

2021年12月8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12月期(第37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8月25日付「2021年6月期決算短信(REIT)」において未定としておりました2021年12月期(第37期:2021年7月1日~2021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

1. 2021年12月期(2021年7月1日~2021年12月31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8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 7,957	百万円 1,804	百万円 516	百万円 515	百万円 512
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12月期)	百万円 8,340	百万円 1,690	百万円 624	百万円 623	百万円 1,018

	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8月25日付)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)	円 (未定)
今回修正予想(B)	円 84	円 84	円 -	円 84

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12月期)	円 102	円 167	円 -	円 167

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2021年12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の影響により、2021年8月25日付「2021年6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12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)の運用状況及び分配金の予想につきましては未定としていました。

本投資法人は、本日付「主要テナントとの2021年10月～12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」(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、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。)の変更覚書を本日付で締結しました。また、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は2021年12月22日付で住居7物件、2022年1月12日付で住居6物件をそれぞれ譲渡することを決定しました。

以上の影響も踏まえ、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、2021年12月期の業績予想を公表することといたしました。

なお、2022年6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。

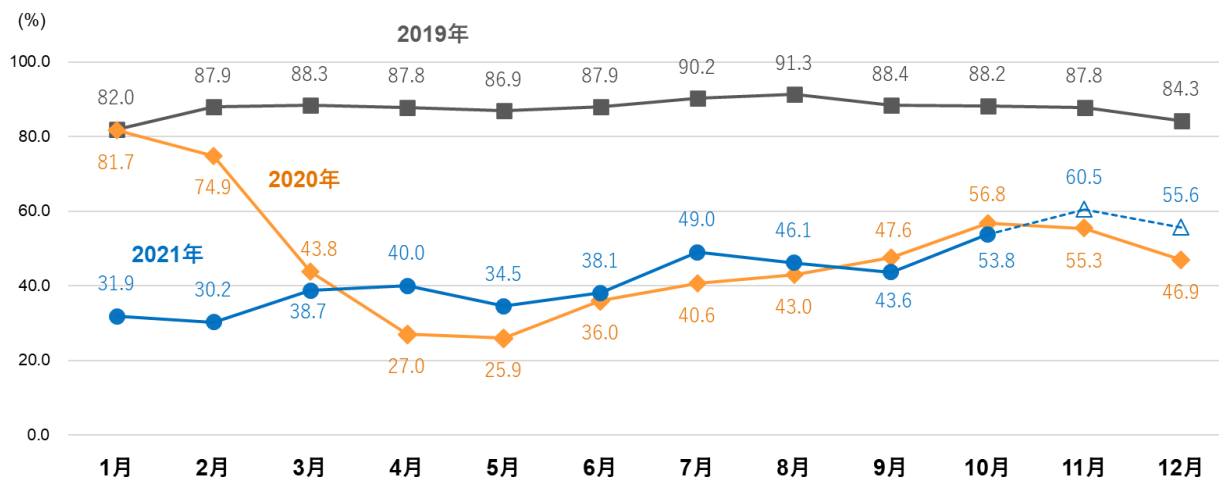
(2) 最近の運用状況

2021年12月期(以下「当期」といいます。)は、国内ホテルの7月の客室稼働率が前年実績を上回る形でスタートしましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)のいわゆる第5波の影響により、7月～9月にかけて全国の広範囲で緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が適用され、ホテル需要は再び落ち込みました。また、東京オリンピック・パラリンピックは大半が無観客で開催されたため、本投資法人が首都圏や北海道に多数保有するホテルの宿泊需要への波及効果は限定的でした。

しかしながら、9月末の緊急事態宣言等の解除後は都道府県をまたぐ移動などの行動制限が徐々に緩和され、ビジネス需要、レジャー需要ともに回復が進み、足元における国内ホテルの客室稼働率はGo Toトラベルキャンペーンが実施されていた前年同時期を上回る水準で推移しています。

なお、インバウンド旅行者は、直近において世界各地における新変異株(オミクロン株)による感染の報告を受け、非居住者の日本への入国が停止されるなど、当面はインバウンドの需要そのものが見込めない状況が続く見通しです。

