

平成 28 年 1 月 20 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 企画部長 稲垣 正之

(TEL 03-5411-2731)

平成 27 年 12 月期 (第 25 期)、平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金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 27 年 8 月 26 日付決算短信において公表しました平成 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の修正、並びに平成 27 年 11 月 18 日付「平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました平成 28 年 6 月期 (第 26 期 : 平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期 : 平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 27 年 12 月期】

	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 27 年 8 月 26 日付)	百万円 6,601	百万円 3,986	百万円 2,528	百万円 2,527	百万円 3,398
今回修正予想 (B)	百万円 6,853	百万円 4,316	百万円 2,875	百万円 2,874	百万円 3,714
増減額 (B) - (A)	百万円 251	百万円 329	百万円 346	百万円 346	百万円 316
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 3.8	% 8.3	% 13.7	% 13.7	% 9.3
(ご参考) 前期実績 (平成 27 年 6 月期)	百万円 4,974	百万円 2,810	百万円 2,295	百万円 2,295	百万円 2,295

	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)
前回発表予想(A) (平成27年8月26日付)	円 791	円 23	円 815	円 248	円 1,064
今回修正予想(B)	円 900	円 23	円 923	円 240	円 1,163
増減額(B) - (A)	円 109	円 -	円 108	円 △8	円 99
増減率((B) - (A)) / (A)	% 13.8	% -	% 13.3	% △3.2	% 9.3
(ご参考) 前期実績 (平成27年6月期)	円 860	円 -	円 860	円 -	円 860

(注1) 期末発行済投資口数：3,193,686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。以下同じです。

## 【平成28年6月期】

	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27年11月18日付)	百万円 6,500	百万円 3,739	百万円 3,333	百万円 3,332	百万円 3,331
今回修正予想(B)	百万円 7,021	百万円 4,124	百万円 3,673	百万円 3,672	百万円 3,688
増減額(B) - (A)	百万円 521	百万円 385	百万円 340	百万円 340	百万円 357
増減率((B) - (A)) / (A)	% 8.0	% 10.3	% 10.2	% 10.2	% 10.7

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額(注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配 金(注)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金を含む) (注)
前回発表予想(A) (平成27年11月18日付)	円 1,043	円 -	円 1,043	円 -	円 1,043
今回修正予想(B)	円 1,150	円 -	円 1,150	円 5	円 1,155
増減額(B) - (A)	円 107	円 -	円 107	円 5	円 112
増減率((B) - (A)) / (A)	% 10.3	% -	% 10.3	% -	% 10.7

(注) 期末発行済投資口数：3,193,686口

本投資法人は、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額を一時差異等調整引当額として計上し税会不一致に対応するため、平成28年6月期において、利益超過分配を実施する予定です。

1口当たり利益超過分配金：5円

【平成 28 年 12 月期】

	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27年11月18日付)	百万円 7,008	百万円 4,227	百万円 3,826	百万円 3,826	百万円 3,826
今回修正予想 (B)	百万円 7,773	百万円 4,847	百万円 4,408	百万円 4,408	百万円 4,423
増減額 (B) - (A)	百万円 765	百万円 619	百万円 581	百万円 581	百万円 597
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 10.9	% 14.7	% 15.2	% 15.2	% 15.6

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含まない) (注)	1口当たり 利益超過分配 金 (注)	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む) (注)
前回発表予想 (A) (平成27年11月18日付)	円 1,198	円 -	円 1,198	円 -	円 1,198
今回修正予想 (B)	円 1,380	円 -	円 1,380	円 5	円 1,385
増減額 (B) - (A)	円 182	円 -	円 182	円 5	円 187
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 15.2	% -	% 15.2	% -	% 15.6

(注) 期末発行済投資口数：3,193,686口

本投資法人は、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額を一時差異等調整引当額として計上し税会不一致に対応するため、平成28年12月期において、利益超過分配を実施する予定です。

1口当たり利益超過分配金：5円

(ご参考)

【平成 27 年年間】(平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の合算)

	1口当たり 当期純利益	1口当たり 剰余金 取崩し額	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	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
前回発表予想 (A) (平成27年8月26日付)	円 1,651	円 23	円 1,675	円 248	円 1,924
今回修正予想 (B)	円 1,760	円 23	円 1,783	円 240	円 2,023
増減額 (B) - (A)	円 109	円 -	円 108	円 △8	円 99
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 6.6	% -	% 6.4	% △3.2	% 5.1

【平成 28 年年間】（平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり 剰余金 取崩し額	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	1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
前回発表予想 (A) (平成 27 年 11 月 18 日付)	円 2,241	円 —	円 2,241	円 —	円 2,241
今回修正予想 (B)	円 2,530	円 —	円 2,530	円 10	円 2,540
増減額 (B) - (A)	円 289	円 —	円 289	円 10	円 299
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 12.9	% —	% 12.9	% —	% 13.3

