

2021年5月31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)

2021年6月期（第36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、2021年2月25日付「2020年12月期決算短信（REIT）」において未定としておりました2021年6月期（第36期：2021年1月1日～2021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。

記

1. 2021年6月期（2021年1月1日～2021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） （2021年2月25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 3,808	百万円 ▲2,486	百万円 ▲3,729	百万円 ▲3,729	百万円 91
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）	% －	% －	% －	% －	% －
（参考）前年同期実績 （2020年6月期）	百万円 9,410	百万円 1,496	百万円 424	百万円 423	百万円 420

	1口当たり 当期純利益 （注1）	1口当たり 分配金（利益超 過分配金は含まな い） （注1）	1口当たり 利益超過 分配金 （注1）	1口当たり 分配金 （利益超過分配金 を含む）（注1）
前回発表予想（A） （2021年2月25日付）	円 （未定）	円 （未定）	円 （未定）	円 （未定）
今回修正予想（B）	円 ▲611	円 15	円 －	円 15

Invincible Investment Corporation

増減額 (B) - (A)	円 -	円 -	円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% -	% -	% -
(参考) 前年同期実績 (2020年6月期)	円 70	円 69	円 -	円 69

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2021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

(1) 公表の理由

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2021年2月25日付「2020年12月期 決算短信(REIT)」の公表時点においては業績予想の策定が困難であったため、2021年6月期(2021年1月1日～2021年6月30日)の運用状況及び配金の予想につきましては未定としていましたが、2021年5月25日付「ポートフォリオの運用実績(2021年4月)に関するお知らせ」で公表のとおり、2021年4月までの各物件の運営状況が概ね判明したことを踏まえ、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、業績予想を公表することといたしました。

