

2020年12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8月25日付「2020年6月期決算短信(REIT)」において未定としておりました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

#### 1. 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(注1)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	分配金総額
2020年2月公表予想 (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
前回発表予想 (2020年4月24日付及 び2020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 8,374	百万円 1,517	百万円 405	百万円 404	百万円 798
増減額 (B) - (A)	百万円 ▲9,067	百万円 ▲9,594	百万円 ▲9,642	百万円 ▲9,642	百万円 ▲9,242
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% ▲52.0	% ▲86.3	% ▲96.0	% ▲96.0	% ▲92.0
(参考) 前期実績 (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2)	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含ま ない) (注2)	1口当たり 利益超過 分配金 (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注2)
2020年2月公表予想 (A) (2020年2月20日付)	円 1,647	円 1,647	円 -	円 1,647

前回発表予想 (2020年4月24日付及び 2020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 66	円 131	円 -	円 131
増減額 (B) - (A)	円 △1,581	円 △1,516	円 -	円 △1,516
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% △96.0	% △92.0	% -	% △92.0
(参考) 前期実績 (2020年6月期)	円 70	円 69	円 -	円 69

(注1) 2020年12月期の運用状況及び分配金の予想については、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」及び2020年8月25日付「2020年6月期 決算短信(REIT)」において、未定と公表しておりますが、増減額及び増減率については、それ以前に公表した直近の予想値である2020年2月20日付「2019年12月期 決算短信(REIT)」において公表した数値と今回修正予想との差異として記載しています。

(注2) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(ご参考)

2020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

本日付「主要テナントとの2020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、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「2020年12月覚書」といいます。)を本日付で締結しました。

これに先立ち、2020年9月11日付「主要テナントとの2020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」で公表しましたとおり、本投資法人は2020年9月10日付でMHMグループと本MLPM契約の変更覚書(以下「2020年9月覚書」といいます。)を締結しており、また、2020年11月27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2020年12月18日付で住居6物件を譲渡する予定です。

以上の影響も踏まえ、未定としていました2020年12月期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。

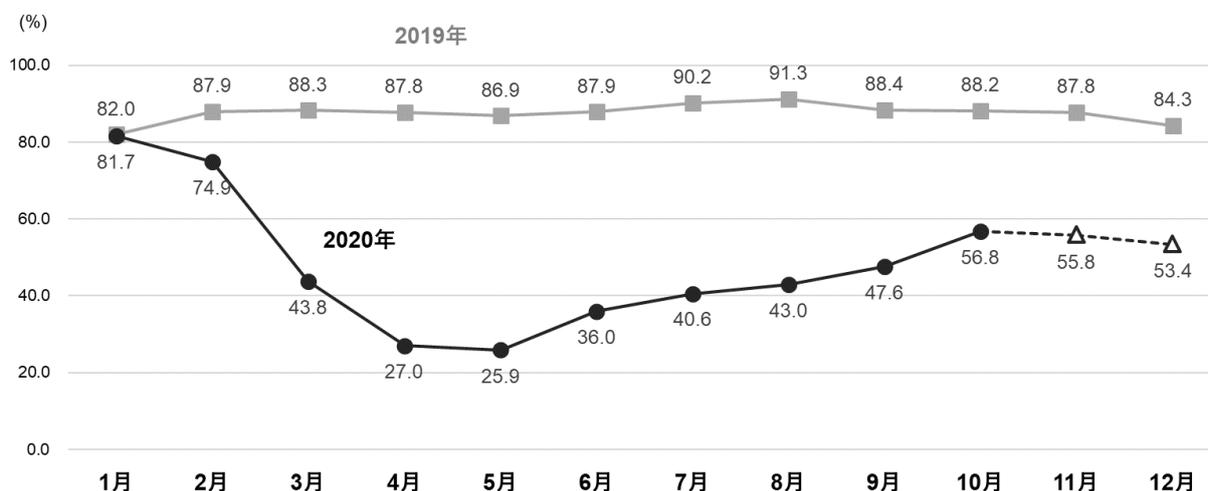
### (2) 最近の運用状況

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により、国内のホテル需要は2020年2月下旬以降急速に落ち込み、本投資法人の保有ホテルの一部においても一定期間臨時休館を余儀なくされるなどを受けました(別紙2)。しかし、2020年5月の緊急事態宣言の解除後、感染拡大防止策を図りつつ社会経済活動のレベルが段階的に引き上げられていくなか、ホテル需要についても徐々に回復が始まりました。2020年12月期においては、同年7月に開始されたGo Toトラベル事業(以下「Go Toトラベル」といいます。)の効果もあり、主として地方所在のホテルにおいてレジャー需要により休日を中心に相対的に高稼働率が見られたほか、東京、大阪等の都市部のホテルにおいても、交通の利便性が高い一部のホテルの稼働率には回復が見られました。

