

# インヴィンシブル投資法人

略称(INV)

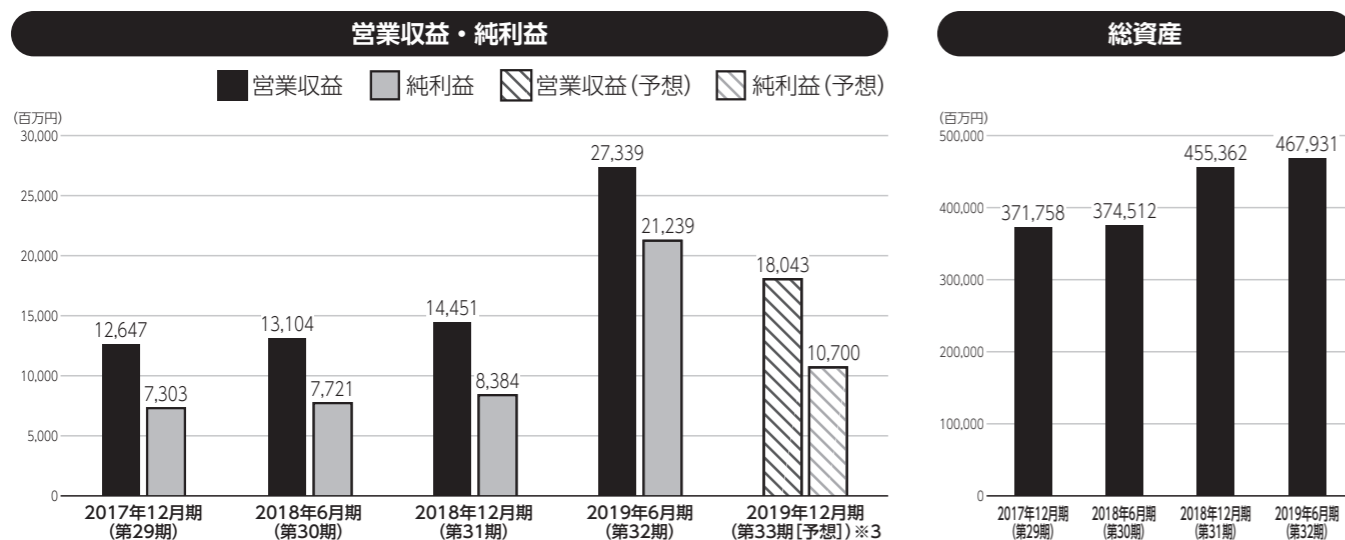
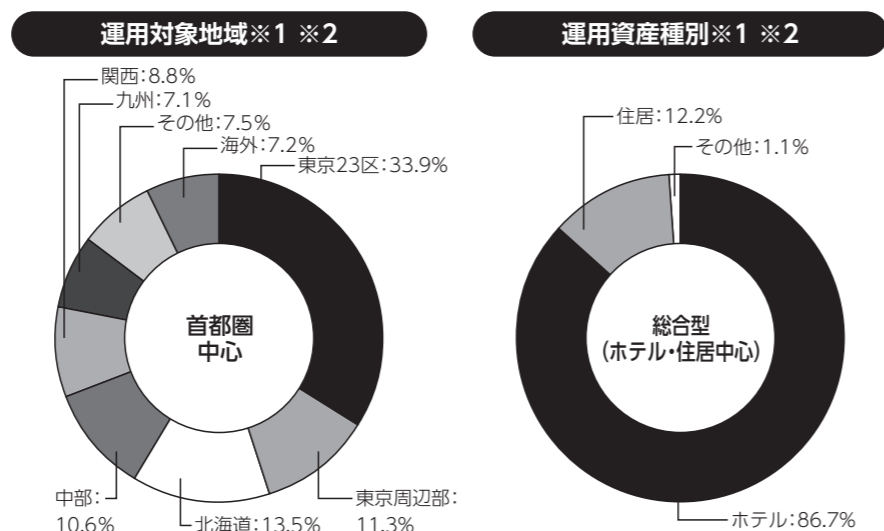
ホームページURL : <https://www.invincible-inv.co.jp/>

