

2019年5月28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)

2019年6月期(第32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、2019年5月17日付「2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました2019年6月期(第32期:2019年1月1日~2019年6月30日)の運用状況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. 2019年6月期(2019年1月1日~2019年6月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正

【2019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) (2019年5月17日付)	百万円 21,514	百万円 16,233	百万円 15,318	百万円 15,318	百万円 8,964
今回修正予想(B)	百万円 27,319	百万円 22,124	百万円 21,210	百万円 21,209	百万円 9,384
増減額 (B) - (A)	百万円 5,804	百万円 5,891	百万円 5,891	百万円 5,891	百万円 419
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 27.0	% 36.3	% 38.5	% 38.5	% 4.7

	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) (2019年5月17日付)	円 2,703	円 1,582	円 -	円 1,582
今回修正予想(B)	円 3,742	円 1,656	円 -	円 1,656
増減額 (B) - (A)	円 1,039	円 74	円 -	円 74
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 38.4	% 4.7	% -	% 4.7

(注) 期末発行済投資口の総口数: 5,666,840口

(ご参考)

2019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「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「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡を決定しました。当該譲渡により、2019年6月期に営業収益として5,509百万円の譲渡益(注1)を計上する予定であり、2019年5月17日付「2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した直近の予想値を営業収益において10%以上、当期純利益において30%以上上回る事となったため、運用状況の予想の修正を行うものです。また分配金の予想については直近の予想から5%以上の変動が生じるものではありませんが、4.7%の変動が生じることに鑑み、運用状況の予想の修正にあわせてお知らせすることとしました。なお、当該譲渡による譲渡益は概ね全額を内部留保しますが、「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡予定日である2019年6月7日から2019年6月期末までの収益相当額については分配金として分配することを予定していません。

また、2019年5月27日付「ポートフォリオの運用実績(2019年4月)に関するお知らせ」に記載のとおり、本投資法人のホテル及び住居ポートフォリオは好調に推移しており、ポートフォリオ合計の2019年6月期累計(2019年1月～4月までの累計。以下本項において同じ。)のNOIは前年同期比+3.6%となりました。国内ホテルポートフォリオのRevPARは2019年6月期累計では前年同期比+3.0%となりました。英領ケイマン諸島に所在する海外不動産であるホテル2物件(以下、「本海外ホテル」といいます。)については、RevPARは2019年6月期累計で同+17.4%となり、国内ホテルポートフォリオと本海外ホテルの合計のRevPARは2019年6月期累計で同+5.6%となりました。なお、各用語の意味及び算出方法その他のホテル指標の詳細については上記プレスリリースをご参照ください(注2)。

今回発表予想の2019年6月期の1口当たり分配金1,656円は、前回発表予想を4.7%、前年同期(2018年6月期)の実績を15.8%、それぞれ上回るものとなります。かかる増配の要因は、主として2019年1月～4月までの実績及び2019年5月～6月の予想を反映したポートフォリオの収益向上によるものであり、物件売却の譲渡益は概ね全額を内部留保のうで再投資に充当する予定です。

内部留保の実施により、本投資法人の2019年6月期における金銭の分配は投資法人に係る課税の特例(いわゆる導管性要件)(注3)の一つである「金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること」を満たさないこととなる予定ですが、主として2010年12月期の物件売却により生じた税務上の繰越欠損金226億円による控除等を利用することにより課税所得が発生しないことから、法人税等の発生はありません。

(注1) 譲渡損益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡損益の本日時点における見積額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

(注2) 国内ホテルポートフォリオと本海外ホテルの合計のRevPARは、当該プレスリリース記載の国内ホテルポートフォリオ及び本海外ホテルのRevPARを総客室数(客室数×日数)合計に基づき加重平均することにより算出しています。

