

2018年7月17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)

2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31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、2018年6月25日付「平成30年6月期(第30期)及び平成30年12月期(第31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」において公表しました2018年6月期(第30期:2018年1月1日~2018年6月30日)及び2018年12月期(第31期:2018年7月1日~2018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. 2018年6月期(2018年1月1日~2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

【2018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) (2018年6月25日付)	百万円 12,983	百万円 8,274	百万円 7,560	百万円 7,559	百万円 6,806
今回修正予想(B)	百万円 13,039	百万円 8,301	百万円 7,590	百万円 7,590	百万円 6,835
増減額 (B) - (A)	百万円 56	百万円 27	百万円 30	百万円 30	百万円 28
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.4	% 0.3	% 0.4	% 0.4	% 0.4

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	1口当たり 当期純利益 (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) (注2)	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) (2018年6月25日付)	円 1,577	円 1,420	円 -	円 1,420
今回修正予想 (B)	円 1,583	円 1,426	円 -	円 1,426
増減額 (B) - (A)	円 6	円 6	円 -	円 6
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.4	% 0.4	% -	% 0.4

(注1) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、内部留保によるものです。詳細については、別紙「1<2018年6月期及び2018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>の「1口当たり分配金」をご参照ください。

【2018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) (2018年6月25日付)	百万円 13,091	百万円 8,310	百万円 7,565	百万円 7,565	百万円 7,645
今回修正予想 (B)	百万円 14,278	百万円 9,247	百万円 7,961	百万円 7,960	百万円 9,674
増減額 (B) - (A)	百万円 1,187	百万円 936	百万円 395	百万円 395	百万円 2,029
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 9.1	% 11.3	% 5.2	% 5.2	% 26.5

	1口当たり 当期純利益 (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) (注2)	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) (2018年6月25日付)	円 1,578	円 1,595	円 -	円 1,595
今回修正予想 (B)	円 1,384	円 1,516	円 167	円 1,683
増減額 (B) - (A)	円 ▲194	円 ▲79	円 167	円 88
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲12.3	% ▲5.0	% -	% 5.5

(注1) (前回発表) 期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 / (今回修正) 期末発行済投資口の総口数：5,748,181口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、内部留保の取崩しによるものです。詳細については、別紙1<2018年6月期及び2018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>の「1口当たり分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2018年6月期及び2018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は、別紙1に記載のとおりです。

また、2018年6月期に実施された資産の譲渡(注1)及び資産の取得(注2)(以下「2018年6月期取組み」といいます。)に伴い発生する一時費用等により、2018年6月期の1口当たり分配金が影響を受けること、並びに2018年7月12日付で公表している資金の借換え(注3)(以下「2018年7月借換え」といいます。)、本日付で公表している資産の取得(注4)、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行(注5)並びに新規借入れ(注6)(以下「2018年12月期取組み」といい、2018年6月期取組み及び2018年7月借換えと併せて「本取組み」と総称します。)の実施に伴い発生する一時費用等により、2018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、当該各期に発生する一時費用等の調整項目を除外し、本取組みが全て2018年6月期期初前に行われたと仮定した場合のシミュレーションの値として、2018年通年平均1口当たり分配金を算出し、参考のために示しています。なお、その算定方法の詳細及びシミュレーションの値は別紙2に記載のとおりです。また、2018年通年平均1口当たり分配金を基に算出した2018年通年平均1口当たり分配金(DPU)感応度分析(対ADR成長率)は別紙3をご参照ください。

(注1) 2017年12月21日付、2017年12月26日付及び2018年2月13日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」で公表し、2018年6月期中に実行した資産の譲渡をいい、以下「2018年6月期資産譲渡」といいます。

(注2) 2018年2月5日付及び2018年6月25日付の各「資産の取得に関するお知らせ」で公表し、2018年6月期中に実行した資産の取得をいい、以下「2018年6月期資産取得」といいます。

(注3) 2018年7月12日付「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」で公表し、2018年12月期中に実行した資金の借換をいい、以下「2018年7月借換え」といいます。