(注) 本投資法人は、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額を一時差異等調整引当額として計上し税会不一致に対応するため、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期において、利益超過分配を実施する予定です。

1 口当たり利益超過分配金 (平成 28 年 6 月期) : 5 円

1 口当たり利益超過分配金 (平成 28 年 12 月期) : 5 円

## 2. 修正及び開示の理由

### 【平成 27 年 12 月期】

平成 27 年 12 月期 (第 25 期) の運用状況が概ね判明したことから、予想の修正を行うものです。

平成 27 年の更なる内部成長により、平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金 (以下、「DPU」) は 1,163 円 (前回予想比 9.3%増) となる見込みです。その結果、平成 27 年の年間 1 口当たり分配金は前年対比 54.9%増の 2,023 円となる予定です。また、平成 27 年 12 月末の LTV は最終的に 42.2%となる見通しです。

訪日外国人旅行数の大幅な増加、国内旅行者数の総数の増加、運営能力の高いホテルオペレーターによる効率的なレベニューマネジメントにより本投資法人のホテル・ポートフォリオ収益は力強い成長を続けています。平成 27 年は ADR が前年対比 19.1%伸長したことに伴い、NOI は前年対比 27.3%の成長を達成する見通しです (注)。

平成 27 年における訪日外国人旅行数は、過去最高の 1,973 万人 (前年同期比 47.1%増) に達し、外国人観光客による宿泊需要が拡大しています。

(注) 本投資法人が変動賃料を採用している既存ホテル 33 物件から、2014 年 9 月開業の「ホテルマイステイズ羽田」を除いた 32 物件ベースでの比較。

### 【平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期】

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表しました資産の取得等に伴い、予想の修正を行うものです。

ホテルセクターの良好なファンダメンタルズが平成 28 年においても継続し、本投資法人が平成 27 年 12 月末時点で保有するホテル (注 1) の平成 28 年通年の ADR、NOI は、それぞれ+10.8%、+14.4%と 2 桁増の力強い内部成長を達成すると見込んでいます。このような強固なファンダメンタルズに支えられた内部成長に加え、平成 28 年 1 月 22 日付で予定している、新投資口の発行を伴わない新規 6 物件の取得により、平成 28 年年間 DPU は前回予想対比 13.3%増の 2,540 円となる見込みです。これは、同時に発表した数値に基づく平成 27 年年間予想 DPU を 25.6%上回る水準です。新規 6 物件の平均 NOI 利回りは 6.1% (鑑定評価ベース) であり、本投資法人の DPU 向上に資する取得となる予定です。

また、本投資法人の住居ポートフォリオの 66.1% (取得価格ベース) が東京 23 区内に、90%超が大都市圏 (注 2) に所在している優位性を背景に、資産運用会社が収益向上に向けた積極的なアセットマネ

ジメントを実践することにより、住居ポートフォリオの稼働率及び平均月額賃料の向上を目指しています。本投資法人のポートフォリオにおける住居の1戸当たり月額平均賃料は97,784円(2015年10月末日時点実績)と、幅広い顧客層を対象とした賃料価格帯であることから、1件当たりの賃料の上昇幅も限定的です。これらの結果、本投資法人は住居物件の平成28年におけるNOIは前年対比2.2%増加すると見込んでいます。

平成28年6月期の1口当たり分配金は、前回発表予想(1,043円)対比10.7%増の1,155円に、平成28年12月期の1口当たり分配金は、前回発表予想(1,198円)対比15.6%増の1,385円となる見込みです。

なお、各期の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27年12月期、平成28年6月期及び平成28年12月期の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。

(注1) 本投資法人が変動賃料を採用している既存ホテル33物件での比較。

(注2) 大都市圏とは、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、関西(大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県)、中部(愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県、福井県)、福岡県及び北海道をいいます。

