

インヴィンシブル投資法人

略称(INV)

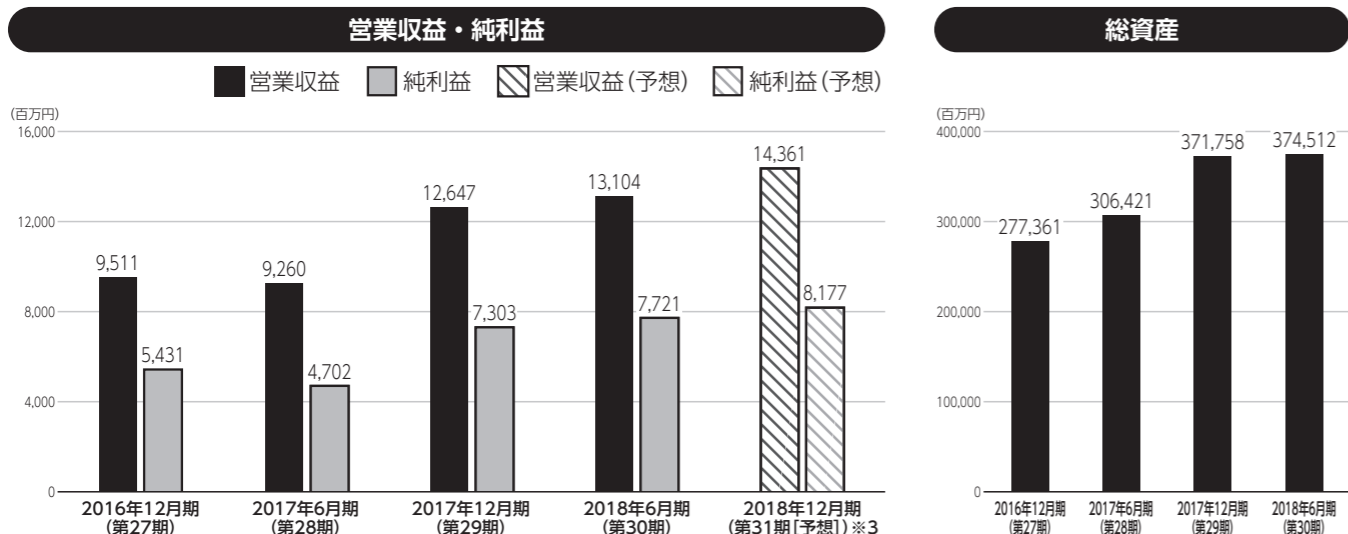
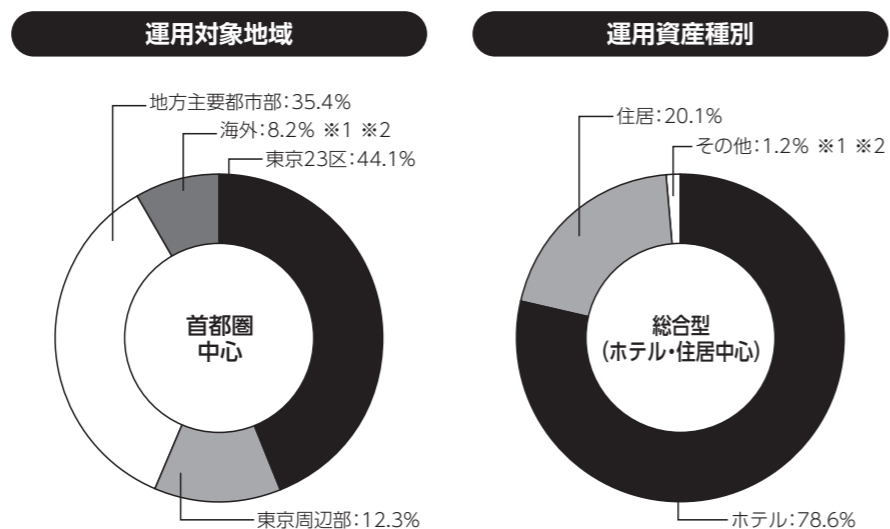
ホームページURL : <http://www.invincible-inv.co.jp/>

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外部成長戦略を進めた結果、2018年12月末時点の運用資産総額は4,483億円と、ホテル投資を開始する直前の2014年5月時点の725億円から大幅に成長しました。2018年9月にはJ-REIT初の海外ホテル物件への投資も実施しました。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、2018年5月に本投資法人として初めての起債となる投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化を図りました。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	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	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行

2018年12月28日時点の投資口価格	45,200円/1口	2018年12月期(第31期)予想分配金	1,683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30期(2018年1月1日~2018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	http://www.invincible-inv.co.jp/
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	〔総合型(ホテル・住居中心)〕ホテル:78.6% 住居:20.1% その他:1.2% ※1 ※2		
運用対象地域	〔首都圏中心〕東京23区:44.1% 東京周辺部:12.3% 地方主要都市部:35.4% 海外:8.2% ※1 ※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	2018年5月に本投資法人として初めての起債となる投資法人債を発行し、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を図りました。今後においても、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 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 シティグループ証券株式会社
出資総額	211,092百万円	発行済投資口数	5,666,840口

	2016年12月期(第27期)	2017年6月期(第28期)	2017年12月期(第29期)	2018年6月期(第30期)	2018年12月期(第31期【予想】)※3
営業収益	9,511百万円	9,260百万円	12,647百万円	13,104百万円	14,361百万円
営業利益	5,934百万円	5,344百万円	8,233百万円	8,433百万円	9,351百万円
経常利益	5,431百万円	4,702百万円	7,303百万円	7,722百万円	8,177百万円
当期純利益	5,431百万円	4,702百万円	7,303百万円	7,721百万円	8,177百万円
短期借入金	-百万円	-百万円	32,047百万円	48,663百万円	
長期借入金	142,419百万円	163,990百万円	154,936百万円	138,752百万円	
投資法人債	-百万円	-百万円	-百万円	2,000百万円	
総資産額	277,361百万円	306,421百万円	371,758百万円	374,512百万円	
純資産額	131,455百万円	139,062百万円	181,320百万円	181,523百万円	
分配金	1,477円/1口	1,264円/1口	1,564円/1口	1,430円/1口	1,683円/1口

保有物件数※2 ※4	132棟	テナント数※2 ※4	136	総賃貸面積※2	559,582.28㎡
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
※2	海外不動産匿名組合出資持分(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、サンシャイン・スイーツ・リゾート)	英領ケイマン諸島 グランドケイマン島	36,783百万円	8.2%
	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	5.9%
	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	4.9%

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 2018年12月末時点の数値です。
 ※3 第31期予想は、2018年12月12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」、海外不動産匿名組合出資持分の裏付不動産「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」「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を含みます。