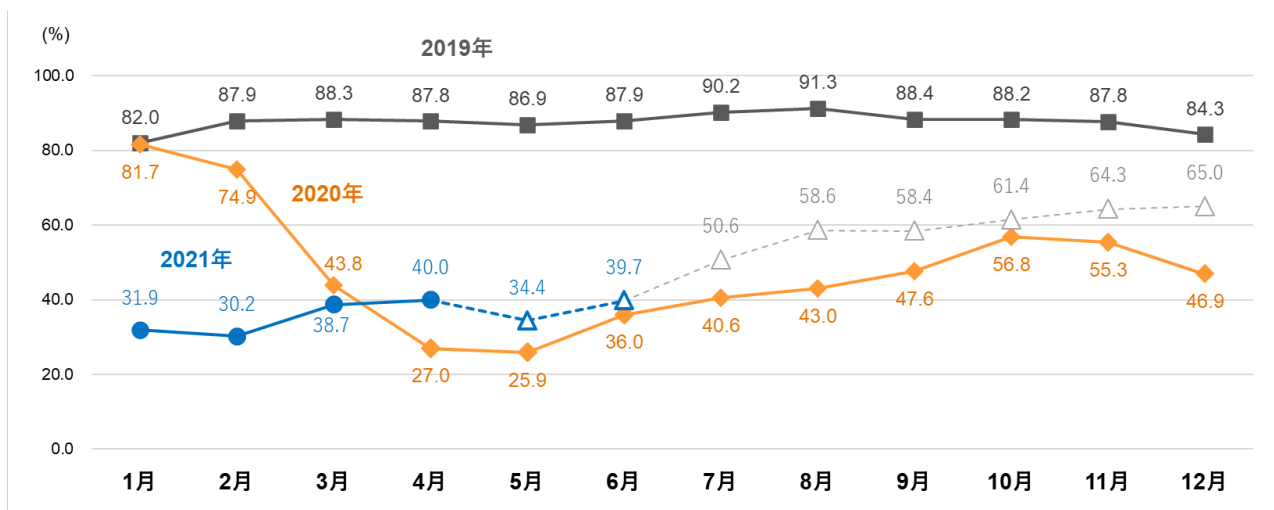
(2) 最近の運用状況

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)による甚大な悪影響を受ける中、日本国内においては、ワクチン接種は開始されたもののその普及スピードは遅く、大都市やその周辺部を中心に緊急事態宣言の発出や解除、まん延防止等重点措置の適用や解除が繰り返される状況が続いており、出張やレジャーの自粛により、ホテル需要は大幅に低下しています。2020年の夏から秋にかけて国内旅行需要を喚起し、その後停止されたGo Toトラベル事業も再開されるめどは立たず、インバウンド旅行者についても、日本への入国制限が続く中で需要そのものが見込めない状況が続いています。

この間、本投資法人が保有する国内ホテル物件の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。)は、テレワークプランの販売や帰国者・入国者の自主隔離客の受入れ、コロナ禍で多様化する顧客ニーズに沿ったプランの策定等、新たな需要の獲得に努め、稼働率の下支えに注力しています。

国内ホテルポートフォリオの客室稼働率の実績と予想は以下のとおりです。

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



(注1) 本投資法人が2021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。

$$\text{客室稼働率} = \frac{\text{対象期間中に稼働した延べ客室数}}{\text{対象期間中の総客室数 (客室数} \times \text{日数)}}$$
 以下同じです。

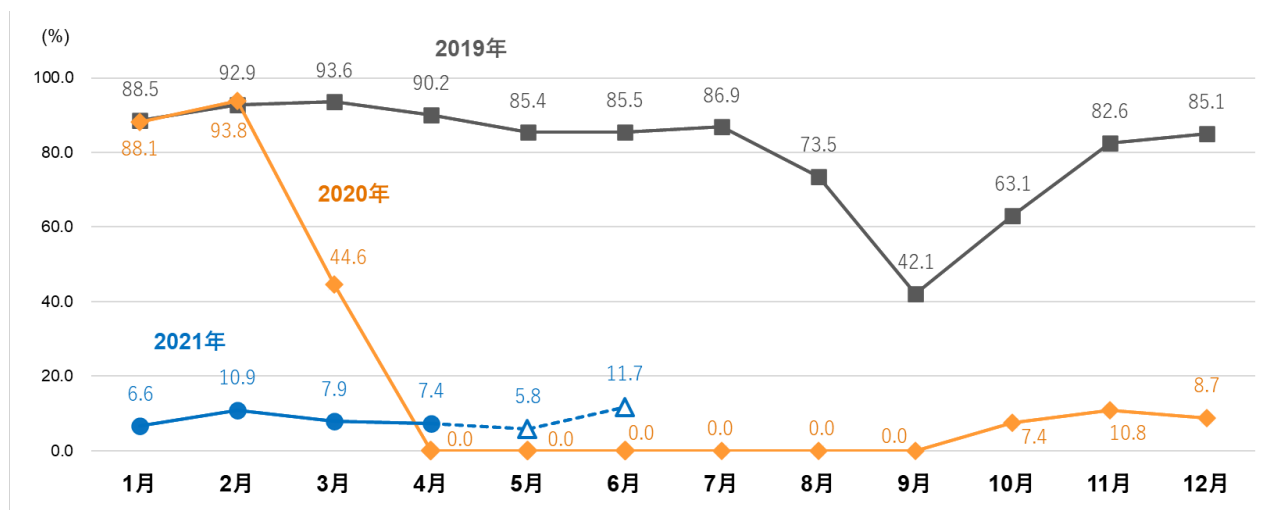
(注3) 2021年5月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。特に2021年7月以降の予想値については、東京オリンピック・パラリンピックが一定の有観客で開催されることなどの一定の前提条件に基づいて算出された数値であり、今後の東京オリンピック・パラリンピックの開催の有無、観客の

有無及び制限の内容、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の進捗、東京オリンピック・パラリンピック後の新型コロナウイルス感染症の状況等の将来的な要因により、予想値と実績値が大きく乖離する可能性があります。