(注4) 本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」で公表している資産の取得をいい、以下併せて「本取得」といいます。

(注5) 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表している募集による新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)及び第三者割当による新投資口の発行(以下「本第三者割当」といいます。)をいい、以下本募集と本第三者割当を併せて「本公募増資」といいます。

(注6) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表している新規借入れをいい、以下「本借入れ」といいます。

2. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、2018年8月2日付で国内ホテル4物件(以下「本国内ホテル4物件」といいます。)、2018年10月末頃を目処に海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分(以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といい、本国内ホテル4物件と併せて「取得予定資産」といいます。)をそれぞれ取得する目的で本公募増資及び本借入れを行う予定であり、取得予定資産及びホテルポートフォリオの内部成長に係る収益寄与並びに本公募増資及び本借入れによる一時費用の発生等が見込まれること等から、2018年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また2018年6月期についても、本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況を反映し、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 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。

また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。

2018年6月期においては、資産の譲渡により不動産等売却益1,191百万円を計上する予定ですが、その一部について、収益の低下時や突発的な費用の発生時等において分配金の安定性を維持すべく、内部留保を行う予定です。そのため、1口当たり分配金は1口当たり当期純利益を下回る見込みです。

一方、2018年12月期においては、本公募増資及び本借入れの実施に伴う一時費用を計上すること、取得予定資産のうち本国内ホテル4物件の取得による収益が2018年12月期の一部にのみ計上されること並びに取得予定資産のうち本海外不動産匿名組合出資持分の配当は2019年6月期から開始されることにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、2018年の年間分配金を平準化する観点から、2018年6月期及び2018年12月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の合計額と、2018年6月期及び2018年12月期の平準化1口当たり分配金の合計額とを一致させるべく、2018年12月期において内部留保の取り崩し及び利益超過分配を実施する予定であり、2018年12月期の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）及び平準化1口当たり分配金は下表1のとおりです。また、2018年6月期の予想及び2018年年間の合計予想についても併せて記載しています。なお、2018年6月期の平準化1口当たり分配金については別紙2に記載の取引等のうち①乃至⑧、⑩及び⑪の調整を行って算出した値であり、2018年12月期の平準化1口当たり分配金については、別紙2に記載の取引等のうち④及び⑦乃至⑫の調整を行って算出した値です。それ以外の前提条件については別紙1に記載のとおりです。

また、上記の「分配金を平準化するための利益超過分配」に加え、2018年12月期は2017年12月期同様、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」を実施する予定です。

(表1)

	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 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)	平準化 1口当たり 分配金
2018年6月期 予想(注1)	円 1,583	円 1,426	円 -	円 1,426	円 1,521
2018年12月期 予想(注2)	円 1,384	円 1,516	円 167	円 1,683	円 1,588
2018年年間合計 予想	円 2,967	円 2,942	円 167	円 3,109	円 3,109

(注1) 2018年6月期の期末発行済投資口数4,793,181口により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注2) 2018年12月期の予想期末発行済投資口数5,748,181口を前提としています。なお、本第三者割当による新投資口の発行が全くなされなかった場合の予想期末発行済投資口数5,702,705口を前提とした場合、1口当たり当期純利益は1,395円、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は1,528円、1口当たり利益超過分配金は181円、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は1,709円、平準化1口当たり分配金は1,601円と想定しています。
- (注3) 上表における金額は単位未満切り捨てで記載しています。以下同じです。

4. 修正理由の背景

2018年6月期の1口当たり予想分配金は1,426円(前年同期比12.8%増)、2018年12月期の1口当たり予想分配金は1,683円(同7.6%増)、2018年6月期と2018年12月期の1口当たり予想分配金を合計した2018年年間の1口当たり予想分配金は3,109円(前年比9.9%増)となり、2018年においても2017年対比成長を見込んでいます。

前記「3. 利益超過分配に関する方針について」に記載のとおり、2018年年間の平準化1口当たり分配金は3,109円となり、2018年6月期の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含む)1,426円及び2018年12月期の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含む)1,683円の合計と同額となる見込みです。

