

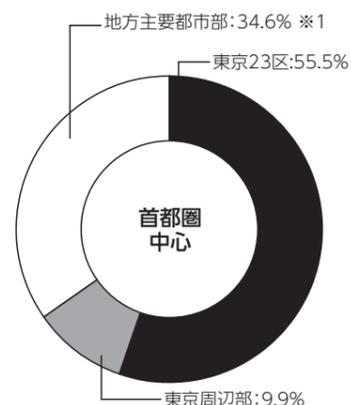


インヴィンシブル投資法人は、ホテル及び住居をコアセットとし、収益の成長性及び安定性向上の双方に重点を置いたポートフォリオ構築を目指す総合型リートです。  
訪日外国人客の大幅な増加を背景に、2014年5月以降、宿泊需要の拡大が見込まれるホテルセクターを中心に外部成長戦略を進めた結果、2017年3月末時点の運用資産総額は2,911億円と、ホテル投資を開始する直前の2014年5月時点の725億円から約4.0倍に成長しました。  
今後も、スポンサーであるフォートレス・グループの潤沢なパイプラインを活用し、ホテル及び住居を中心に新規物件取得を進めるとともに、内部成長面では、ホテル・住居ともに賃料収入を最大化する取組みを継続していきます。  
財務面では、2016年9月に外部信用格付けを取得したことを受け、今後も投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化を図るとともに、投資家層の更なる拡大を図ってまいります。  
これまで実践してきた「1口当たり分配金の成長」という基本方針を今後も継続、更に加速させ、投資主価値最大化のための取組みを実施してまいります。

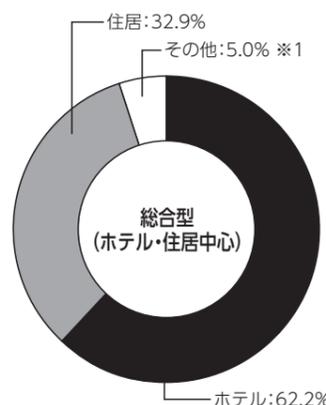


ホテルマイステイズ五反田駅前

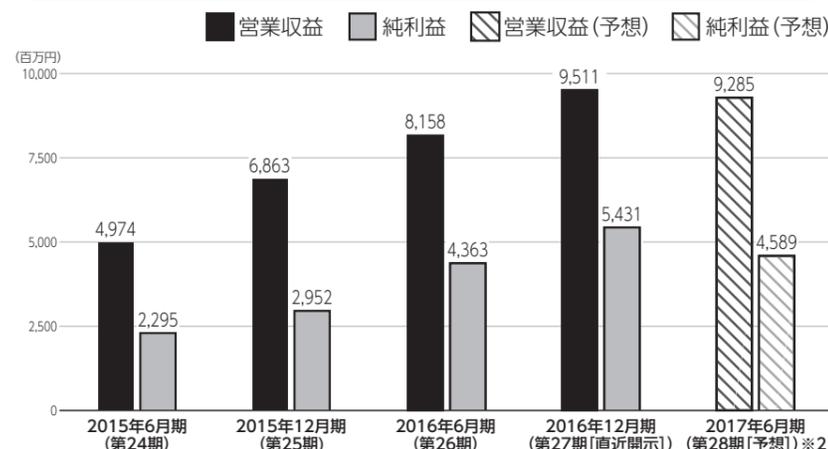
## 運用対象地域



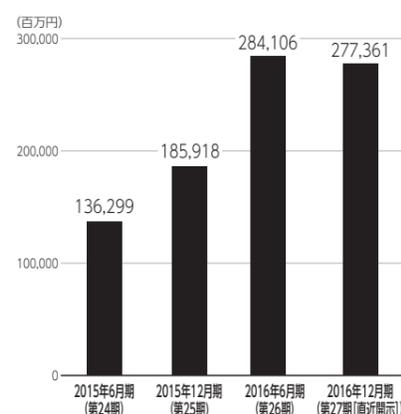
## 運用資産種別



## 営業収益・純利益



## 総資産



## 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社	資本金	190百万円
	役員	【代表取締役社長】福田 直樹【取締役】横山 伸、クリストファー・リード (非常勤) 【監査役】青柳 昇司 (非常勤)		
	株主	Calliope合同会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	株式会社EPコンサルティングサービス	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	株式会社EPコンサルティングサービス	投資法人債事務受託者	-	

