

2020年5月11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）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4月24日付「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」において未定として公表しました2020年6月期（第34期：2020年1月1日～2020年6月30日）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。

なお、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は、引き続き未定といたします。

### 記

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

	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4月24日付)	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)
今回修正予想 (B)	百万円 8,923	百万円 1,269	百万円 187	百万円 186	百万円 182
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)	% -	% -	% -	% -	% -
前々回発表予想 (C) (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
増減額 (B) - (C)	百万円 △9,587	百万円 △11,072	百万円 △11,072	百万円 △11,072	百万円 △10,864
増減率 ( (B) - (C) ) / (C)	% △51.8	% △89.7	% △98.3	% △98.3	% △98.3

	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4月24日付)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想(B)	円 30	円 30	円 -	円 30
増減額(B) - (A)	円 -	円 -	円 -	円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% -	% -	% -	% -
前々回発表予想(C) (2020年2月20日付)	円 1,846	円 1,812	円 -	円 1,812
増減額 (B) - (C)	円 △1,816	円 △1,782	円 -	円 △1,782
増減率 ( (B) - (C) ) / (C)	% △98.4	% △98.3	% -	% △98.3

(注) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2020年6月期の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

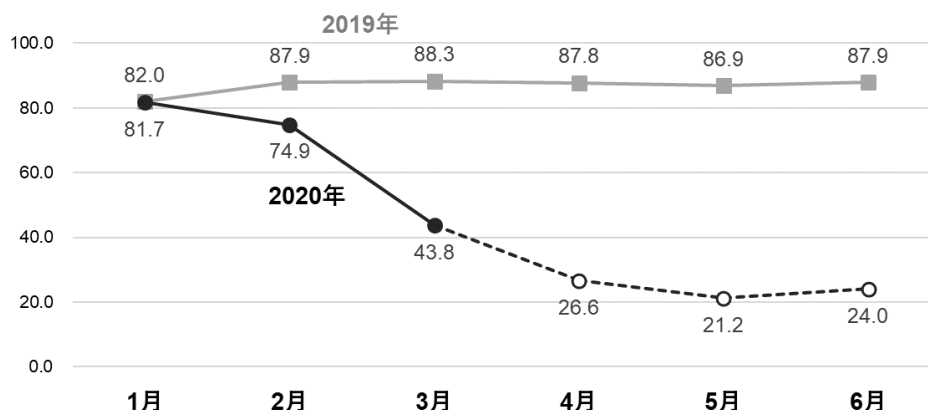
## 2. 修正の理由

本日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」(以下「MLPM契約変更プレスリリース」といいます。)で公表しましたとおり、本投資法人は主要テナントである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント(以下「MHM」といいます。)及びその関連会社(以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。)との間で、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約(以下「本MLPM契約」といいます。)の変更覚書(以下「本覚書」と総称します。)を締結しました。その影響も踏まえ、2020年4月24日付「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」において未定として公表しました2020年6月期(第34期:2020年1月1日~2020年6月30日)の運用状況及び分配金の予想について、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、公表することといたしました。

なお、現時点においては、新型コロナウイルス感染症(以下「本感染症」といいます。)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、2020年5月末まで延長された緊急事態宣言の実際の終了時期、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引き続き困難であるため、2020年12月期の運用状況及び分配金の予想は引き続き未定とするともに、2020年6月期の予想についても今後さらなる状況の変更により予想の再修正の必要が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

2020年6月期は、新型コロナウイルスの感染拡大及びこれに伴う世界各国の渡航制限、政府による緊急事態宣言の発令及び地方自治体による外出自粛要請その他の措置等に伴い、足元ではホテルの利用客数は日本全国において大幅に減少しています。当期における国内ホテルポートフォリオ(注1)の客室稼働率の実績及び予想は、以下の通りとなっており、本感染症の拡大に伴い3月以降は前年同月比で大幅に低下しており、現時点において回復の目途は立っていません。

