

平成 27 年 8 月 21 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 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

平成 27 年 6 月期 (第 24 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 期) 並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 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、平成 27 年 6 月 25 日付「平成 27 年 6 月期 (第 24 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」(平成 27 年 7 月 1 日付訂正を含みます。以下同じです。) において公表しました平成 27 年 6 月期 (第 24 期 : 平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日) 及び平成 27 年 12 月期 (第 25 期 : 平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) 並びに平成 28 年 6 月期 (第 26 期 : 平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期 : 平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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

- 平成 27 年 6 月期 (平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日) 及び平成 27 年 12 月期 (平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日) 並びに平成 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 27 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) (平成 27 年 6 月 25 日付)	百万円 4,920	百万円 2,738	百万円 2,202	百万円 2,201	百万円 2,198
今回修正予想 (B)	百万円 4,974	百万円 2,810	百万円 2,295	百万円 2,295	百万円 2,295
増減額 (B) - (A)	百万円 54	百万円 72	百万円 93	百万円 93	百万円 96
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.1	% 2.6	% 4.3	% 4.3	% 4.4
(ご参考) 前期実績 (平成 26 年 12 月期)	百万円 4,610	百万円 2,769	百万円 1,958	百万円 1,958	百万円 1,956

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (注1) (注2)	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)	(参考) 平準化 1口当たり 当期純利益 (注1) (注3)
前回発表予想(A) (平成27年6月25日付)	円 824	円 0	円 824	円 0	円 824	円 917
今回修正予想(B)	円 860	円 0	円 860	円 0	円 860	円 968
増減額(B) - (A)	円 36	円 0	円 36	円 0	円 36	円 51
増減率((B) - (A)) / (A)	% 4.4	% -	% 4.4	% -	% 4.4	% 5.6
(ご参考) 前期実績 (平成26年12月期)	円 733	円 0	円 733	円 0	円 733	

(注1) 期末発行済投資口数：2,668,686口

(注2) 平成22年2月の合併により生じた負ののれんを含む剰余金(以下「本件剰余金」といいます。)の取崩し額をいいます。以下同じです。

(注3) 平準化1口当たり当期純利益は、平成27年6月25日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表しているグローバル・オファリングによる公募増資(以下「本公募増資」といいます。)、同日付「資金の借入れ及び存借入金全額の期限前弁済に関するお知らせ」により公表しているリファイナンス(以下「本リファイナンス」といいます。)及び同日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表している資産の取得(以下「本公募増資に伴う取得」といいます。、本公募増資及び本リファイナンスと併せて「本公募増資に伴う取組み」と総称します。)に伴い発生する一時費用等により、平成27年6月期及び平成27年12月期の1口当たり分配金が影響を受けることから、本投資法人は、当該期に発生する一時費用等の調整項目を除外し、平成27年6月期の期初前に、①平成27年2月6日付の3物件の取得、②本公募増資に伴う取得、本公募増資によるエクイティ調達及び本リファイナンス、並びに③平成27年8月28日付で追加取得予定の3物件の取得(以下「本追加取得」といいます。)及び同日付で実施予定の新規借入れ(以下「本追加借入れ」といいます。)が行われたと仮定して平準化1口当たり当期純利益を算出し、参考のためにお示ししており、その算定方法の詳細は別紙2に記載のとおりです。ただし、平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。以下同じです。

(注4) 別紙2に記載のとおり、平成27年6月期の平準化1口当たり当期純利益は、平成27年12月期中に発行する予定の本公募増資による新投資口の発行口数500,000口及び本公募増資に伴う第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)による新投資口の発行口数上限25,000口の合計525,000口の発行が、平成27年6月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数3,193,686口により算出されています。他方、平成27年6月期の1口当たり当期純利益予想及び1口当たり分配金予想は、平成27年6月期末の発行済投資口数2,668,686口を前提としています。以下同じです。

(注5) 上表における金額(1口当たり当期純利益、1口当たり剰余金取崩し額及び1口当たり利益超過分配金を含む)は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

【平成 27 年 12 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) (平成27年6月25日付)	百万円 6,437	百万円 3,882	百万円 2,447	百万円 2,447	百万円 3,286
今回修正予想 (B)	百万円 6,601	百万円 3,986	百万円 2,528	百万円 2,527	百万円 3,398
増減額 (B) - (A)	百万円 164	百万円 104	百万円 80	百万円 80	百万円 111
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.6	% 2.7	% 3.3	% 3.3	% 3.4