(注3) 税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

以上

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

<2019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>

項目	前提条件																				
計算期間	2019年6月期：2019年1月1日～2019年6月30日（181日間）																				
運用資産	本日現在の保有資産（131物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、「ロイヤルパークスタワー南千住」を2019年6月7日に、「スペース恵比寿」を2019年6月19日にそれぞれ譲渡するほかは、2019年6月期末まで変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	2019年6月期末発行済投資口の総口数：5,666,840口 本日現在の発行済投資口の総口数5,666,840口につき、2019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	2019年6月期末有利子負債残高：229,873百万円（借入金：225,873百万円、投資法人債4,000百万円） 本日現在の有利子負債残高229,873百万円のうち、2019年6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、2019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 border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2019年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">12,210百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(8,562百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(4,168百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(4,394百万円)</td> </tr> <tr> <td>・運営委託収入</td> <td style="text-align: right;">569百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">800百万円</td> </tr> <tr> <td>・受取分配金</td> <td style="text-align: right;">2,606百万円</td> </tr> <tr> <td>・不動産等譲渡益</td> <td style="text-align: right;">11,132百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">27,319百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>優先出資証券に係る受取配当金については、取得銘柄のキャッシュ・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>2019年5月9日付「海外資産にかかる投資ストラクチャー変更に関するお知らせ」で公表したとおり、本海外ホテルにかかる投資ストラクチャーを変更（以下「本ストラクチャー変更」といいます。）したことにより、本投資法人は、本海外ホテルを源泉とする収益を、2019年5月9日までは本海外ホテルを裏付不動産とする匿名組合出資持分（持分100.0%）に係る受取分配金として、2019年5月10日以降は本海外ホテルからの運営委託収入として、受け取ります。かかる受取分配金及び運営委託収入、本海外ホテルの稼働状況予想及び匿名組合の営業者又は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、かかる受取分配金及び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しているため、当該為替レートを前提としています。</p> <p>本日現在の予想値に基づき算出しています。また、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>	2019年6月期		・賃貸事業収入	12,210百万円	（うちホテル賃料）	(8,562百万円)	（うちホテル固定賃料）	(4,168百万円)	（うちホテル変動賃料）	(4,394百万円)	・運営委託収入	569百万円	・受取配当金	800百万円	・受取分配金	2,606百万円	・不動産等譲渡益	11,132百万円	営業収益合計	27,319百万円
2019年6月期																					
・賃貸事業収入	12,210百万円																				
（うちホテル賃料）	(8,562百万円)																				
（うちホテル固定賃料）	(4,168百万円)																				
（うちホテル変動賃料）	(4,394百万円)																				
・運営委託収入	569百万円																				
・受取配当金	800百万円																				
・受取分配金	2,606百万円																				
・不動産等譲渡益	11,132百万円																				
営業収益合計	27,319百万円																				

項目	前提条件
<p style="text-align: center;">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;">2019年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 632百万円 (うち修繕費) (25百万円) ・公租公課(注) 545百万円 ・保険料 51百万円 ・減価償却費 3,256百万円 ・その他費用 193百万円 <hr/> <p>賃貸事業費用等合計 4,679百万円</p> <p>(注) 取得した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。</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;">2019年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用等以外 515百万円 (うち資産運用報酬) (300百万円)
<p style="text-align: center;">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;">2019年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・NOI 14,764百万円 (うち国内ホテルNOI) (8,122百万円) (うち海外ホテルNOI) (532百万円) (うち住居NOI) (2,517百万円) (うち受取配当金) (800百万円) (うち受取分配金) (2,606百万円) <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> <p>2019年5月9日まで： $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{本海外不動産匿名組合出資持分の受取分配金}$</p> <p>2019年5月10日以降： $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{運営委託収入} - \text{運営委託費用}$</p>
<p style="text-align: center;">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;">2019年6月期</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息 600百万円 ・融資関連費用 298百万円 ・投資法人債利息 11百万円 ・投資法人債発行費償却 3百万円 <hr/> <p>営業外費用合計 914百万円</p>