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11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。

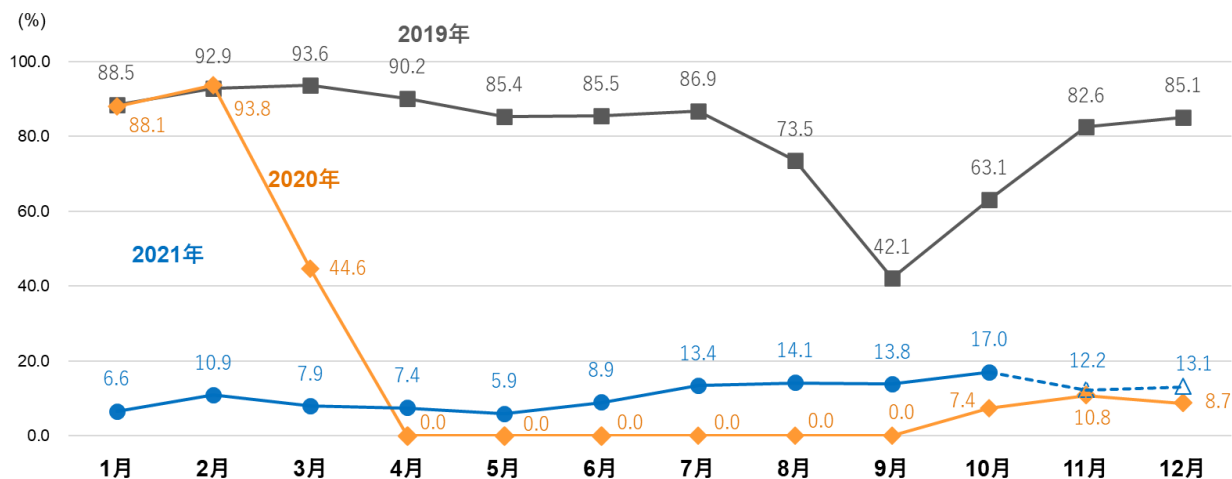
（注2）「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。

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

（注3）2021年11月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、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。

一方、当期の海外ホテルについて、ケイマン諸島では島内におけるワクチン接種の進捗を注視しつつ、海外からの観光客の受入れ再開のタイミングを模索する時期が続きました。そのため、ケイマンホテル2物件に対する宿泊需要は入国者による一時隔離のための需要や、居住者によるステイケーション需要に限られ、厳しい営業状況が続きました。ケイマン諸島政府は、11月20日付で、ワクチン接種が完了した観光客に対して義務付けていた入国後の自己隔離措置を解除しましたが、ワクチン接種が完了していない子供は引き続き14日間の自己隔離が必要とされていることから、ファミリー層からの需要が見込みにくいこともあり、ケイマンホテル2物件の客室稼働率が回復するにはしばらく時間を要する見通しです。

ケイマンホテル2物件の客室稼働率の推移



(注4) 2021年11月以降の客室稼働率は本日時点における予想値であり、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9月10日付「主要テナントとの2021年7月～9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」及び本日付の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、2021年9月10日付及び2021年12月8日付で、MHMグループとの間で、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本MLPM契約の変更覚書(以下それぞれ「2021年9月覚書」、「2021年12月覚書」といいます。)を締結し、その結果、2021年12月期に本投資法人が賃貸事業収入として計上するMHMグループから受領する賃料は固定賃料19.5億円、変動賃料6.2億円の合計25.7億円となる見通しです。

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12月期の受取配当金には、当該優先出資証券を発行するキングダム特定目的会社の計算期間の関係で同ホテルの2021年4月1日から2021年9月30日までの業績が反映されること、同ホテルの稼働率が大幅に減少した影響等により、2021年12月期の受取配当金による収入はありません(注5)。