取得予定資産に係る収益寄与及び既保有資産における内部成長により、ポートフォリオ全体のNOIは前年同期比で28.4%成長する見込みです。また、ホテルポートフォリオ及び住居ポートフォリオの内部成長としては、2018年12月期のホテルポートフォリオNOI(注1)及び住居ポートフォリオNOI(注2)はそれぞれ前年同期比で1.3%及び3.2%の増加を見込んでおり、ホテルポートフォリオ及び住居ポートフォリオ全体のNOIは、同1.7%の増加を見込んでいます。また、ホテルポートフォリオについては、後記「4. 修正理由の背景(参考)」に記載のとおり、2018年12月期のADR、客室稼働率及びRevPAR(注3)はそれぞれ前年同期比2.2%、0.8pt及び3.1%増加し、GOP(注3)は1.8%増加することを見込んでいます。

本投資法人は、ホテルポートフォリオの内部成長に向けて継続的に各ホテルのオペレーターと協働しており、特に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。)とは緊密に連携してさまざまな取組みを進めております。MHMは、レベニュー・マネジメント(収益管理)及びオーバーブッキングの戦略的拡大を積極的に推進しており、客室稼働率が95%以上となる日を2018年6月期には延べ2,527泊(前年同期は延べ2,354泊)に増加させています。さらにMHMは、宿泊客全体のうち2016年6月期には6.4%、2017年6月期には7.4%であった直接予約を行う企業の宿泊客を、2018年6月期には8.2%まで拡大させており、直接予約を増加させています。加えて、MHMは、中国人観光客の取り込みに積極的に取り組んでおり、中国のFliggy(ソフトバンクグループの持分法適用会社である中国の有力IT企業、アリババグループの傘下)での客室販売をMHMが運営するホテル63物件(本投資法人が保有しないホテルを含みます。)で行っています。また、コスト削減の観点から、MHMは、本投資法人が保有するホテル38物件の建物維持費を年間13.9%削減し、本投資法人が保有するホテル34物件のエレベーター・メンテナンス費を年間50.4%削減しました。全体として、MHMはソーシャルメディアやその他のチャネルを通じてオンラインマーケティングを推進し、ブランド認知度の向上及び直接的な顧客基盤の拡大を図ってきました。

上記の運営改善に加え、本投資法人及びMHMは2018年本投資法人が保有する5物件(「ホテルマイステイズ京都四条」、「マイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「ホテルマイステイズ舞浜」、「ホテルマイステイズプレミア堂島」及び「ホテルマイステイズ函館五稜郭」)についてリノベーションを実施済み又は実施予定です。その結果、同5物件は一時的に客室稼働のダウンタイムが発生するものの、2018年12月期以降についてはGOPの改善が見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

また、2018年6月15日の住宅宿泊事業法（民泊新法）施行により一般住宅に旅行者を有料で泊める「民泊」が規制されたことから、ホテルへの需要が改善すると本投資法人は考えています。業界の先駆者であるAirbnb（注4）ウェブサイトに登録されている国内の物件数（注5）は、2018年5月31日時点の54,501件から2018年6月29日時点で29,051件減少しており、特に、上記ウェブサイトにおいて、東京の登録件数は上記各時点の比較では17,348件から5,658件に、大阪の登録件数は12,272件から5,847件に減少しています。また、2018年6月の本投資法人が保有する東京23区内のホテルのRevPARは前年同月比7.8%増加し、2018年2月時点での予想（注6）対比7.6%の増加となっています。

一方、住居ポートフォリオの内部成長については、2018年6月末日時点で本投資法人が保有している住居64物件につき、本投資法人の賃料上昇プログラムが着実に成果を上げていることを受け、2018年12月期のNOIは、前年同期比で3.2%増加するものと見込んでいます。稼働率（注7）は94.7%から96.0%へ上昇し、平均賃料坪単価（注7）は9,620円から9,839円へ前年同期比で2.3%上昇することを見込んでいます。

