

2021年6月4日

インヴィンシブル投資法人

## 2021年5月31日公表の以下プレスリリースに関する主な質疑応答

- 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

**Q：今回の業績予想では変動賃料の発生をほとんど見込んでおらず、ホテル市況はかなり厳しい状態にあると思われるが、これが最悪期の数字と考えてよいか。**

A：業績予想プレスリリースの3ページ目に示しているように、2021年に関しては、おそらく2月が稼働率の底であり、現時点では引き続き緊急事態宣言、まん延防止重点措置等の影響を受けているものの、今後はコロナ禍前の2019年の実績に少しずつ近づいていくとの予想であり、これ以上悪化はしないと考えている。

**Q：前期（2020年12月期）は物件売却によって決算上の黒字を維持したが、当期（2021年6月期）は売却を行わず赤字決算の業績予想を発表したことについて、前期との判断の違いは何か。**

A：2020年12月期の時点ではワクチン接種も開始されておらず、コロナ禍の収束が見えにくい状況にあったため、投資法人の決算において黒字を確保すべきと判断した。  
一方、2021年6月期は、業績は悪化しているが、夏から秋にかけてワクチン接種が相当程度進展することが予想されるため、アフターコロナの回復期に備え、保有物件は売却せずに収益最大化に注力すべきと考えている。なお、実際のところ37億円の当期純損失の決算予想を売却益で黒字転換するには相当規模の物件売却が必要であると認識しているが、決算の黒字化を目的とした物件売却は取引先金融機関から求められているわけでもない。

**Q：メインオペレーターであるマイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）について、スポンサーや投資法人による支援の必要性も含め、現況及び今後の見通しは。**

A：本年2月の決算説明でも報告したとおり、MHMは人件費を含む固定費の見直しを大幅に行い、筋肉質な体質になっている。2021年6月期のGOPも黒字を見込んでおり、昨年のような投資法人による資金拠出は予定していない。スポンサーであるフォートレスは、必要に応じて引き続き様々な支援を行っていると感じている。

**Q：今年7月に大きな借換えが控えているが、懸念点はないか。**

A：問題ないと考えている。3月にも大きな借換えがあったが、地元企業を優先する一部の地銀等の対応が難しい中、メインバンクを中心としたバックアップにより問題なく実行された。7月の借換えの対象行はそのメインバンク及び上位行が中心であり、2021年6月期は決算こそ赤字の予想ではあるものの、キャッシュフローベースではプラスを維持でき、財務制限条項上の問題も生じない見込みである。また、今後の見通しについて、ワクチン接種による業績の改善が見込まれることは取引先金融機関の理解も得られていることから、7月の借換えに関する懸念はないと考えている。

**Q：今後の対応として、ホテル市況の回復を待ち、ワクチン接種の浸透を見守るのか、あるいは物件売却を検討する可能性はあるか。**

A：ワクチン接種の進展次第による面は大きい。ワクチン接種で先行する欧米の事例によると、1回目の接種率が20～30%を超えると新規感染者数が大きく減少するケースが多い。米国の場合、既にリゾートタイプのホテルを中心にホテル需要の大幅な回復が見られている。日本でも、夏場までに医療従事者・高齢者の接種が終えられれば、新規感染者、重症者の減少、医療体制問題の解消を通じて、ホテルマーケットが回復に向かう可能性は十分にあると考えている。売却について現時点で具体的に決定している事柄はないが、検討はしていく。売却しないことも選択肢の一つである。

以上