## 国内ホテルポートフォリオ（注1）の客室稼働率（注2）の推移（2020年1～6月）



（注1）本投資法人が2020年4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。以下同じです。

（注2）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）

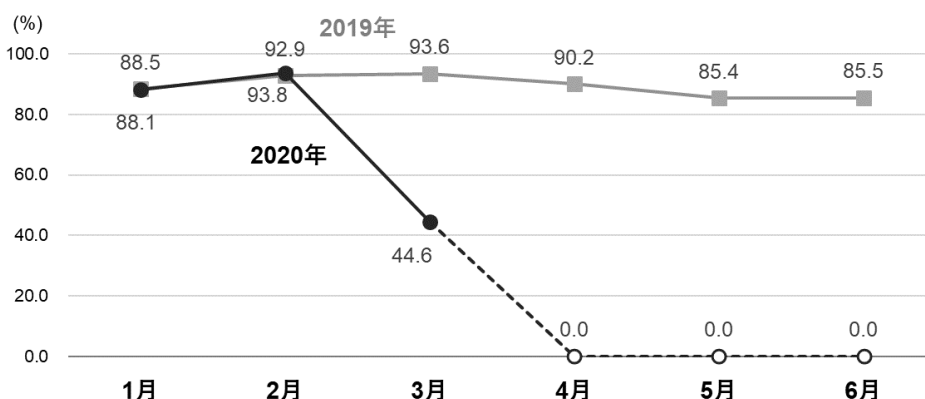
以下同じです。

（注3）2020年4月～6月の客室稼働率は本日時点における予想値であり、本感染症の今後の拡大やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、本投資法人が今後発表する各月の実績値は上記の予想値から大きく乖離する可能性があります。なお、2020年6月の客室稼働率については、政府による緊急事態宣言が2020年5月31日付で解除されることを想定し、徐々に回復することを見込んでいます。

また、海外ホテルについても、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、本投資法人が保有する「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」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」のケイマンホテル2物件についても営業を停止しています。現時点において営業再開日は7

月1日を予定していますが、詳細は未定です。なお、ケイマンでの新棟増築計画は、着工・竣工ともに本年2月20日の決算発表時に公表した構想より遅れる予定ですが、どの程度の遅れになるかは現時点においては未定です。

## ケイマンホテル2物件の客室稼働率の推移（2020年1～6月）



（注4）2020年4月～6月の客室稼働率は本日時点における予想値であり、本感染症の今後の拡大やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、本投資法人が今後発表する各月の実績値は上記の予想値から大きく乖離する可能性があります。

ホテルオペレーター事業者の資金繰りが悪化して倒産する事例も複数出てきており、ホテル業界全体として、危機的な状況が継続している中、本投資法人は主要テナントであるホテルオペレーターのMHMグループから、2020年5月11日（同年3月分に対応する固定賃料の支払期日）及びそれ以降当面の間に支払期日が到来する賃料の支払免除並びに経費負担の変更その他の条件変更を強く要請されました。そのため、本日付のMLPM契約変更プレスリリースで公表しましたとおり、本投資法人は、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る本MLPM契約の本覚書を締結することを決定いたしました。本覚書の締結により、2020年6月期は、ホテルポートフォリオにおける賃貸事業収入の大幅な減少及び賃貸事業費用の大幅な増加が見込まれます。

また、前記の通り、海外ホテルについても営業休止による運営委託収入の大幅な減少が見込まれます。さらに、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付不動産とする優先出資証券に係る2020年6月期の受取配当金については、優先出資証券を発行する特定目的会社の計算期間の関係で同ホテルの2019年10月1日から2020年3月31日までの業績が反映されること、隣接するテーマパーク（東京ディズニーリゾート）が2月29日から休園している影響で稼働率が大幅に減少したことから、受取配当金についても減少を織り込んでいます。

なお、現時点における本投資法人保有物件におけるホテルの営業休止等の状況については別紙2に記載のとおりです。その結果、当期における国内ホテルポートフォリオ（75物件）のNOIは前年同期比92.5%減を、ケイマンホテル2物件のNOIは前年同期比74.5%減を予想しています。