### 3. その他：剰余金について

平成27年12月期分配後の剰余金残高は、0百万円(注：1百万円未満)となる予定です。

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27年12月期、平成28年6月期及び平成28年12月期の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27年12月期：平成27年7月1日～平成27年12月31日（184日間） 平成28年6月期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日間） 平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間）																				
運用資産	平成27年12月期末保有物件数：111物件 平成28年6月期末保有物件数：117物件 平成28年12月期末保有物件数：117物件  本日現在保有している111物件に加えて、平成28年1月22日付で新規6物件（注）を取得すること、その後、平成28年12月期末まで新規物件の取得又は保有物件の譲渡等がないことを前提としています。  （注）新規6物件取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。																				
発行済投資口数	平成27年12月期末発行済投資口数：3,193,686口 平成28年6月期末発行済投資口数：3,193,686口 平成28年12月期末発行済投資口数：3,193,686口  平成28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27年12月期末借入金残高：91,699百万円（注） 平成28年6月期末借入金残高：99,617百万円（注） 平成28年12月期末借入金残高：99,617百万円（注） （注）平成27年7月16日実行の借入れに係る有利子負債のうちの消費税還付対応借入金残高1,080百万円を平成28年6月期中である平成28年5月16日付で返済することを前提としています。  平成28年6月期は平成28年1月22日付でタームローン（B）の借入れを実行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 border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>平成28年6月期</th> <th>平成28年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・ 賃貸事業収入</td> <td>6,853百万円</td> <td>7,021百万円</td> <td>7,773百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(4,089百万円)</td> <td>(4,142百万円)</td> <td>(4,811百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(1,645百万円)</td> <td>(1,778百万円)</td> <td>(1,921百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(2,444百万円)</td> <td>(2,364百万円)</td> <td>(2,890百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*平成27年12月期については、平成27年7月から平成27年11月までの実績（未監査）及び本日時点の予想値に基づき算出しています。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28年6月期及び平成28年12月期については、平成28年1月から平成28年12月までの本日時点の予想値に基づき算出しています。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>		平成27年12月期	平成28年6月期	平成28年12月期	・ 賃貸事業収入	6,853百万円	7,021百万円	7,773百万円	（うちホテル賃料）	(4,089百万円)	(4,142百万円)	(4,811百万円)	（うちホテル固定賃料）	(1,645百万円)	(1,778百万円)	(1,921百万円)	（うちホテル変動賃料）	(2,444百万円)	(2,364百万円)	(2,890百万円)
	平成27年12月期	平成28年6月期	平成28年12月期																		
・ 賃貸事業収入	6,853百万円	7,021百万円	7,773百万円																		
（うちホテル賃料）	(4,089百万円)	(4,142百万円)	(4,811百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(1,645百万円)	(1,778百万円)	(1,921百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(2,444百万円)	(2,364百万円)	(2,890百万円)																		

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。			
		平成27年12月期	平成28年6月期	平成28年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	474百万円 (24百万円)	524百万円 (34百万円)	552百万円 (44百万円)
	・公租公課	250百万円	297百万円	349百万円
	・保険料	9百万円	9百万円	9百万円
	・減価償却費	1,279百万円	1,439百万円	1,441百万円
	・その他費用	170百万円	192百万円	153百万円
	賃貸事業費用合計	2,184百万円	2,463百万円	2,506百万円
営業費用	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。			
		平成27年12月期	平成28年6月期	平成28年12月期
	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	352万円 (180百万円)	433百万円 (250百万円)	419百万円 (250百万円)
NOI	・NOI (うちホテルNOI)	5,947百万円 (3,950百万円)	5,997百万円 (3,953百万円)	6,708百万円 (4,580百万円)
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。			
		平成27年12月期	平成28年6月期	平成28年12月期
	・支払利息	295百万円	309百万円	315百万円
	・融資関連費用 (うち期限前弁済プレミアム(注1))	1,004百万円 (273百万円)	141百万円	122百万円
	・その他費用 (公募増資にかかる新投資口発行費用(注2))	141百万円 (141百万円)	—	—
	営業外費用合計	1,440百万円	451百万円	438百万円
	(注1) プルデンシャルLPSローンBの期限前弁済に伴い支払うペナルティー費用 (注2) 平成27年7月に実施した公募増資に伴い発生した新投資口発行費用			
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27年12月期の分配金については、平成27年12月期の当期純利益(2,874百万円)に加えて、剰余金残高(75百万円)の一部を取り崩し、さらに利益超過分配を実施(766百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額3,714百万円を分配(1口当たり分配金1,163円)する予定です。</p> <p>平成28年6月期の分配金については、平成28年6月期の当期純利益(3,672百万円)に加え利益超過分配を実施(15百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額3,688百万円を分配(1口当たり分配金1,155円)する予定です。</p> <p>平成28年12月期の分配金については、平成28年12月期の当期純利益(4,408百万円)に加え利益超過分配を実施(15百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額4,423百万円を分配(1口当たり分配金1,385円)する予定です。</p>			

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>平成27年12月期の1口当たり分配金は、当該期における増資等の実施により多額の費用を計上したこと等により、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれますこのため、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が上記の取組み実施後の平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施することにより支払う予定です。1口当たり利益超過分配金を含む平成27年12月期の1口当たり分配金1,163円は、係る平準化1口当たり当期純利益をより反映しており、上記取組み実施後に達成することが見込まれる利益水準を勘案すると適切な金額であると考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年12月期1口当たり利益超過分配金：240円</li> </ul> <p>平成28年6月期及び平成28年12月期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額を一時差異等調整引当額として計上し、同額を2015年税制改正の規定に従って分配を行う予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月期1口当たり利益超過分配金：5円</li> <li>平成28年12月期1口当たり利益超過分配金：5円</li> </ul>
<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>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>