海外ホテルについては、2020年3月下旬からグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港は閉鎖されており、本日現在、「サンシャイン・スイーツ・リゾート」は入国者の一時隔離のために営業を行っていますが、「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」はレストラン1店舗を除き閉鎖しています。そのため、ケイマンホテル2物件の客室稼働率は、以下のとおり極めて限定的であり、厳しい営業状況が続いています。

もっとも、ケイマン諸島においては2021年5月20日時点で人口の63%が少なくとも1回目のワクチン接種を完了するなど、ワクチンの接種は順調に進展しています。「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」は2021年6月9日より限定的に営業を再開し、島民の夏休み時期におけるステイケーション需要の取込みを図るとともに、商業再開後の海外からの観光客の受入れ再開に備える予定ですが、本日現在、観光目的の旅行者の入国解禁時期は未定です。なお、同物件における新棟増築計画については、本日現在、未着工であり、今後のプロジェクトの進行の見通しについても未定です。

ケイマンホテル2物件の客室稼働率の推移



(注4) 2021年5月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大・収束やその影響等を正確に見積もることが困難であるため、各月の実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

以上の状況を受け、2021年3月11日付「主要テナントとの2021年1月～6月末までの賃料等に関する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」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MHM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の変更覚書（以下「2021年3月覚書」といいます。）を締結しました。なお、MHMグループが運営するホテル73物件の現時点におけるGOPの見込み額に照らすと、2021年6月期に本投資法人がMHMグループから受領する賃料は固定賃料の10億円にとどまり、変動賃料は発生しない見通しです。

また、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2021年6月期の受取配当金には、当該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2020年10月1日から2021年3月31日までの業績が反映されるところ、同ホテルの稼働率が大幅に減少した影響等により、2021年6月期の受取配当金による収入はありません。

その結果、国内ホテルの 2021 年 6 月期における NO I は、前年同期比 27.2%増（コロナ禍前の前々年同期比では 87.7%減）の 986 百万円となる見通しです。

海外ホテルについては、ホテル費用がホテル売上高を上回ったため、ホテル費用の超過額相当（330 百万円）が運営委託費用として計上され、運営委託収益は計上されていません。NO I については△486 百万円となる見通しです。

住居ポートフォリオについては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が続く中で稼働率が伸び悩む時期が続きましたが、2021 年に入ってからは復調し、2021 年 4 月末の稼働率は前年同月末と同水準まで回復しています。本日時点で保有する住居 54 物件の NO I については前年同期と同水準の 1,378 百万円となる見込みです。

以上の結果、2021 年 6 月期は当期純損失 3,729 百万円となる予定です。一方、分配金については無配を回避するため左記の当期純損失考慮後の利益剰余金（約 86 億円）から 91 百万円（1 口当たり 15 円）を分配することを予定しています。

現時点においてもホテルセクターにおいては先行きが不透明な状況は継続していますが、本投資法人及び資産運用会社においては、さらなる業績の回復に向け、全力で努力を続けてまいります。

なお、2021 年 12 月期以降の運用状況及び分配金の予想につきましては、今後見通しが立ち次第公表いたします。

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)

<2021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	2021年6月期：2021年1月1日～2021年6月30日（181日）														
運用資産	2021年6月期末保有資産：141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（141物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2021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	2021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、2021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	2021年6月期末有利子負債残高：251,931百万円（借入金：243,731百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高251,931百万円につき、2021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> <p style="text-align: center;">2021年6月期</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>・ 賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">3,808百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,622百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,546百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(75百万円)</td> </tr> <tr> <td>・ 運営委託収益</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>・ 受取配当金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,808百万円</td> </tr> </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、海外ホテルを源泉とする収益を、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、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。なお、当期においては海外ホテルにおけるホテル費用がホテル売上高を上回る見込みのため、運営委託収益は0円となっています。なお、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年夏頃に増改築に着手することを想定していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による海外ホテル2物件の営業状況に鑑みて、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2021年6月期の運用状況の予想においては、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、2021年3月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>	・ 賃貸事業収入	3,808百万円	（うちホテル賃料）	(1,622百万円)	（うちホテル固定賃料）	(1,546百万円)	（うちホテル変動賃料）	(75百万円)	・ 運営委託収益	-	・ 受取配当金	-	営業収益合計	3,808百万円
・ 賃貸事業収入	3,808百万円														
（うちホテル賃料）	(1,622百万円)														
（うちホテル固定賃料）	(1,546百万円)														
（うちホテル変動賃料）	(75百万円)														
・ 運営委託収益	-														
・ 受取配当金	-														
営業収益合計	3,808百万円														

