

平成 22 年 2 月 19 日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 インヴィンシブル投資法人  
 代表者名 執行役員 芝辻 直基  
 東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号 日本橋西川ビル  
 (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 財 務 部 長 久保 裕司  
 (TEL 03-3272-7311)

## 平成 22 年 12 月期 (第 15 期) 分配金の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 21 年 12 月 17 日付「東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人の合併後における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 22 年 12 月期 (第 15 期 : 平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日) の 1 口当たり分配金の予想について、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 22 年 12 月期分配金の予想の修正

	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)	800 円	－円
今 回 修 正 予 想 (B)	300 円	－円
増 減 額 (B－A)	▲500 円	－円
増 減 率 (B－A) / (A)	▲62.5%	－%
(ご参考) 前期実績 (平成 21 年 12 月期)	4,928 円	－円

(注 1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注 2) 平成 22 年 2 月 1 日を合併の効力発生日として、本投資法人はエルシーピー投資法人 (以下、「LCP」といいます。) と合併いたしました。本合併の効力発生日を含む初回の営業期間については、平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの 365 日となります。なお、前期 (平成 21 年 12 月期) の営業期間は平成 21 年 7 月 1 日から平成 21 年 12 月 31 日までの 184 日です。

#### 2. 修正の理由

分配金の予想の見直しを行った結果、公表された直近の平成 22 年 12 月期予想分配金額について 5% 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 1 口当たり分配金の予想の修正を行うものです。

なお、主要な変動要因は以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は平成21年12月17日付「東京グロースリート投資法人とエルシーピー投資法人の合併後における分配金の予想に関するお知らせ」にて平成22年12月期の予想分配金を公表いたしました。これは、投資家の皆様への積極的な情報開示の観点から、本合併（平成22年2月1日）後の物件売却の規模、条件、時期等の想定及び借入金の借り換え、返済、借入条件等の想定など、平成21年12月17日時点においては未確定かつ流動的であったさまざまな変動要因について、一定の想定を置いた上で算定したものです。そのため、物件売却の状況及び借入金の状況等の想定の変化に伴い、本日公表する分配金予想とは、その内容が大きく異なる結果となりました。
- (2) 支払利息及び融資関連費用が前回想定を上回る水準で推移したことにより、支払利息及び融資関連費用は329百万円増加する見込みです。

### 3. 今後の見通し

上記のとおり、本予想につきましても、さまざまな要因により変動する可能性がございますが、今後、分配金の額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。

### 4. 平成22年12月期の分配金予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成22年1月1日～平成22年12月31日
運用資産	平成22年2月19日時点で保有している104物件から平成22年2月12日付「資産の譲渡に関するお知らせ（モンセラート四谷他住居2件及び駐車場10件）」にて公表した資産の譲渡を含め、一定の物件売却を行うことを前提としています。 なお、実際には上記想定物件売却の変更、新規物件の取得、又は上記以外の保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	平成22年2月19日現在の発行済投資口数636,695口を前提としており、平成22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22年2月19日現在、借入金（短期借入金）が752億円あり、第15期中に全ての借入金の返済期限が到来しますが、上記物件売却による売却代金及び手元資金により一定の返済を行い、残額は借換えを行うことを前提としています。 なお、借換えに伴う借入条件の変更等により変動する可能性があります。
営業収益	営業収益として5,496百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。 ・賃貸事業収入 5,496百万円 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。

<p>営業費用</p>	<p>賃貸事業費用として2,831百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費 399百万円</li> <li>・公租公課 368百万円</li> <li>・修繕費 203百万円</li> <li>・保険料 15百万円</li> <li>・その他の支出 651百万円</li> <li>・減価償却費 1,193百万円</li> </ul> <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>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595百万円を想定しています。</p>
<p>営業外費用</p>	<p>営業外費用として1,843百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息 1,375百万円</li> <li>・融資関連費用 399百万円</li> <li>・その他の支出 68百万円</li> </ul>
<p>1口当たり分配金</p>	<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>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>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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>
<p>その他</p>	<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>今般の合併に伴い負ののれんの発生を想定しております。なお、上記物件売却による不動産等売却損（約100億円）及び合併に伴う諸経費（約7億円）の発生を見込んでおりますが、負ののれんの償却益と相殺することにより分配金に与える影響はありません。（不動産等売却損及び合併に伴う諸経費については、現時点の見込みであり、確定した数値ではありません。）</p>

（ご注意）

上記は、現時点における分配金の予想であり、実際の分配金は変動する可能性があります。本予想はこれを保証するものではありません。

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.tgr-inv.co.jp/>