

平成 24 年 9 月 26 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区銀座六丁目 6 番 1 号

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 I R 担当部長 石鉢 路子

(TEL 03-5411-2731)

平成 24 年 12 月期（第 19 期）運用状況及び分配金の予想の修正  
並びに平成 25 年 6 月期（第 20 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、本日付「資産（国内不動産信託受益権）の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」（以下これらのプレスリリースにて公表した、本投資法人が実施予定の取組みを総称して「本取組み」といいます。）で公表しましたとおり、資産（国内不動産信託受益権）（24 物件）（以下「本 24 物件」といいます。）の取得並びに既存借入金のリファイナンス及び新規信託内借入れによる資金調達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 24 年 8 月 27 日付決算短信において公表しました平成 24 年 12 月期（第 19 期：平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正いたします。また、平成 25 年 6 月期（第 20 期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想についても公表することといたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 24 年 12 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 24 年 8 月 27 日付)	百万円 2,161	百万円 858	百万円 81	百万円 81	円 177	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 2,456	百万円 998	百万円 16	百万円 15	円 11	円 0
増減額 (B) - (A)	百万円 294	百万円 140	百万円 △65	百万円 △65	円 △166	円 -
増減率 ((B)-(A))/ (A)	% 13.6	% 16.4	% △80.0	% △80.6	% △93.8	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 24 年 6 月期)	百万円 2,176	百万円 894	百万円 125	百万円 128	円 200	円 0

	剰余金 取崩し額	分配金総額
前回発表予想 (A) (平成24年8月27日付)	百万円 157	百万円 238
今回修正予想 (B)	百万円 0	百万円 14
増減額 (B) - (A)	百万円 △157	百万円 △223
増減率((B) - (A)) / (A)	% △100.0	% △93.8
(ご参考) 前期実績 (平成24年6月期)	百万円 141	百万円 269

(注1) 期末発行済投資口数：1,348,292口

(注2) 平成24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(14百万円) = 1口当たり分配金(11円) × 期末発行済投資口数(1,348,292口)

(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。以下同じです。

## 2. 平成25年6月期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の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)	1口当たり 利益超過 分配金
平成25年6月期 予想	百万円 2,761	百万円 1,176	百万円 275	百万円 274	円 200(注3)	円 —

	剰余金 取崩し額	分配金総額
平成25年6月期 予想	百万円 0	百万円 269

(注1) 期末発行済投資口数：1,348,292口

(注2) 平成25年6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) = 1口当たり分配金(200円) × 期末発行済投資口数(1,348,292口)

(注3) 配当性向を100%とした場合の1口当たり分配金は203円ですが、中長期的な観点で従来からの分配金水準維持の安定性を高めるため、当該水準を維持した上で、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従うことを前提として当期純利益のうち一部を分配準備積立金として留保する可能性があります。

## 3. 平成24年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成25年6月期の運用状況及び分配金の予想の理由

上記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、平成24年8月27日に公表した平成24年12月期の当期純利益予想について30%以上の差異が、分配金の予想について5%以上の差異が生じる見込みであることから、現時点において予想の修正を行うものです。

平成24年12月期の運用状況の予想における主な変動要因は以下のとおりです。

- (1) 営業収益については、平成24年9月28日付で本24物件を取得することに伴う賃貸事業収入の増加により、294百万円増加する見込みです。
- (2) 営業費用のうち賃貸事業費用については、本24物件の運営に伴い143百万円増加する見込みです。営業費用のうち資産運用報酬については、本24物件取得に伴う追加資産運用報酬及び取得報酬により10百万円増加する見込みですが、平成24年11月開催予定の本投資法人の投資主総

会での決議により投資法人規約を変更し、資産運用委託契約の変更契約を締結することにより、平成24年12月期の資産運用報酬のうち平成24年12月分である27百万円が減額される予定(注1)であるため、結果として、合計16百万円の減少見込みです。また、営業費用のうち賃貸事業費用及び資産運用報酬以外の営業費用については、主に当該投資主総会開催に伴う投資主総会開催関連費用及び本24物件取得の実施に伴う専門家報酬等により27百万円増加する見込みです。これらの結果、営業費用は154百万円増加する見込みです。

