本物件について減損処理を行うことにより、帳簿価額が減少し前回想定していた売却損が減少する見込みです。

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. 今後の見通し

平成23年6月期（第16期：平成23年1月1日～平成23年6月30日）決算短信の発表は、平成23年8月26日を予定しています。

（ご注意）

平成23年12月期の上記の額は、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/>

＜平成23年6月期（平成23年1月1日～平成23年6月30日）
及び平成23年12月期（平成23年7月1日～平成23年12月31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23年6月期：平成23年1月1日～平成23年6月30日 平成23年12月期：平成23年7月1日～平成23年12月31日								
運用資産	平成23年6月期：55物件 平成23年12月期 ：本日現在保有している55物件のうち、ニュー江戸橋ビルについて平成23年12月期中に譲渡することを想定しております。								
発行済投資口総数	平成23年6月期：636,695口 平成23年12月期：1,348,292口 ：平成23年7月15日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」及び平成23年7月29日付「第三者割当による新投資口発行の払込完了に関するお知らせ」において公表しましたとおり、本投資法人は第三者割当による新投資口の発行を行い、その発行済投資口総数は本日現在1,348,292口となっており、その後平成23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23年6月期：借入金残高 42,596百万円 平成23年12月期 ：平成23年12月期中である平成23年7月29日付にて、本証券化ローンの一部を除いた既存借入金の全額返済及び長期借入金への借換えを行った結果、本日現在の借入金は36,915百万円となりました（詳細は、平成23年7月15日付「新スポンサーの招聘及び第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（1）」、「資金の借入れ及び返済等に関するお知らせ（2）」及び「信託内借入れによる資金調達及び返済並びに資産の信託受託者変更に関するお知らせ」並びに平成23年7月28日付「新規借入金に係る借入契約及び既存借入金の条件変更に係る変更合意書の締結並びに金利決定に関するお知らせ」及び「（訂正）新規借入金に係る借入契約及び既存借入金の条件変更に係る変更合意書の締結並びに金利決定に関するお知らせ」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。								
営業収益	営業収益として平成23年6月期については2,277百万円、平成23年12月期については2,274百万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23年6月期</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">平成23年12月期</td> </tr> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: center;">2,277百万円</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td style="text-align: center;">2,274百万円</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23年6月期	/	平成23年12月期	・貸貸事業収入	2,277百万円	/	2,274百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期						
・貸貸事業収入	2,277百万円	/	2,274百万円						

項目	前提条件																												
営業費用	<p>賃貸事業費用として平成23年6月期については1,151百万円、平成23年12月期については1,237百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1" data-bbox="555 421 1193 607"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年6月期</th> <th>/</th> <th>平成23年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>388百万円</td> <td>/</td> <td>446百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td>(21百万円)</td> <td>/</td> <td>(70百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>161百万円</td> <td>/</td> <td>167百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>5百万円</td> <td>/</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>167百万円</td> <td>/</td> <td>193百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>428百万円</td> <td>/</td> <td>425百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費を除く賃貸事業費用については、実績値を基準として変動要素を勘案した上で算出しています。運用資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する金額を費用計上しています。なお、計算期間の属する年内に新たに取得した資産については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用計上されません。</p> <p>※ 本震災の発生に伴う修繕費は平成23年7月15日付「平成23年6月期（第16期）の運用状況の予想の修正並びに平成23年12月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」においては営業費用に記載しておりましたが通常発生する費用でないことから特別損失に計上致しましたが、修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画に基づき予想金額を計上していますが、状況の変化等により大きく変動する可能性があります。</p> <p>また、賃貸事業費用以外の営業費用(不動産等売却損を除く)として平成23年6月期については325百万円、平成23年12月期については353百万円を想定しています。また、平成23年12月期において、ニュー江戸橋ビルの譲渡に伴う不動産等売却損として合理的に見込まれる金額を想定しています。</p>		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・維持管理費	388百万円	/	446百万円	(うち修繕費)	(21百万円)	/	(70百万円)	・公租公課	161百万円	/	167百万円	・保険料	5百万円	/	4百万円	・その他の支出	167百万円	/	193百万円	・減価償却費	428百万円	/	425百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期																										
・維持管理費	388百万円	/	446百万円																										
(うち修繕費)	(21百万円)	/	(70百万円)																										
・公租公課	161百万円	/	167百万円																										
・保険料	5百万円	/	4百万円																										
・その他の支出	167百万円	/	193百万円																										
・減価償却費	428百万円	/	425百万円																										
営業外費用	<p>営業外費用として平成23年6月期については858百万円、平成23年12月期については3,200百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1" data-bbox="555 1205 1329 1402"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年6月期</th> <th>/</th> <th>平成23年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>598百万円</td> <td>/</td> <td>800百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>258百万円</td> <td>/</td> <td>2,262百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちカリオペへの手数料)</td> <td>—</td> <td>/</td> <td>(336.5百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うちエグジット手数料)</td> <td>—</td> <td>/</td> <td>(1,530百万円)</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>1百万円</td> <td>/</td> <td>138百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>858百万円</td> <td>/</td> <td>3,200百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成23年12月期については、平成23年7月29日付にて、借入期間の長期化が実現したことその他借入条件の変更がなされたことを反映しています。なお、融資関連費用にはエグジット手数料として支払う費用1,530百万円を未払計上する予定です。</p>		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・支払利息	598百万円	/	800百万円	・融資関連費用	258百万円	/	2,262百万円	(うちカリオペへの手数料)	—	/	(336.5百万円)	(うちエグジット手数料)	—	/	(1,530百万円)	・その他の支出	1百万円	/	138百万円		858百万円	/	3,200百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期																										
・支払利息	598百万円	/	800百万円																										
・融資関連費用	258百万円	/	2,262百万円																										
(うちカリオペへの手数料)	—	/	(336.5百万円)																										
(うちエグジット手数料)	—	/	(1,530百万円)																										
・その他の支出	1百万円	/	138百万円																										
	858百万円	/	3,200百万円																										
特別利益	<p>特別利益として平成23年12月期において、平成23年7月29日付にて実施済みの本証券化ローンの債務免除益975百万円の計上を想定しています。</p>																												

項目	前提条件																
特別損失	<p>特別損失として平成23年6月期については1,255百万円、平成23年12月期については14百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1" data-bbox="531 421 1331 539"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成23年6月期</th> <th>/</th> <th>平成23年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・減損損失</td> <td>1,249百万円</td> <td>/</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>・災害による損失</td> <td>5百万円</td> <td>/</td> <td>14百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,255百万円</td> <td>/</td> <td>14百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成23年6月期の減損損失は、ニュー江戸橋ビルの減損処理に係るものです。また災害による損失については、本震災の発生に伴う修繕費の概算額を計上しています。</p> <p>資本的支出として平成23年6月期については106百万円、平成23年12月期については270百万円を見込んでいます。そのうち本震災の復旧工事に伴う主な資本的支出として平成23年6月期については26百万円、平成23年12月期については12百万円を見込んでいます。</p>		平成23年6月期	/	平成23年12月期	・減損損失	1,249百万円	/	—	・災害による損失	5百万円	/	14百万円		1,255百万円	/	14百万円
	平成23年6月期	/	平成23年12月期														
・減損損失	1,249百万円	/	—														
・災害による損失	5百万円	/	14百万円														
	1,255百万円	/	14百万円														
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22年12月期に計上した負ののれん発生益に基づく利益剰余金4,480百万円のうち、平成23年6月期については127百万円を、平成23年12月期については、269百万円を、それぞれ剰余金の範囲で分配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賃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。</p>																
1口当たり利益超過分配金	<p>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。</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>																