## 才住ホ物商へ他

インヴィンシブル投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとする総合型リートです。訪日外国人旅行者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ポートフォリオの拡大を進め、2018年9月にはJ-REIT初の海外ホテル物件への投資も実施する等、積極的な外部成長戦略を推進してまいりました。その結果、2019年9月末時点の運用資産総額は取得価格ベースで5,000億円を超え、収益性と安定性の向上に資するポートフォリオのエリア・タイプの更なる分散を実現しています。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た新規物件の取得、及び、賃料収入最大化の取組みを進め、実践を続けてきた「1口当たり分配金の成長」という基本方針を継続的に遂行し、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プレミア赤坂



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】市来 直人、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	Fortress CIM Holdings L.P.、ソフトバンクグループ株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	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	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行	

2019年9月30日時点の投資口価格	66,700円/1口	2019年12月期(第33期)予想分配金	1,725円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、 <b>6月</b> 、7月、8月、9月、10月、11月、 <b>12月</b>		
直近の決算期	第32期(2019年1月1日~2019年6月30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	<a href="https://www.invincible-inv.co.jp/">https://www.invincible-inv.co.jp/</a>
役員	【執行役員】福田 直樹【監督役員】田村 佳弘、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※1 ※2	【総合型(ホテル・住居中心)】ホテル:86.7% 住居:12.2% その他:1.1%		
運用対象地域※1 ※2	【首都圏中心】東京23区:33.9% 東京周辺部:11.3% 北海道:13.5% 中部:10.6% 関西:8.8% 九州:7.1% その他:7.5% 海外:7.2%		
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	資金調達コストの低減、平均有利子負債返済期間の長期化、有利子負債の返済期限の更なる分散化及び資金調達方法の多様化、これらによる信用格付けの向上を目指し、財務面からの投資主価値の最大化を図ります。		
上場時発行	9,000口	395,000円/口	主幹事
出資総額	235,701百万円	発行済投資口数	6,096,840口
主幹事	みずほ証券株式会社 SMBC日興証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 野村證券株式会社		

	2017年12月期(第29期)	2018年6月期(第30期)	2018年12月期(第31期)	2019年6月期(第32期)	2019年12月期(第33期【予想】)※3
営業収益	12,647百万円	13,104百万円	14,451百万円	27,339百万円	18,043百万円
営業利益	8,233百万円	8,433百万円	9,514百万円	22,185百万円	12,107百万円
経常利益	7,303百万円	7,722百万円	8,384百万円	21,240百万円	10,701百万円
当期純利益	7,303百万円	7,721百万円	8,384百万円	21,239百万円	10,700百万円
短期借入金	32,047百万円	48,663百万円	55,844百万円	51,744百万円	
長期借入金	154,936百万円	138,752百万円	170,029百万円	173,030百万円	
投資法人債	-百万円	2,000百万円	4,000百万円	4,000百万円	
総資産額	371,758百万円	374,512百万円	455,362百万円	467,931百万円	
純資産額	181,320百万円	181,523百万円	221,364百万円	233,046百万円	
分配金	1,564円/1口	1,430円/1口	1,683円/1口	1,656円/1口	1,725円/1口

保有物件数※2 ※4	148棟	テナント数※2 ※4	131	総賃貸面積※2	676,533.57㎡
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 ※2	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※1	
	ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	30,061百万円	6.0%	
	ホテルマイステイズ五反田駅前	東京都品川区	26,523百万円	5.3%	
	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	20,981百万円	4.2%	
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 2019年9月末時点の数値です。運用資産種別及び運用対象地域の割合は取得価格に基づき算定しています。また、総賃貸面積には運営委託面積を含みます。  
 ※3 第33期予想は、2019年8月22日付で公表した運用状況の予想修正内の数値を記載しています。  
 ※4 本投資法人が保有する特定目的会社の優先出資証券の裏付不動産「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。