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は国内及び海外の優良ホテル6物件（注8）を2018年12月期に取得予定価格合計85,129百万円（注9）で取得する予定です。当該取得により、想定ポートフォリオNOIは1,884百万円（本公募増資後の1口当たり分配金に換算した場合は1口当たり327円）増加することが見込まれます。

本投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとし、収益の成長性と安定性の双方を重視しながら投資主価値の最大化を目指します。

（注1） 2018年6月末日時点の保有ホテル60物件のうち、固定賃料の9物件及び2018年にリノベーションを実施済み又は実施予定の5物件を除く46物件（「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特定目的会社優先出資証券を含みます。）の実績値及び予想値に基づき算出しています。なお、2017年及び2018年に取得した物件については当該物件の売主から提供を受けた実績に基づいています。また、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REI ホテル」が固定賃料の9物件に該当します。「D03ホテルマイステイズ京都四条」、「D04ホテルマイステイズ新浦安コンファレンスセンター」、「D05ホテルマイステイズ舞浜」、「D06ホテルマイステイズプレミア堂島」及び「D22ホテルマイステイズ函館五稜郭」が2018年にリノベーションを実施済み又は実施予定の5物件に該当します。

（注2） 2018年6月末日時点の保有住居64物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。なお、2017年及び2018年に取得した物件については当該物件の売主から提供を受けた実績に基づいており、その期間に本投資法人に保有されていたと仮定した場合に想定される信託報酬と保険料を反映しています。

（注3） ADR、客室稼働率、RevPAR及びGOPの定義については後記「4. 修正理由の背景（参考）」をご参照ください。

（注4） 「Airbnb」は、米国サンフランシスコに本社をおき、空き部屋を短期間で貸したい人と、旅行などで宿泊場所を借りたい人をマッチングするサービスを提供する事業を行っている会社です。

（注5） 民泊データバンクが独自のソフトを用いて把握した2018年5月31日時点と2018年6月29日時点のAirbnbウェブサイトの登録件数です。住宅宿泊事業法施行前後の動向を示すものであり、将来的にかかる状況が継続することを示すものではありません。

（注6） 2018年2月14日付「平成29年12月期（第29期）の運用状況の修正並びに平成30年6月期（第30期）及び平成30年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」公表時の予想の前提として本投資法人が想定していたRevPARを指します。

（注7） 稼働率及び平均賃料坪単価の定義については後記「4. 修正理由の背景（参考）」をご参照ください。

（注8） 本海外不動産匿名組合出資持分については裏付不動産に基づきホテル2物件として算定しています。

（注9） 海外ホテルについては、本海外不動産匿名組合出資持分の取得予定価格（出資予定金額）とし、2018年6月27日時点の米ドルと日本円の為替レートである1米ドル=110円（株式会社みずほ銀行発表の米ドルの日本円に対する対顧客電信売相場について、円単位未満を切り捨て）により換算しています。詳細は本日付「海外不動産を裏付

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 46 物件ベース) (注 1)

	2018 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	89.5%	91.4%	90.4%
ADR (円) (注 3)	10,004	11,013	10,518
RevPAR (円) (注 4)	8,954	10,063	9,513
GOP (百万円) (注 5) (注 6)	7,279	8,723	16,003

同 前年同期比

	2018 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	+1.1pt	+0.8pt	+0.9pt
ADR	+0.6%	+2.2%	+1.4%
RevPAR	+1.8%	+3.1%	+2.5%
GOP	+2.1%	+1.8%	+1.9%

(注 1) ホテル 46 物件の定義については前記「4. 修正理由の背景」(注 1)をご参照ください。

(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) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室収入合計(サービス料を除きます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注 4) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室収入(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数(客室数×日数)合計で除して算出され、客室稼働率にADRを乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注 5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用(人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用)及びオペレーターへの管理業務委託手数料(ある場合)を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。

(注 6) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 6 月期 (第 30 期) 及び 2018 年 12 月期 (第 31 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

