

平成 24 年 2 月 21 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 12 月期（第 17 期）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 8 月 26 日付決算短信において公表しました平成 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 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) (注 1)	1 口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A) (平成 23 年 8 月 26 日付)	百万円 2,274	百万円 △516	百万円 △3,716	百万円 △2,756	円 200	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 2,202	百万円 △409	百万円 △3,466	百万円 △2,476	円 200	円 —
増減額 (B) - (A)	百万円 △71	百万円 106	百万円 250	百万円 280	円 —	円 —
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △3.2	% —	% —	% —	% —	% —
(ご参考) 前期実績 (平成 23 年 6 月期)	百万円 2,277	百万円 800	百万円 △52	百万円 △1,308	円 200	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8月26日付)	百万円 3,026	百万円 269
今回修正予想 (B)	百万円 2,745	百万円 269
増減額 (B) - (A)	百万円 △280	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% △9.3	% -
(ご参考) 前期実績 (平成23年6月期)	百万円 1,435	百万円 127

(注1) 前回発表予想及び今回修正予想の1口当たり分配金については平成23年12月期末の発行済投資口数1,348,292口を元に算出しています。また前期実績の1口当たり分配金については平成23年6月期末の発行済投資口数636,695口を元に算出しています。

(注2) 平成23年12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(269百万円) = 当期純利益(△2,476百万円) + 利益剰余金取崩し額(2,745百万円)

(注3) 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。

2. 修正の理由

平成23年12月期の運用状況が概ね判明したことに伴い、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。

- (1) コスト削減等(①資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬の削減、②ニュー江戸橋ビル売却にかかる諸費用の減少)を実施したこと、また、その他の支出が前回想定を下回る水準で着地したことにより、営業費用は178百万円減少する見込みです。

(注) コスト削減等については、平成23年10月31日付「コスト削減等及び外部成長に向けた各種取組みに関するお知らせ」をご参照ください。

- (2) 平成23年7月29日に実行したタームローン(新生信託A)(以下「新生信託ローンA」といいます。)及びタームローン(新生信託B)(以下「新生信託ローンB」といいます。)のエグジット手数料について、関係者間での協議の結果、当初想定していた総支払額(1,530百万円)から現時点で93百万円の減額(注1)となる見込みとなったため、融資関連費用が当該減額分減少する予定です。

また、平成23年10月21日付のニュー江戸橋ビルの売却に伴うタームローン(新生信託銀行株式会社)(以下「本証券化ローン」といいます。)の一部期限前弁済(5,589百万円)及び残債務(25百万円)の免除、平成23年10月31日付のタームローン(シンジケートA)(以下「シンジケートローンA」といいます。)への追加借入れ(900百万円)、新生信託ローンA及び新生信託ローンBへの一部元本返済(各200百万円(計400百万円))の実施(注2)等により、支払利息が33百万円減少する見込みです。

これらの結果、営業外費用は139百万円減少する見込みです。

(注1) 減額後のエグジット手数料は1,436百万円となる見込みです。

(注2) 本証券化ローンの期限前弁済については、平成23年10月21日付「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」を、シンジケートローンAへの追加借入れ、新生信託ローンA及び新生信託ローンBへの一部元本返済については、平成23年10月27日付「資金の追加借入れ及び返済並びに金利決定に関するお知らせ」をご参照ください。

- (3) 本証券化ローンについて、平成 23 年 10 月 21 日付にて貸付人より 25 百万円の債務免除を受けたため、当該免除額を特別利益として計上する予定です。
- (4) 平成 23 年 12 月期中にニュー江戸橋ビルを売却したこと及び賃料等が前回想定を下回る水準で着地したことにより、営業収益は 71 百万円減少する見込みです。

なお、本修正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。

3. その他：利益剰余金について

上記の運用状況の予想の修正に伴い、平成 23 年 12 月期分配後の利益剰余金残高は 299 百万円（前回予想：18 百万円）となる見込みです。

4. 今後の見通し

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）決算短信の発表は、平成 24 年 2 月 22 日を予定しています。

（ご注意）

上記は、現時点での想定による見込み額です。実際の業績や分配金は変動する可能性があり、本投資法人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.invincible-inv.co.jp/>

<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前提条件>

項目	前提条件												
計算期間	平成23年7月1日～平成23年12月31日												
運用資産	平成23年10月21日付にて本投資法人の保有している物件のうち、ニュー江戸橋ビルを譲渡したため、平成23年12月期末時点の保有物件は54件となりました。なお、当該物件の譲渡の詳細については、平成23年10月21日付「資産の譲渡に関するお知らせ（ニュー江戸橋ビル）」をご参照ください。												
発行済投資口総数	1,348,292口												
有利子負債	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返済及び新規の長期借入れを行いました。また、平成23年10月21日付ニュー江戸橋ビルの売却に伴い、同日付にて本証券化ローンの一部期限前弁済（5,589百万円）を行い、残債務額（25百万円）につき貸付人より債務免除を受けました。更に、平成23年10月31日付にて、シンジケートローンAへの追加借入れ（900百万円）、新生信託ローンA及び新生信託ローンBへの一部元本返済（各200百万円（計400百万円））を行いました。これらの結果、平成23年12月期末時点の有利子負債残高は31,734百万円となりました。												
営業収益	営業収益として2,202百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・貸貸事業収入 2,202百万円												
営業費用	貸貸事業費用として1,137百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・維持管理費 395百万円（うち修繕費49百万円） ・公租公課 150百万円 ・保険料 4百万円 ・その他の支出 165百万円 ・減価償却費 422百万円 また、貸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461百万円を想定しています。また、ニュー江戸橋ビルの譲渡に伴う不動産等売却損として1,012百万円を計上する予定です。												
営業外費用	営業外費用として3,060百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">766百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">2,155百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちカリオペへの手数料）</td> <td style="text-align: right;">(336百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちエグジット手数料（注））</td> <td style="text-align: right;">(1,436百万円)</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,060百万円</td> </tr> </table> 融資関連費用にはエグジット手数料として支払う費用1,436百万円（うち未払い分：1,372百万円）を費用計上する予定です。 （注）上述のとおり、エグジット手数料の支払額は当初想定していた1,530百万円から1,436百万円へ、93百万円の減額となる見込みです。	・支払利息	766百万円	・融資関連費用	2,155百万円	（うちカリオペへの手数料）	(336百万円)	（うちエグジット手数料（注））	(1,436百万円)	・その他の支出	138百万円		3,060百万円
・支払利息	766百万円												
・融資関連費用	2,155百万円												
（うちカリオペへの手数料）	(336百万円)												
（うちエグジット手数料（注））	(1,436百万円)												
・その他の支出	138百万円												
	3,060百万円												
特別利益	特別利益として1,000百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 本証券化ローンの債務免除益 ・平成23年7月29日付実施分 975百万円 ・平成23年10月21日付実施分 25百万円												
特別損失	特別損失として9百万円を見込んでいます。内訳は以下の通りです。 ・災害による損失 9百万円 災害による損失には、東日本大震災の発生に伴う修繕費を計上しています。また資本的支出として53百万円を見込んでおり、そのうち同震災の復旧工事に伴う主な資本的支出として8百万円を見込んでいます。												

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。</p> <p>平成23年12月期の分配金については、平成23年6月期に係る分配金の分配後の利益剰余金残高3,044百万円のうち2,745百万円を活用し、総額269百万円を分配（1口当たり分配金200円）することを前提としています。</p> <p>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>