	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (注1) (注2)	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) (注2)	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) (注1)	(参考) 平準化 1口当たり 当期純利益 (注1)
前回発表予想 (A) (平成27年6月25日付)	円 766	円 23	円 789	円 239	円 1,029	円 1,060
今回修正予想 (B)	円 791	円 23	円 815	円 248	円 1,064	円 1,084
増減額 (B) - (A)	円 25	円 -	円 26	円 9	円 35	円 24
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 3.3	% -	% 3.3	% 3.8	% 3.4	% 2.3

(注1) 期末発行済投資口数 : 3,193,686 口

(注2) (前回発表予想) 1口当たり利益超過分配金 239.1円 (予想) =平成27年12月期1口当たり分配金1,029円 (予想) -1口当たり当期純利益766.3円 (予想) -1口当たり剰余金取崩し額23.6円 (予想)

(今回修正予想) 1口当たり利益超過分配金 248.8円 (予想) =平成27年12月期1口当たり分配金1,064円 (予想) -1口当たり当期純利益791.5円 (予想) -1口当たり剰余金取崩し額23.6円 (予想)

平成27年6月期の分配実施後の本件剰余金残高75百万円全てを取り崩し、平成27年12月期の分配金に充当することを予定しています。また、本公募増資に伴う取組みに伴い、平成27年12月期において多額の費用を計上すること等により、1口当たりの分配金額が一時的に減少することが見込まれることから、分配金を平準化することを目的として、利益超過分配を実施することを予定しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況等によっては支払われない場合があります。

なお、利益超過分配の予想金額は、現時点における平成27年12月期の平準化1口当たり分配金の額を勘案した予想数値であり、実際の分配額は、平成27年12月期の業績を踏まえた上で、上記の費用を勘案した分配金の平準化、並びに投資法人の資産価値維持等のために必要な資産の確保、利益超過分配実施後の財務状況及び手元流動性等を勘案して決定します。利益超過分配に関する方針並びにこれに関連する平成27年12月期平準化1口当たり当期純利益の内容及び詳細については、後記「3. 一時的な利益超過分配に関する方針について」及び別紙2をご参照ください。

【平成 28 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) (平成27年6月25日付)	百万円 6,315	百万円 3,532	百万円 3,148	百万円 3,147	百万円 3,145
今回修正予想 (B)	百万円 6,500	百万円 3,631	百万円 3,225	百万円 3,224	百万円 3,222
増減額 (B) - (A)	百万円 184	百万円 98	百万円 77	百万円 77	百万円 76
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.9	% 2.8	% 2.5	% 2.5	% 2.4

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (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)	(参考) 平 準化1口当 たり当期純 利益 (注)
前回発表予想 (A) (平成27年6月25日付)	円 985	円 0	円 985	円 0	円 985	円 985
今回修正予想 (B)	円 1,009	円 0	円 1,009	円 0	円 1,009	円 998
増減額 (B) - (A)	円 24	円 0	円 24	円 0	円 24	円 13
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.4	% -	% 2.4	% -	% 2.4	% 1.3

(注) 期末発行済投資口数：3,193,686口

【平成 28 年 12 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) (平成27年6月25日付)	百万円 6,821	百万円 4,021	百万円 3,633	百万円 3,632	百万円 3,631
今回修正予想 (B)	百万円 7,008	百万円 4,117	百万円 3,717	百万円 3,716	百万円 3,714
増減額 (B) - (A)	百万円 187	百万円 96	百万円 84	百万円 84	百万円 83
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.7	% 2.4	% 2.3	% 2.3	% 2.3

	1口当たり 当期純利益 (注)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (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)	(参考) 平 準化1口当 たり当期純 利益 (注)
前回発表予想 (A) (平成27年6月25日付)	円 1,137	円 0	円 1,137	円 0	円 1,137	円 1,137
今回修正予想 (B)	円 1,163	円 0	円 1,163	円 0	円 1,163	円 1,163
増減額 (B) - (A)	円 26	円 0	円 26	円 0	円 26	円 26
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 2.3	% -	% 2.3	% -	% 2.3	% 2.3

(注) 期末発行済投資口数：3,193,686口

(参考)

平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期並びに平成 28 年 6 月期及び平成 28 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。

以下は、年間の 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）及び平準化 1 口当たり当期純利益を、分かりやすくお示しするために一つの表にまとめたものです。