住居ポートフォリオ指標（住居 64 物件ベース）（注 1）

	2018 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	95.6%	96.0%	95.8%
平均賃料坪単価（円）（注 3）	9,731	9,839	9,785
NOI（百万円）（注 4）	2,525	2,522	5,048

同 前年同期比

	2018 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率	+0.5pt	+1.3pt	+0.9pt
平均賃料坪単価	+2.5%	+2.3%	+2.4%
NOI	+2.9%	+3.2%	+3.0%

（注 1） 住居 64 物件の定義については前記「4. 修正理由の背景」の（注 2）をご参照ください。

（注 2） 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。

（注 3） 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。

（注 4） 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

これらを前提とした 2018 年年間の 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想は以下のとおりです。

【2018 年年間】（2018 年 6 月期（予想）及び 2018 年 12 月期（予想）の合計）

	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 過分配金を含む) (注)
前回発表予想 (A) (2018 年 6 月 25 日付)	円 3,155	円 3,015	円 -	円 3,015
今回修正予想 (B)	円 2,967	円 2,942	円 167	円 3,109
増減額 (B) - (A)	円 ▲188	円 ▲73	円 167	円 94
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲6.0	% ▲2.4	% -	% 3.1

（注） 2018 年 6 月期の期末発行済投資口の総口数 4,793,181 口及び 2018 年 12 月期の期末発行済投資口の総口数 5,748,181 口を前提としています。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 6 月期（第 30 期）及び 2018 年 12 月期（第 31 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

- * 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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(別紙 1)