(注5) 優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社は、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しており、決算を実施しても配当を支払えない状況にあります。このような状況の中、キングダム特定目的会社は決算にかかる費用を抑制するため、定款を変更し、会計期間を一時的に6か月から12か月に延長しています。そのため、本投資法人の2021年12月期においては、キングダム特定目的会社の決算自体が行われていません。なお、かかる措置は一時的なものであり、キングダム特定目的会社の累積損失が解消され、配当を再開できる見通しが立ち次第、本来の6か月決算に戻す予定です。

その結果、国内ホテルの2021年12月期におけるNOIは、前年同期比6.8%増(コロナ禍前の前々年同期比では76.5%減)の2,636百万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(164百万円)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。NOIについては△320百万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11月末の稼働率は前年同月末と概ね同水準で推移しています。住居ポートフォリオのNOIは、2020年12月28日付の6物件の譲渡及び2021年12月22日付の7物件の譲渡の影響により、前年同期を下回る1,373百万円となる見込みです。

これらに加え、本投資法人は2021年7月2日付で完了したレキシントン・プラザ八幡の譲渡のほか、上記の住居7物件の譲渡により、当期において譲渡益2,539百万円を計上する予定です。

以上の結果、2021年12月期は当期純利益515百万円となる予定です。分配金については左記の当期純利益の概ね全額512百万円(1口当たり84円)を分配することを予定しています。

コロナ禍がはじまり、間もなく2年が経過しようとしている中、ホテルセクターにおいては先行きが不透明な状況が継続していますが、本投資法人及び資産運用会社においては、業績の回復に向け全力で努力を続けてまいります。

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12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12月期：2021年7月1日～2021年12月31日（184日）																		
運用資産	2021年12月期末保有資産：133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（140物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）をもとに、2021年12月22日付で住居7物件を譲渡（注）することを前提としており、その後2021年12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。 （注）譲渡の詳細については本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。																		
発行済投資口の総口数	2021年12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12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12月期末有利子負債残高：245,515百万円（借入金：237,315百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高245,515百万円につき、2021年12月期に返済期限を迎える借入金については、同条件での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2021年12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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">2021年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・貸貸事業収入</td> <td>5,418百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(3,426百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(2,496百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(929百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収益</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>・不動産等譲渡益</td> <td>2,539百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td>7,957百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>不動産等譲渡益については、2021年7月2日付で完了したレキシントン・プラザ八幡の譲渡に伴う不動産等譲渡益590百万円、2021年12月22日付で譲渡を予定している住居7物件の譲渡に伴う不動産等譲渡益1,949百万円の合計2,539百万円を見込んでいます。</p> <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。なお、本文に記載のとおり2021年12月期においては優先出資証券に係る受取配当金はありません。</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12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9月覚書及び2021年12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>	2021年12月期		・貸貸事業収入	5,418百万円	（うちホテル賃料）	(3,426百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,496百万円)	（うちホテル変動賃料）	(929百万円)	・運営委託収益	-	・受取配当金	-	・不動産等譲渡益	2,539百万円	営業収益合計	7,957百万円
2021年12月期																			
・貸貸事業収入	5,418百万円																		
（うちホテル賃料）	(3,426百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(2,496百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(929百万円)																		
・運営委託収益	-																		
・受取配当金	-																		
・不動産等譲渡益	2,539百万円																		
営業収益合計	7,957百万円																		

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;">2021年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費（注1） 593百万円 （うち修繕費） (18百万円) ・公租公課 775百万円 ・保険料 144百万円 ・減価償却費 3,868百万円 ・その他費用 137百万円 <hr/> <p>賃貸事業費用等合計 5,519百万円</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（164百万円）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12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用等以外 633百万円 （うち資産運用報酬） (300百万円)
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;">2021年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NOI 3,767百万円 （うち国内ホテルNOI） (2,636百万円) （うち海外ホテルNOI） (▲320百万円) （うち住居NOI） (1,373百万円) <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$</p> <p>2021年12月期のNOIは2021年9月覚書及び2021年12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>
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;">2021年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息 613百万円 ・融資関連費用 597百万円 ・投資法人債利息 28百万円 ・投資法人債発行費償却 6百万円 ・為替差損（注1） 21百万円 ・デリバティブ損失 20百万円 <hr/> <p>営業外費用合計 1,288百万円</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>