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MHMグループは、日中利用によるテレワークプランの販売や帰国者の自主隔離客の受入れ等、新たな需要の獲得に努めてきました。直近においても、2020年10月より外国人留学生及び技能実習生の入国受入れが再開されたことを受け、空港からのアクセスに優れるホテルを中心に、入国後の自主隔離のための宿泊需要を獲得しており、稼働率の改善を実現しています。

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あり、2019年において本投資法人のホテルポートフォリオの宿泊需要全体の約3割を占めていたインバウンド旅行客が不在の中、客室稼働率は2020年10月に56.8%まで回復し、RevPARについては11月に入っても緩やかながら上昇を続けています。しかしながら、国内では、足元、新型コロナウイルス感染症のいわゆる「第3波」の感染拡大の影響を受け、大阪市及び札幌市がGo Toトラベルの適用対象から一時的に除外されたことにより、本投資法人の札幌市所在の2物件が再度臨時休館に入るなど、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を受けており、注視が必要です。

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2020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。

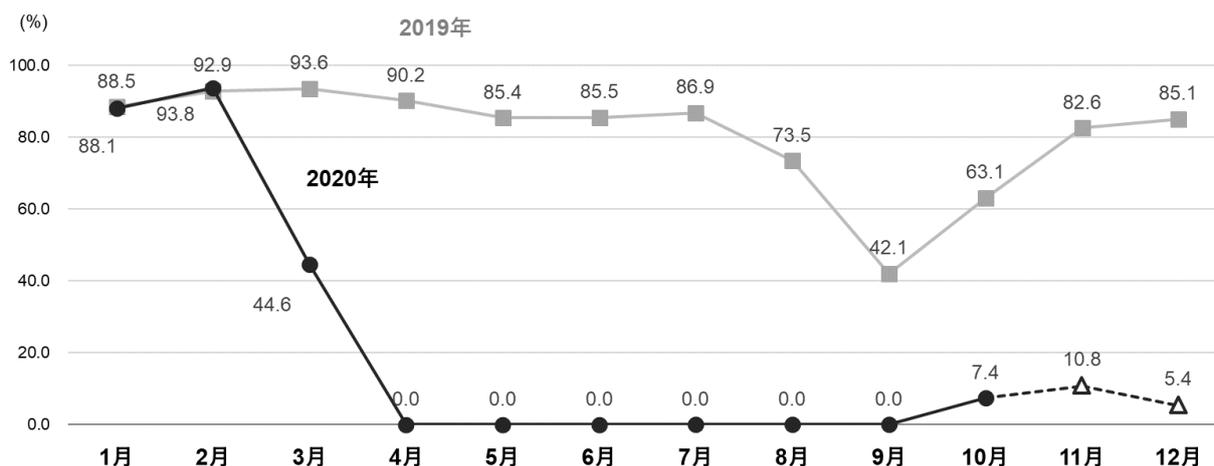
客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）  
以下同じです。

（注3）2020年11月～12月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。

一方、海外ホテルについては、2020年3月下旬にグランドケイマン島のオーウェンロバーツ国際空港が閉鎖されたことに伴い、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2物件（以下「ケイマンホテル2物件」ということがあります。）も営業停止を余儀なくされました。ケイマンホテル2物件では、同年6月に地元客向けにレストラン2店舗の営業を再開しましたが、宿泊客の受入れ停止は長期間継続しました。2020年12月期に入り、同年10月にオーウェンロバーツ国際空港は長期滞在者等を対象に入国者の受入れを限定的に再開し、「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再開しましたが、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。

なお、本日現在、ケイマン諸島政府は観光目的の旅行者の入国解禁時期を明らかにしていないため、「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」の全面的な営業再開の時期は未定です。また、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) 2020年11月～12月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、本投資法人は、MHMグループが運営する国内ホテル73物件について、3ヶ月ずつの暫定的な措置として、2020年9月10日付で2020年9月覚書を、本日付で2020年12月覚書をそれぞれ締結し、その結果、MHMグループから受領する2020年12月期の固定賃料・変動賃料の合計は2,681百万円となることを見込んでいます。なお、この金額は2020年9月覚書及び2020年12月覚書締結前の本MLPM契約が定めていた同期間の固定賃料(約65億円)の約41%に相当します。

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2020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特定目的会社の計算期間の関係で同ホテルの2020年4月1日から2020年9月30日までの業績が反映されること、隣接する東京ディズニーリゾートが2020年2月末～6月末まで休園した影響で、同ホテルの稼働率が大幅に減少したことから、2020年12月期の受取配当金による収入はありません。

以上の結果、国内ホテルの2020年12月期におけるNOIは、2020年2月20日付「2019年12月期決算短信(REIT)」において発表した予想値(以下「2月公表値」といいます。)比80.3%減の2,527百万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(582百万円)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△757百万円となる見通しです。

住居ポートフォリオについては、2020年12月18日付の6物件の譲渡により26億円の譲渡益を計上する見込みである一方、NOIについては2月公表値比1.8%減の1,629百万円となる見込みです。