項目	前提条件
<p>営業費用</p>	<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;">2021年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費（注1）829百万円 （うち修繕費）(22百万円) ・公租公課609百万円 ・保険料135百万円 ・減価償却費3,923百万円 ・その他費用172百万円 <hr/> <p>賃貸事業費用等合計 5,671百万円</p> <p>（注1）当期においては海外ホテルにおけるホテル費用がホテル売上高を上回る見込みのため、当該費用超過額（330百万円）を運営委託費用として、維持管理費に含めて計上しております。なお、かかる運営委託費用については、米ドルの為替相場を1米ドル=110.00円を前提として、円貨に換算しております。</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;">2021年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用等以外623百万円 （うち資産運用報酬）(300百万円)
<p>NOI</p>	<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;">2021年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NOI2,060百万円 （うち国内ホテルNOI）(986百万円) （うち海外ホテルNOI）(▲486百万円) （うち住居NOI）(1,378百万円) <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>2021年6月期のNOIは2021年3月覚書の締結に伴う賃料免除、変動賃料の変更等を考慮して算出しています。</p>
<p>営業外費用</p>	<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;">2021年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息616百万円 ・融資関連費用525百万円 ・投資法人債利息27百万円 ・投資法人債発行費償却6百万円 ・為替差損（注1）66百万円 <hr/> <p>営業外費用合計 1,242百万円</p> <p>（注1）為替相場が前期末と比較して円安に推移していることにより、為替差損を計上する見込みです。</p>

項目	前提条件
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>2021年6月期の分配金については、利益剰余金から総額91百万円（1口当たり分配金15円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2021年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2020年12月期と同額の▲165百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が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>
1口当たり利益超過分配金	<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>2021年6月期は、税務上と会計上の処理の差異は生じるものの、当期純損失を見込んでおり、課税所得が発生しないため、これによる法人税等の課税は生じません。そのため、2021年6月期においては利益超過分配を実施しない予定です。</p> <p style="text-align: center;">2021年6月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配金 -</p> <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123億円有しており、当期純損失37億円計上後の残高は86億円となる見込みです。2021年6月期の分配金についてはその一部、91百万円を取り崩して分配を実施する予定です。</p>
その他	<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＞ (注1)

物件番号	物件名	所在地	休館開始日	休館終了日	休館時の営業集約先
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	2020年3月22日	2021年6月8日	-
D44	ホテルエピナール那須	栃木県那須郡	2021年1月24日	2021年2月26日	
D68	ホテルマイステイズ 金沢キャッスル	石川県金沢市	2021年1月24日	2021年2月28日	ホテルマイステイズ プレミア金沢
D75	ホテルマイステイズ 札幌すすきの	北海道札幌市	2021年2月1日	2021年3月21日	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク
D76	ホテルマイステイズ 札幌中島公園	北海道札幌市	2021年1月12日	2021年3月21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	2020年12月1日	2021年3月21日	

(注1) 2021年1月以降、休館実績のあるホテルのみを記載しています。2021年5月28日時点の予定であり、今後の状況により変更される可能性があります。

(注2) 上記の他、アパホテル横浜関内はCOVID-19軽症者向けの宿泊療養施設として2020年8月4日から利用されています(2021年7月までを予定)。