- (3) 営業外費用のうち融資関連費用については、平成24年9月28日実行予定の新規借入れ及び既存借入金のリファイナンスの実施(注2)にかかる一時的費用を含む融資関連費用の増加に伴い、140百万円増加する見込みとなりました。また、営業外費用のうち支払利息については、主に新規の借入れである信託内借入れB(プルデンシャルLPS)にかかる新たな金利分と既存借入金であるタームローン(シンジケートA)の増額リファイナンスに伴って増額した借入額に対する新たな金利分によって、64百万円増加する見込みです。

(注1) 平成24年11月開催予定の本投資法人の投資主総会での決議により投資法人規約を変更し、資産運用委託契約の変更契約を締結することにより、資産運用会社に対する資産運用報酬を見直す予定です。なお、資産運用報酬の見直しについては、現行規約第41条に定める「運用報酬」につき、①半期(3ヶ月)毎報酬として本投資法人の運用する資産の当該半期末における総資産額に0.4%を乗じた金額を4で除した金額(1円未満切捨て)又は金6,250万円のいずれか低い方の金額を上限とし、また、②①の資産運用報酬の見直しによる資産運用会社の報酬減額効果を本年12月末までの半期(3カ月間)につき支払うこととされている運用報酬から反映させるため、平成24年12月分の月額報酬は0円とすることを予定しています。

(注2) 新規借入れ及び既存借入金のリファイナンスの詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」をご参照ください。

また、平成25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、公表することといたしました。

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

本投資法人は、合併(平成22年12月期(第15期))以降、安定的な分配金水準を維持するため、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。)を活用してまいりましたが、本24物件の取得により、平成25年6月期以降は本投資法人のポートフォリオの運用状況等に大きな変化がない限り、本件剰余金に依存せず、保有物件に基づく収益から成る当期純利益により中長期的に従前と同程度の配当を実現するための収益基盤が構築されるものと考えております。

#### 5. その他：剰余金の活用について

本投資法人といたしましては、平成24年12月期における本24物件の取得が本投資法人の将来の投資主価値に資するものであること及び本件剰余金には限りがあることに鑑み、今後は、緊急修繕など不測の事態が発生した場合等に備え本件剰余金を留保することとし、平成24年12月期につきましても、本件剰余金を分配金の支払いに活用しないことといたします。これに伴い、本24物件取得の実施に伴う各種一時的費用(融資関連費用等)の発生による影響も併せ、平成24年12月期の1口当たり分配金は11円と大きく減額となる見込みです。

なお、平成24年12月期の運用の結果、当期純損失を計上することとなった場合には、本件剰余金を分配金の支払いに活用する方針です。

(ご注意)

上記は、現時点での想定による見込み額であり、実際の業績や分配金は変動する可能性があります。本投資法人はこれを保証するものではありません。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。

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24年12月期（平成24年7月1日～平成24年12月31日）  
及び平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25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24年12月期：平成24年7月1日～平成24年12月31日 平成25年6月期：平成25年1月1日～平成25年6月30日								
運用資産	平成24年12月期：本日現在保有している54物件と平成24年9月28日取得予定の24物件を加えた78物件を前提としています。 平成25年6月期：上記の78物件から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24年12月期：1,348,292口 平成25年6月期：1,348,292口  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25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24年12月期：借入金残高 43,982百万円 平成25年6月期：借入金残高 43,851百万円  本日現在、既存借入金が31,538百万円あり、平成24年12月期中である平成24年9月28日に新規借入金の調達(9,960百万円)及び既存借入金のリファイナンス(リファイナンスに伴う借入金増加額2,550百万円)を実施することを前提としています(詳細は、本日付「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」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。  なお、平成24年12月期は、本日から平成24年12月末日までにおいて、タームローン(新生信託B)は28百万円の一部元本返済、タームローン(シンジケートB)は37.5百万円の一部元本返済をそれぞれ行う予定です。 また、平成25年6月期においては、タームローン(新生信託B)は56百万円の一部元本返済、タームローン(シンジケートB)は75百万円の一部元本返済をそれぞれ行う予定です。								
営業収益	営業収益として平成24年12月期については2,456百万円、平成25年6月期については2,761百万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>平成24年12月期</td> <td>/</td> <td>平成25年6月期</td> </tr> <tr> <td>・ 賃貸事業収入</td> <td>2,456百万円</td> <td>/</td> <td>2,761百万円</td> </tr> </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24年12月期	/	平成25年6月期	・ 賃貸事業収入	2,456百万円	/	2,761百万円
	平成24年12月期	/	平成25年6月期						
・ 賃貸事業収入	2,456百万円	/	2,761百万円						