2017年3月31日時点の投資口価格	44,800円/1口	2017年6月期(第28期)予想分配金	1,240円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第27期(2016年7月1日~2016年12月31日)		
所在地	〒106-6129	TEL	03-5411-2731
	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	URL	http://www.invincible-inv.co.jp/
役員	【執行役員】福田 直樹【監督役員】高橋 孝志、藤元 拓志		
設立年月日	2002年1月18日	登録年月日	2002年2月26日
上場年月日	2004年5月17日		
運用資産種別	〔総合型(ホテル・住居中心)〕ホテル:62.2% 住居:32.9% その他:5.0% ※1		
運用対象地域	〔首都圏中心〕東京23区:55.5% 東京周辺部:9.9% 地方主要都市部:34.6% ※1		
運用方針	収益の成長が期待されるホテル物件を中心に新規物件の取得を進めるとともに、収益の安定性に寄与する固定賃料スキームを採用したホテル物件や住居物件についても一定割合で取得し、成長性と安定性を兼ね揃えたポートフォリオの構築を目指してまいります。		
財務方針	2015年7月に実施した借入金の無担保を伴うリファイナンスによる財務基盤の強化に続き、2016年3月には既存借入金の金利固定化に取り組み、同年9月には外部信用格付けを取得しました。今後は、投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化を視野に入れた財務戦略を推進してまいります。また、借入期間の長期化及び分散化、借入コストの更なる低減、金利動向を踏まえた固定・変動金利割合の調整、バンクフォーメーションの更なる強化により、財務面からの投資主価値の最大化を図ってまいります。		
上場時発行	9,000口	395,000円/口	主幹事 SMBC日興証券株式会社 みずほ証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
出資総額	128,760百万円	発行済投資口数	3,860,824口 ※2

	2015年6月期(第24期)	2015年12月期(第25期)	2016年6月期(第26期)	2016年12月期(第27期 [直近開示])	2017年6月期(第28期 [予想]) ※3
営業収益	4,974百万円	6,863百万円	8,158百万円	9,511百万円	9,285百万円
営業利益	2,810百万円	4,369百万円	5,073百万円	5,934百万円	5,268百万円
経常利益	2,295百万円	2,953百万円	4,364百万円	5,431百万円	4,590百万円
当期純利益	2,295百万円	2,952百万円	4,363百万円	5,431百万円	4,589百万円
短期借入金	72,301百万円	1,080百万円	3,498百万円	-	-
長期借入金	-	90,619百万円	138,419百万円	142,419百万円	-
投資法人債	-	-	-	-	-
総資産額	136,299百万円	185,918百万円	284,106百万円	277,361百万円	-
純資産額	61,731百万円	91,758百万円	130,005百万円	131,455百万円	-
分配金	860円/1口	1,187円/1口	1,186円/1口	1,477円/1口	1,240円/1口

保有物件数	126棟	テナント数	142	総賃貸面積	447,779.35㎡
主要テナント	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント				
主要物件 投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	24,674百万円	8.5%	
	ロイヤルパークスタワー南千住	東京都荒川区	21,879百万円	7.5%	
	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	20,981百万円	7.2%	
格付	【JCR】長期発行体格付:A 格付け方向性:ポジティブ				

※1 比率は小数点以下第2位を四捨五入しています。

※2 公募増資により、2017年3月13日付で185,000口の新投資口を発行しています。

※3 第28期予想は、2017年2月22日付決算短信内の数値を記載しています。