

2020年4月24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 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

2020年6月期（第34期）及び2020年12月期（第35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、2020年2月20日付「2019年12月期決算短信（REIT）」において公表しました2020年6月期（第34期：2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（第35期：2020年7月1日～2020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

- 2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

【2020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） （2020年2月20日付）	百万円 18,510	百万円 12,342	百万円 11,259	百万円 11,258	百万円 11,047
今回修正予想（B）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）	百万円 （未定）
増減額 （B）－（A）	百万円 －	百万円 －	百万円 －	百万円 －	百万円 －
増減率 （（B）－（A））/ （A）	% －	% －	% －	% －	% －

	1口当たり 当期純利益 （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） （2020年2月20日付）	円 1,846	円 1,812	円 －	円 1,812

今回修正予想 (B)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
増減額 (B) - (A)	円 -	円 -	円 -	円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% -	% -	% -	% -

(注) 期末発行済投資口の総口数： 6,096,840 口

## 【2020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) (2020年2月20日付)	百万円 17,441	百万円 11,112	百万円 10,047	百万円 10,047	百万円 10,041
今回修正予想 (B)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)	百万円 (未定)
増減額 (B) - (A)	百万円 -	百万円 -	百万円 -	百万円 -	百万円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% -	% -	% -	% -	% -

	1口当たり 当期純利益 (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) (2020年2月20日付)	円 1,647	円 1,647	円 -	円 1,647
今回修正予想 (B)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
増減額 (B) - (A)	円 -	円 -	円 -	円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% -	% -	% -	% -

(注) 期末発行済投資口の総口数： 6,096,840 口

## 2. 修正の理由

国内ホテルポートフォリオ (注1) は、本年1月には客室稼働率 81.7%、RevPAR (注2) 6,895 円と概ね想定どおりに推移しましたが、2月に入り、新型コロナウイルス感染症 (以下「本感染症」といいます。) の拡大による中国人旅行者の減少が始まり、日本国内においても外出自粛等による影響が徐々に見られるようになりました。3月11日には世界保健機関 (WHO) がパンデミックを宣言し、3月下旬には東京オリンピックの延期が決定されるなど、その後も、本感染症の影響は世界的に拡大しており、これを受けた世界的な海外渡航制限もあり、旅行者は大幅に減少し、3月の訪日外国人旅行者数は前年同月比-93.0% (注3) と激減し、本日付「ポートフォリオの運用実績 (2020年3月) に関するお知らせ」で公表の通り、国内ホテルポートフォリオ (注1) の RevPAR は、前年同月比 -67.7% の大幅な下落となりました。また、ケイマン諸島政

府は2020年3月23日から5月31日までグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港を閉鎖すると発表しており、これに伴い、ケイマン2物件についても営業を停止しています。

さらに、4月に入り、政府より7都府県に対して発令された緊急事態宣言は、その後対象が全都道府県に拡大されました。少なくともゴールデンウィーク中までは移動・外出自粛要請が続くことから、ホテル利用は低迷することが予想され、また緊急事態宣言が延長される可能性も高まってきています。足元においてホテルの客室稼働率は大幅に低下しており、2020年2月20日付で公表した業績予想を達成することは困難となっている一方、現時点においては本感染症の今後の拡大やこれに対する政府及び地方自治体の対応策、経済への影響、ホテル業界・オペレーターへの影響を見積もることは極めて困難です。そのため、本投資法人は、本日付で2020年6月期及び12月期の運用状況の予想の修正を行い、未定といたします。

本投資法人の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社は、かかる状況を受け、本投資法人が保有する国内ホテルの主要な賃借人又は賃借人兼オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントと共に、従業員の安全・雇用を確保したうえで、協働してコストの徹底的な削減を図るとともに、収益の確保に向けた様々な方策を検討しています。また、資本的支出を必要最小限に留めるなど、手元資金の確保に努めています。本投資法人は、ポートフォリオの質、借入比率の低さ及び銀行との強固な関係等に鑑み、財務的な懸念はないものと考えています。今後の見通しは、明確になり次第速やかにお知らせいたします。

- (注1) 本投資法人が2020年3月末時点で保有する国内ホテル84物件（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資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）から固定賃料9物件を除いた75物件のデータに基づき記載しています。固定賃料9物件は、「D29 スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33 コンフォートホテル富山駅前」、「D36 スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37 スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39 コンフォートホテル黒崎」、「D40 コンフォートホテル前橋」、「D41 コンフォートホテル燕三条」、「D42 コンフォートホテル北見」及び「D48 高松 東急REIホテル」となります。
- (注2) 「RevPAR」とは1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率をADR（平均客室単価（Average Daily Rate））で乗じた値と同値となります。
- (注3) 出典：日本政府観光局（JNTO）

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>