① 【平成 27 年年間】（平成 27 年 6 月期及び平成 27 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり 剰余金 取崩し額	1 口当たり 分配金（利益 超過分配金は 含まない）	1 口当たり 利益超過 分配金	1 口当たり 分配金（利益 超過分配金を 含む）	（参考） 平準化 1 口当たり 当期純利益
前回発表予想（A） （平成 27 年 6 月 25 日付）	円 1,590	円 23	円 1,613	円 239	円 1,853	円 1,977
今回修正予想（B）	円 1,651	円 23	円 1,675	円 248	円 1,924	円 2,052
増減額（B）－（A）	円 61	円 －	円 62	円 9	円 71	円 75
増減率（（B）－（A）） ／（A）	% 3.8	% －	% 3.8	% 3.8	% 3.8	% 3.8

② 【平成 28 年年間】（平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり 剰余金 取崩し額	1 口当たり 分配金（利益 超過分配金は 含まない）	1 口当たり 利益超過 分配金	1 口当たり 分配金（利益 超過分配金を 含む）	（参考） 平準化 1 口当たり 当期純利益
前回発表予想（A） （平成 27 年 6 月 25 日付）	円 2,122	円 0	円 2,122	円 0	円 2,122	円 2,122
今回修正予想（B）	円 2,172	円 0	円 2,172	円 0	円 2,172	円 2,161
増減額（B）－（A）	円 50	円 －	円 50	円 －	円 50	円 39
増減率（（B）－（A）） ／（A）	% 2.4	% －	% 2.4	% －	% 2.4	% 1.8

## 2. 修正及び開示の理由

### 【平成 27 年 6 月期】

平成 27 年 6 月 25 日付前回予想における平成 27 年 6 月の運用状況においては、平成 27 年 1 月から 4 月までの期間については実績数値、平成 27 年 5 月から 6 月までは見込み数値に基づき予想を公表していましたが、平成 27 年 6 月期の運用状況が概ね判明したことから、現時点において、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。平成 27 年 5 月及び 6 月における既存ホテル 23 物件のパフォーマンスが好調に推移したことを主要因として、営業収益は前回予想より 54 百万円 (1.1%) 増加する見込みです。

これらの結果、平成 27 年 6 月期の当期純利益は前回予想より 93 百万円 (4.3%) 増加し、分配金総額は 2,295 百万円、1 口当たり分配金は前回予想比 4.4%増の 860 円となる予定です。

### 【平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期】

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、平成 27 年 7 月に実施した公募増資等により生じた手元余剰資金の一部及び本追加借入れを活用し、新規ホテル 3 物件を平成 27 年 8 月 28 日付で追加取得（以下「本追加借入れ」と併せ、「本追加取組み」といいます。）する予定です。このため、現時点において、平成 27 年 12 月期、平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の運用状況及び分配金予想の修正を行うものです。

本追加取組みの実施に伴い、平成 27 年 12 月期経常利益は、前回予想より 80 百万円 (3.3%) 増加、平成 28 年 6 月期経常利益は、前回予想より 77 百万円 (2.5%) 増加、平成 28 年 12 月期経常利益は、前回予想より 84 百万円 (2.3%) 増加する見込みです。この結果、平成 27 年 12 月期分配金総額は、前回予想より 3.4%増の 3,398 百万円（1 口当たり分配金は 1,064 円）となる見込みです。

また、平成 28 年 6 月期分配金総額は、前回予想より 2.4%増の 3,222 百万円（1 口当たり分配金 1,009 円）、平成 28 年 12 月期分配金総額は 2.3%増の 3,714 百万円（1 口当たり分配金は 1,163 円）となる見込みです。

## 3. 一時的な利益超過分配に関する方針について

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。

平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当該期において、本公募増資に伴う取組みの実施により多額の費用を計上することが見込まれること等により、1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれます。また、本追加取組みは、本公募増資により生じた手元余剰資金を活用して行われます。このため、分配金を平準化する観点から、1 口当たり当期純利益が本公募増資に伴う取組み及び本追加取組み実施後の平準化 1 口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施することにより支払う予定です。本投資法人は、現時点における平準化 1 口当たり当期純利益の予想を反映させた利益超過分配金を含む平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金 1,064 円は、本公募増資に伴う取組み及び本追加取組み実施後の本投資法人の有する想定利益水準を反映した適切なものであると考えており、平成 27 年 12 月期の 1 口当たり分配金は、当該期の 1 口当たり当期純利益予想を超える金額であるものの、本公募増資に伴う取組み及び本追加取組みは全体として本投資法人の投資主の利益に資するものであり、今後、これに関連して計上する一時費用等を上回る利益を有するものと判断しています。また、現時点においては、当該利益超過分配実施後においても、本投資法人の資産を維持するために必要な資金を確保することができ、財務状況及び手元流動性等に悪影響を及ぼすものではないと判断しています。したがって、平成 27 年 12 月期において上記の利益超過分配を実施することにつき妥当であると判断しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況によっては支払われない場合があります。