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、このような状況を受け、MHM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。具体的には、ホテルの宿泊需要の低下の程度に応じてフロアの一部閉鎖を実施しているほか、近隣に複数のホテルが所在しているエリアにおいては、エリア内の特定の物件に営業を集約するとともに、残りのホテルを閉館することにより、光熱費をはじめとするコストの削減を図っています。現状の需要に対し余剰人員を抱えるホテルにおいては、雇用調整助成金を活用し、スタッフの一時帰休を行っているほか、清掃業務等についても契約の見直しによりコストの削減を図っています。また、資本的支出（工事）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。一方、営業面においては、低迷している宿泊需要を補うべく、一部のホテルにおいて、在宅勤務者向けの「テレワーク応援プラン」を設定し、日中利用による収益の獲得に取り組んでいます。

住居ポートフォリオ（注5）は引き続き安定した運用状況で推移しており、当期におけるNOIは前年同期比0.5%の増加を見込んでいます。

以上のような取り組みを実施しているにも関わらず、2020年6月期の運用状況の予想については、当期純利益の大幅な減少が見込まれるため、1口当たり分配金についても止むを得ず大幅な減配とさせていただくこととなりました。なお、本投資法人は過去の物件売却益等により蓄積した利益剰余金を127億円有しており、今回その一部を活用して分配金の安定を図ることも検討しましたが、本感染症の影響で宿泊需要が突然、急激かつ大量に消滅するという予測不可能な状況が生じ、これが現在も続いていることを鑑み、自己資金は不測の事態に備え手元に残すことが本投資法人及び投資主の長期的な利益に資するものと判断し、利益剰余金の取り崩しによる追加的な分配は実施しないこととする予定です。投資主の皆様には、何卒、御理解を賜りたく、お願い申し上げます。

また、本投資法人は、安定的な賃料収入をもたらす住居物件も含めた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おり、本感染症の今後の推移にもよりますが、早期の業績回復に向けて、本投資法人及び本資産運用会社一丸となって取り組んでまいります。

（注5）本投資法人が2020年4月末時点で保有する住居60物件のデータに基づき記載しています。

以上

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

(別紙1)

<2020年6月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件																		
計算期間	2020年6月期：2020年1月1日～2020年6月30日（182日）																		
運用資産	2020年6月期末保有資産：147物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（147物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2020年6月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。																		
発行済投資口の総口数	2020年6月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2020年6月期末まで異動がないことを前提としています。																		
有利子負債	2020年6月期末有利子負債残高：263,468百万円（借入金：255,268百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高266,154百万円のうち、2020年7月18日に返済期限を迎える消費税還付対応借入金2,686百万円については、2020年6月期中に返済することを想定しています。その他、2020年6月期中に返済期限を迎える借入金については、2020年6月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。また、上記以外には、2020年6月期末まで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	<p>営業収益については、以下のとおり想定しています。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2020年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">5,400百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(2,832百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(2,019百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(812百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td style="text-align: right;">878百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">605百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等譲渡益</td> <td style="text-align: right;">2,038百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,923百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。</p> <p>本投資法人は、本海外ホテルを源泉とする収益を、本海外ホテルからの運営委託による不動産運用収入として受け取っています。かかる運営委託収益、本海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、かかる運営委託収益については、想定ネットキャッシュフローの85%程度の額を対象に為替オプション取引により1米ドル=110.00円で為替レートを固定することを前提としているため、当該為替レートを前提としています。なお、本海外ホテル2物件については、2023年夏の完成を目標として2020年夏頃に本増改築に着手することを想定していましたが、本感染症の影響により本海外ホテル2物件が現在閉館している状況に鑑みて、本増改築プロジェクトにかかる検討も留保を余儀なくされています。そのため、今回の2020年6月期の運用状況の予想においては、本増改築にかかる特段の影響は見込んでいません。</p> <p>本日現在の予想値に基づき算出しています。また、本日付のMLPM契約変更プレスリリースにて公表しました本覚書の締結に伴う賃料の免除、変動賃料の変更を考慮し、その他の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>	2020年6月期		・貸貸事業収入	5,400百万円	（うちホテル賃料）	(2,832百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,019百万円)	（うちホテル変動賃料）	(812百万円)	・運営委託収益	878百万円	・受取配当金	605百万円	・不動産等譲渡益	2,038百万円	営業収益合計	8,923百万円
2020年6月期																			
・貸貸事業収入	5,400百万円																		
（うちホテル賃料）	(2,832百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(2,019百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(812百万円)																		
・運営委託収益	878百万円																		
・受取配当金	605百万円																		
・不動産等譲渡益	2,038百万円																		
営業収益合計	8,923百万円																		