項目	前提条件																												
営業費用	<p>賃貸事業費用として平成24年12月期については1,193百万円、平成25年6月期については1,344百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成24年12月期</th> <th>/</th> <th>平成25年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>418百万円</td> <td>/</td> <td>459百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td>(57百万円)</td> <td>/</td> <td>(50百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>146百万円</td> <td>/</td> <td>173百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>4百万円</td> <td>/</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>136百万円</td> <td>/</td> <td>163百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>486百万円</td> <td>/</td> <td>543百万円</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、平成24年12月期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>資本的支出として平成24年12月期については166百万円、平成25年6月期については194百万円を見込んでいます。</p> <p>営業費用のうち資産運用報酬として、平成24年12月期については133百万円、また、平成25年6月期については125百万円を見込んでいます。また、賃貸事業費用及び資産運用報酬以外の営業費用として、平成24年12月期については130百万円、平成25年6月期については114百万円を想定しています。</p>		平成24年12月期	/	平成25年6月期	・維持管理費	418百万円	/	459百万円	(うち修繕費)	(57百万円)	/	(50百万円)	・公租公課	146百万円	/	173百万円	・保険料	4百万円	/	5百万円	・その他の支出	136百万円	/	163百万円	・減価償却費	486百万円	/	543百万円
	平成24年12月期	/	平成25年6月期																										
・維持管理費	418百万円	/	459百万円																										
(うち修繕費)	(57百万円)	/	(50百万円)																										
・公租公課	146百万円	/	173百万円																										
・保険料	4百万円	/	5百万円																										
・その他の支出	136百万円	/	163百万円																										
・減価償却費	486百万円	/	543百万円																										
営業外費用	<p>営業外費用として平成24年12月期については982百万円、平成25年6月期については900百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成24年12月期</th> <th>/</th> <th>平成25年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>764百万円</td> <td>/</td> <td>802百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>216百万円</td> <td>/</td> <td>97百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>1百万円</td> <td>/</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>982百万円</td> <td>/</td> <td>900百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成24年12月期については、平成24年9月28日に新規借入金の調達(9,960百万円)及び既存借入金のリファイナンス(リファイナンスに伴う借入金増加額2,550百万円)がなされることを前提としています。詳細については、本日付「資金の借入れ及び返済並びに信託内借入れによる資金調達に関するお知らせ」をご参照ください。</p>		平成24年12月期	/	平成25年6月期	・支払利息	764百万円	/	802百万円	・融資関連費用	216百万円	/	97百万円	・その他の支出	1百万円	/	1百万円		982百万円	/	900百万円								
	平成24年12月期	/	平成25年6月期																										
・支払利息	764百万円	/	802百万円																										
・融資関連費用	216百万円	/	97百万円																										
・その他の支出	1百万円	/	1百万円																										
	982百万円	/	900百万円																										
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24年12月期の分配金については、平成24年12月期の当期純利益を原資として支払うことを予定しており、14百万円を分配(1口当たり分配金11円)することを前提としています。また、平成25年6月期の分配金については、平成25年6月期の当期純利益を原資として支払うことを予定しており、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>																												