その結果、2020年12月期の当期純利益は404百万円(1口当たり66円)となる予定ですが、これにほぼ同額の利益剰余金の取り崩し369百万円(1口当たり65円)を加え、分配金総額798百万円(1口

# Invincible Investment Corporation

当たり 131 円) を分配し、2020 年 6 月期の 1 口当たり分配金 69 円と合わせ、年間の 1 口当たり分配金を 200 円とする予定です。

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 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。

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	2020年12月期：2020年7月1日～2020年12月31日（184日）																		
運用資産	2020年12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（147物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2020年12月18日付で住居6物件を譲渡するほか、2020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。																		
発行済投資口の総口数	2020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、2020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	2020年12月期末有利子負債残高：262,588百万円（借入金：254,388百万円、投資法人債8,200百万円） 本日現在の有利子負債残高262,588百万円につき、2020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 style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">2020年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">5,765百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,296百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(2,152百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(1,144百万円)</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>・不動産等譲渡益</td> <td style="text-align: right;">2,608百万円</td> </tr> <tr> <td>営業収益合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,374百万円</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、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ったため、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、本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2020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、2020年9月覚書及び2020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>	2020年12月期		・賃貸事業収入	5,765百万円	（うちホテル賃料）	(3,296百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,152百万円)	（うちホテル変動賃料）	(1,144百万円)	・運営委託収益	-	・受取配当金	-	・不動産等譲渡益	2,608百万円	営業収益合計	8,374百万円
2020年12月期																			
・賃貸事業収入	5,765百万円																		
（うちホテル賃料）	(3,296百万円)																		
（うちホテル固定賃料）	(2,152百万円)																		
（うちホテル変動賃料）	(1,144百万円)																		
・運営委託収益	-																		
・受取配当金	-																		
・不動産等譲渡益	2,608百万円																		
営業収益合計	8,374百万円																		

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12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・維持管理費（注1） （うち修繕費）</td> <td style="text-align: right;">1,096百万円 (16百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td style="text-align: right;">771百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td style="text-align: right;">152百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td style="text-align: right;">4,034百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td style="text-align: right;">162百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用等合計</td> <td style="text-align: right;">6,217百万円</td> </tr> </table> <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ったため、当該費用超過額を運営委託費用として、維持管理費に計上しております。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;">2020年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬）</td> <td style="text-align: right;">640百万円 (300百万円)</td> </tr> </table>	・維持管理費（注1） （うち修繕費）	1,096百万円 (16百万円)	・公租公課	771百万円	・保険料	152百万円	・減価償却費	4,034百万円	・その他費用	162百万円	<hr/>		賃貸事業費用等合計	6,217百万円	・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬）	640百万円 (300百万円)
・維持管理費（注1） （うち修繕費）	1,096百万円 (16百万円)																
・公租公課	771百万円																
・保険料	152百万円																
・減価償却費	4,034百万円																
・その他費用	162百万円																
<hr/>																	
賃貸事業費用等合計	6,217百万円																
・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬）	640百万円 (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;">2020年12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・NOI （うち国内ホテルNOI） （うち海外ホテルNOI） （うち住居NOI）</td> <td style="text-align: right;">3,583百万円 (2,527百万円) (▲757百万円) (1,629百万円)</td> </tr> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。  <math display="block">\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}</math></p> <p>2020年12月期のNOIは2020年9月覚書及び2020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>	・NOI （うち国内ホテルNOI） （うち海外ホテルNOI） （うち住居NOI）	3,583百万円 (2,527百万円) (▲757百万円) (1,629百万円)														
・NOI （うち国内ホテルNOI） （うち海外ホテルNOI） （うち住居NOI）	3,583百万円 (2,527百万円) (▲757百万円) (1,629百万円)																
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12月期</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>・支払利息</td> <td style="text-align: right;">667百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td style="text-align: right;">475百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債利息</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>・投資法人債発行費償却</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td style="text-align: right;">1,177百万円</td> </tr> </table>	・支払利息	667百万円	・融資関連費用	475百万円	・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	<hr/>		営業外費用合計	1,177百万円				
・支払利息	667百万円																
・融資関連費用	475百万円																
・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																
<hr/>																	
営業外費用合計	1,177百万円																
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12月期の分配金については、当期純利益である404百万円に利益剰余金396百万円を加えた総額798百万円（1口当たり分配金131円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2020年12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2020年6月期と同額の▲65百万円と見込んでおり、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>																



(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	3月22日	(未定)	-
D3	ホテルマイステイズ 京都四条	京都府京都市	5月1日	6月30日	
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	
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	7月17日	ホテルマイステイズ 札幌アспен
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	6月11日	
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	6月30日	ホテルマイステイズ プレミア金沢
D71	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	3月18日	6月30日	ホテルソニア小樽
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	7月17日	ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク
			12月1日	12月15日	
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	7月17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	7月17日	
			12月1日	12月15日	
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	3月8日	10月31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	9月30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	6月29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。