項目	前提条件
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2020年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費（注1） 2,046百万円 （うち修繕費） (37百万円)</li> <li>・公租公課（注2） 599百万円</li> <li>・保険料 147百万円</li> <li>・減価償却費 4,088百万円</li> <li>・その他費用 205百万円</li> </ul> <hr/> <p>賃貸事業費用等合計 7,087百万円</p> <p>（注1）本日付のMLPM契約変更プレスリリースにて公表しました本覚書の締結に伴う物件管理費の追加負担額及び管理業務受託手数料の引上額の上限額とほぼ同額（合計1,485百万円）を現時点の想定額として含めています。</p> <p>（注2）取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。なお、2020年1月に取得したホテル2物件について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は41百万円、2021年6月期以降においては年間42百万円を費用計上することを見込んでいます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2020年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業費用等以外 565百万円 （うち資産運用報酬） (300百万円)</li> </ul>
NOI	<p>NOIについては、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2020年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・NOI 3,886百万円 （うち国内ホテルNOI） (1,356百万円) （うち海外ホテルNOI） (706百万円) （うち住居NOI） (1,641百万円)</li> </ul> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$ <p>2020年6月期のNOIは本日付のMLPM契約変更プレスリリースにて公表しました本覚書の締結に伴う賃料免除、変動賃料の変更、費用負担の変更等を考慮して算出しています。</p>
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: right;">2020年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息 711百万円</li> <li>・融資関連費用 342百万円</li> <li>・投資法人債利息 22百万円</li> <li>・投資法人債発行費償却 6百万円</li> </ul> <hr/> <p>営業外費用合計 1,082百万円</p>
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>2020年6月期の分配金については、当期純利益である186百万円（1口当たり分配金30円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2020年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2019年12月期と同額の33百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金（1口当たり当期純利益）に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（1口当たり当期純利益）は変動する可能性があります。</p>

項目	前提条件
<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>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2020年6月期は、利益超過分配を実施しない予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」も実施しない予定です。</p> <p style="text-align: center;">2020年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり利益超過分配金</li> </ul> <p>なお、本投資法人は過去の物件売却益等により蓄積した利益剰余金を127億円有しており、今回その一部を活用して分配金の安定を図ることも検討しましたが、本感染症の影響で宿泊需要が突然、急激かつ大量に消滅するという予測不可能な状況が生じ、これが現在も続いていることを鑑み、自己資金は不測の事態に備え手元に残すことが本投資法人及び投資主の長期的な利益に資するものと判断し、利益剰余金の取り崩しによる追加的な分配は実施しないこととする予定です</p>
<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>

(別紙2)

<ホテルの営業休止状況>

物件番号	物件名	所在地	休館開始日	休館終了予定日 (注)	備考 (運用状況)
D53	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	北海道札幌市	3月18日	5月15日	ホテルマイステイズ札幌アスペンに営業を集約
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市	4月13日	5月15日	ホテルマイステイズプレミア金沢に営業を集約
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	3月18日	5月15日	ホテルソニア小樽に営業を集約
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市	3月18日	5月15日	ホテルマイステイズプレミア札幌パークに営業を集約
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市	3月18日	5月15日	
D77	ホテルマイステイズ 札幌中島公園別館	北海道札幌市	3月6日	5月15日	
D3	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市	5月1日	5月31日	営業休止
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	4月28日	5月31日	
D48	高松東急REI ホテル	香川県高松市	4月25日	5月31日	
D65	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	4月20日	5月31日	
D66	ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	山梨県 富士吉田市	5月1日	5月31日	
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	3月8日	5月15日	
-	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル	千葉県浦安市	4月28日	5月31日	
D200	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	ケイマン諸島	3月22日	6月30日	
D201	サンシャイン・スイーツ・ リゾート	ケイマン諸島	3月22日	6月30日	

(注) 本日現在の予定であり、今後の状況により変更される可能性があります。