#### 4. その他：剰余金について

平成 27 年 12 月期分配後の本件剰余金残高は、0 円となる予定です。

以上

- \* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

**<平成27年6月期及び平成27年12月期並びに平成28年6月期及び平成28年12月期の  
各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	平成27年6月期：平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日間） 平成27年12月期：平成27年7月1日～平成27年12月31日（184日間） 平成28年6月期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日間） 平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間）																														
運用資産	平成27年6月期末保有物件数：94物件 平成27年12月期末保有物件数：111物件 平成28年6月期末保有物件数：111物件 平成28年12月期末保有物件数：111物件  本日現在保有している108物件に加えて平成27年8月28日付で新規にホテル3物件を取得すること（注）、その後平成28年12月期末まで変動がないことを前提としています。 （注）平成27年8月28日付物件取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。																														
発行済投資口総数	平成27年6月期末発行済投資口数：2,668,686口 平成27年12月期末発行済投資口数：3,193,686口 平成28年6月期末発行済投資口数：3,193,686口 平成28年12月期末発行済投資口数：3,193,686口  平成28年12月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。																														
有利子負債	平成27年6月期末借入金残高：72,301百万円 平成27年12月期末借入金残高：91,699百万円（注） 平成28年6月期末借入金残高：90,619百万円（注） 平成28年12月期末借入金残高：90,619百万円（注） （注）平成27年7月16日実行の借入れに係る有利子負債のうちの消費税還付対応借入金1,401百万円のうち、321百万円を平成27年12月期中である平成27年10月30日付で、1,080百万円を平成28年6月期中である平成28年5月16日付で返済することを前提としています。  平成27年12月期は平成27年8月28日付でタームローン（A）の借入れを実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、上記以外の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	営業収益のうち賃貸事業収入については、各期以下のとおり想定しています。  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年6月期</th> <th>平成27年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td align="right">4,974百万円</td> <td align="right">6,601百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td align="right">(2,382百万円)</td> <td align="right">(3,804百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td align="right">(942百万円)</td> <td align="right">(1,645百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td align="right">(1,439百万円)</td> <td align="right">(2,159百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年6月期</th> <th>平成28年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td align="right">6,500百万円</td> <td align="right">7,008百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td align="right">(3,745百万円)</td> <td align="right">(4,186百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td align="right">(1,614百万円)</td> <td align="right">(1,726百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td align="right">(2,130百万円)</td> <td align="right">(2,460百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>*平成27年6月期及び平成27年12月期については、平成27年1月から平成27年12月までの本日時点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。 *平成28年6月期及び平成28年12月期については、平成28年1月から平成28年12月までの本日時点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>		平成27年6月期	平成27年12月期	・賃貸事業収入	4,974百万円	6,601百万円	（うちホテル賃料）	(2,382百万円)	(3,804百万円)	（うちホテル固定賃料）	(942百万円)	(1,645百万円)	（うちホテル変動賃料）	(1,439百万円)	(2,159百万円)		平成28年6月期	平成28年12月期	・賃貸事業収入	6,500百万円	7,008百万円	（うちホテル賃料）	(3,745百万円)	(4,186百万円)	（うちホテル固定賃料）	(1,614百万円)	(1,726百万円)	（うちホテル変動賃料）	(2,130百万円)	(2,460百万円)
	平成27年6月期	平成27年12月期																													
・賃貸事業収入	4,974百万円	6,601百万円																													
（うちホテル賃料）	(2,382百万円)	(3,804百万円)																													
（うちホテル固定賃料）	(942百万円)	(1,645百万円)																													
（うちホテル変動賃料）	(1,439百万円)	(2,159百万円)																													
	平成28年6月期	平成28年12月期																													
・賃貸事業収入	6,500百万円	7,008百万円																													
（うちホテル賃料）	(3,745百万円)	(4,186百万円)																													
（うちホテル固定賃料）	(1,614百万円)	(1,726百万円)																													
（うちホテル変動賃料）	(2,130百万円)	(2,460百万円)																													

項目	前提条件		
営業費用	営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	468百万円 (24百万円)	503百万円 (42百万円)
	・公租公課	201百万円	256百万円
	・保険料	7百万円	8百万円
	・減価償却費	986百万円	1,329百万円
	・その他費用	169百万円	150百万円
	賃貸事業費用合計	1,834百万円	2,249百万円
		平成28年6月期	平成28年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	482百万円 (33百万円)	505百万円 (43百万円)
・公租公課	295百万円	346百万円	
・保険料	8百万円	8百万円	
・減価償却費	1,365百万円	1,356百万円	
・その他費用	191百万円	151百万円	
賃貸事業費用合計	2,344百万円	2,369百万円	
営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。			
	平成27年6月期	平成27年12月期	
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	329百万円 (180百万円)	365百万円 (180百万円)	
	平成28年6月期	平成28年12月期	
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	524百万円 (358百万円)	521百万円 (359百万円)	
NOI		平成27年6月期	平成27年12月期
	・NOI (うちホテルNOI)	4,127百万円 (2,299百万円)	5,681百万円 (3,659百万円)
		平成28年6月期	平成28年12月期
	・NOI (うちホテルNOI)	5,521百万円 (3,558百万円)	5,995百万円 (3,959百万円)

項目	前提条件		
営業外費用	営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。		
		平成27年6月期	平成27年12月期
	・支払利息	379百万円	307百万円
	・融資関連費用	140百万円	1,008百万円
	(うち期限前弁済プレミアム(注))	(一)	(273百万円)
	・その他費用	—	142百万円
	(本公募増資にかかる新投資口発行費用)	(一)	(142百万円)
	営業外費用合計	519百万円	1,458百万円
		平成28年6月期	平成28年12月期
	・支払利息	286百万円	287百万円
	・融資関連費用	119百万円	112百万円
	・その他費用	—百万円	—百万円
営業外費用合計	405百万円	400百万円	
	(注) プルデンシャルLPSローンBの期限前弁済に伴い支払うペナルティー費用		
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>平成27年6月期の分配金については、平成27年6月期の当期純利益(2,295百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額2,295百万円を分配(1口当たり分配金860円)する予定です。</p> <p>平成27年12月期の分配金については、平成27年12月期の当期純利益(2,527百万円)に加えて、本件剰余金残高(75百万円)全てを取り崩し、さらに利益超過分配を実施(794百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額3,398百万円を分配(1口当たり分配金1,064円)する予定です。</p> <p>平成28年6月期の分配金については、平成28年6月期の当期純利益(3,224百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額3,222百万円を分配(1口当たり分配金1,009円)する予定です。</p> <p>平成28年12月期の分配金については、平成28年12月期の当期純利益(3,716百万円)より支払うことを前提としており、分配金総額3,714百万円を分配(1口当たり分配金1,163円)する予定です。</p>		
1口当たり利益超過分配金	平成27年6月期	平成27年12月期	
・1口当たり利益超過分配金	—円	248円	
	平成28年6月期	平成28年12月期	
・1口当たり利益超過分配金	—円	—円	
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>		

## <平準化1口当たり当期純利益>

平準化1口当たり当期純利益は、平成27年6月期及び同年12月期の運用状況の予想を前提として、以下の平準化調整を行うことにより、一時的な費用等の影響を控除し、取得予定資産の取得、本公募増資、本リファイナンス並びに本追加取組みをすべて平成27年6月期期初前に実行していたものと仮定して算出した1口当たり当期純利益をいいます。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① 平成27年2月6日付で取得したホテル3物件の取得、平成27年7月16日付で取得したホテル11物件及び住居3物件の取得、平成27年8月21日付「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」記載の平成27年8月28日付取得予定資産であるホテル3物件の取得が全て平成27年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ② 平成27年2月6日付借入れ、平成27年7月16日付リファイナンス及び平成27年8月28日付本追加借入れが、平成27年6月期期初前にそれぞれ実施されていたと想定した場合の効果
- ③ 平成27年2月6日付取得のホテル3物件、平成27年7月16日付取得のホテル11物件及び住居3物件、平成27年8月28日付取得予定のホテル3物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成27年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ④ 平成27年2月6日付の借入れ及び物件取得、本公募増資に伴う取組み並びに本追加取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑤ 平成27年6月期及び同年12月期のいずれについても、本公募増資による新投資口の発行口数500,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限25,000口の合計525,000口の発行が、平成27年6月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数3,193,686口により算定

平成27年6月期及び平成27年12月期の予想1口当たり当期純利益と比較した平準化1口当たり当期純利益は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や1口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの営業期間において平準化1口当たり当期純利益を実現することを保証するものではなく、また、上記シミュレーションに影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、シミュレーションの数値を修正する義務を負うものではありません。