＜2018年6月期及び2018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	2018年6月期：2018年1月1日～2018年6月30日（181日間） 2018年12月期：2018年7月1日～2018年12月31日（184日間）
運用資産	2018年6月期末保有資産：125物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2018年12月期末保有資産：129物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄並びに匿名組合出資持分1銘柄 2018年8月2日付で国内ホテル4物件（以下「取得予定国内資産」といいます。）を取得すること、及び2018年10月30日までに海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）を取得すること（注）、その後2018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） 取得予定国内資産及び本海外不動産匿名組合出資持分の取得については、本日付「国内信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」をご参照ください。なお、本海外不動産匿名組合出資持分にかかる配当は2019年6月期以後に計上されることから、本海外不動産匿名組合出資持分の取得時期による営業収益予想への影響はありませんが、有利子負債（借入れ）については、2018年9月27日に本海外不動産匿名組合出資持分に係る出資を行うことを前提として、その直前に借入れを行うことを前提としています。
発行済投資口の総口数	2018年6月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口 2018年12月期末発行済投資口の総口数：5,748,181口 本募集による新投資口の発行口数909,524口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限45,476口の合計955,000口の発行が全てなされ、本公募増資後の発行済投資口の総口数が5,748,181口となることを前提としており、その後、2018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	2018年6月期末有利子負債残高：189,415百万円（借入金：187,415百万円、投資法人債2,000百万円） 2018年12月期末有利子負債残高：229,873百万円（借入金：227,873百万円、投資法人債2,000百万円） 2018年12月期において2018年8月2日付で3,458百万円、2018年9月中に37,000百万円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、2018年10月13日に返済期限を迎える短期借入金2,000百万円については、2018年12月期中に同条件での借換えを行うことを前提としています。なお、2018年7月17日付で28,979百万円の借換えを行っています（詳細は、2018年7月12日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。）。上記以外には、2018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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件		
営業収益	営業収益については、各期以下のとおり想定しています。		
		2018年6月期	2018年12月期
	・貸貸事業収入	11,115百万円	13,447百万円
	（うちホテル賃料）	(7,323百万円)	(9,731百万円)
	（うちホテル固定賃料）	(3,534百万円)	(4,909百万円)
	（うちホテル変動賃料）	(3,788百万円)	(4,821百万円)
	・受取配当金	732百万円	831百万円
	・不動産等売却益	1,191百万円	—
	・受取分配金	—	—
	<p>2018年6月期の不動産等売却益として、2018年1月31日付で完了した「アルモニー御茶ノ水」、「グロースメゾン池袋」、「キャピタルハイツ神楽坂」、「クロス・スクエアNAKANAO」及び「大木青葉ビル」の譲渡に伴う不動産等売却益796百万円並びに2018年3月9日付で完了した「レキシントン・プラザ西五反田」の譲渡に伴う不動産等売却益395百万円を見込んでいます。</p> <p>また、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>本海外不動産匿名組合出資持分に係る受取分配金については、初回の分配が本投資法人の2019年6月期中に実施される予定であることから、2018年12月期における受取分配金の計上はありません。</p> <p>2018年6月期及び2018年12月期のいずれについても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> <p>なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。</p>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。		
		2018年6月期	2018年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	668百万円 (24百万円)	680百万円 (24百万円)
	・公租公課(注)	458百万円	542百万円
	・保険料	12百万円	12百万円
	・減価償却費	2,837百万円	3,091百万円
	・その他費用	208百万円	191百万円
	賃貸事業費用合計	4,185百万円	4,519百万円
	(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。		
	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。		
	2018年6月期	2018年12月期	
・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	552百万円 (275百万円)	512百万円 (275百万円)	
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。		
		2018年6月期	2018年12月期
	・NOI	10,499百万円	12,851百万円
	(うちホテルNOI)	(6,971百万円)	(9,313百万円)
	(うち住居NOI)	(2,562百万円)	(2,522百万円)
	(うち受取配当金)	(732百万円)	(831百万円)
	(うち受取分配金)	-	-
「NOI」は、次の計算式により算出しています。 NOI = 不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 優先出資証券の受取配当金 + 本海外不動産匿名組合出資持分の受取分配金			
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。		
		2018年6月期	2018年12月期
	・支払利息	478百万円	575百万円
	・融資関連費用	233百万円	502百万円
	・投資法人債利息	1百万円	6百万円
	・投資法人債発行費償却	0百万円	1百万円
	・その他費用(本公募増資にかかる新投資口発行費用)	-	200百万円
営業外費用合計	713百万円	1,286百万円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件						
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>2018年6月期の分配金については、2018年6月期の当期純利益（7,590百万円）から755百万円を内部留保した残額である6,835百万円より支払うことを前提としており、分配金総額6,835百万円を分配（1口当たり分配金1,426円）する予定です。</p> <p>2018年12月期の分配金については、2018年12月期の当期純利益（7,960百万円）及び前期繰越利益金（755百万円）の総額のうち8,714百万円を利益配当として分配することを前提とします。これに利益超過分配959百万円を加え、分配金総額9,674百万円を分配（1口当たり分配金1,683円）する予定です。</p> <p>2018年6月期及び2018年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2017年12月期と同額の113百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金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口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>						
1口当たり利益超過分配金	<p>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。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>2018年6月期は、当期純利益の一部について内部留保を行う予定であるため、利益超過分配は行わない予定です。</p> <p>2018年12月期は、本公募増資、本取得及び本借入の実施による一時費用を計上すること、取得予定資産のうち本国内ホテル4物件の取得による収益が2018年12月期の一部にのみ計上されること並びに取得予定資産のうち本海外不動産匿名組合出資持分の配当は2019年6月期から開始されることにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれるため、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（1口当たり153円）を実施する予定です。また、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配」（1口当たり14円）を実施する予定です。</p> <table border="0" data-bbox="437 1456 1426 1525"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2018年6月期</td> <td style="text-align: center;">2018年12月期</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">・1口当たり利益超過分配金</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">167円</td> </tr> </table>		2018年6月期	2018年12月期	・1口当たり利益超過分配金	-	167円
	2018年6月期	2018年12月期					
・1口当たり利益超過分配金	-	167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>						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<2018年通年平準化1口当たり分配金>

2018年通年平準化1口当たり分配金は、2018年6月期の運用状況の予想及び2018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除外し、2018年6月期資産譲渡、2018年6月期資産取得及び2018年7月借換え並びに本取得、本公募増資及び本借入れ等をすべて2018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に1口当たり利益超過分配金(但し、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配のみ)を加えた金額をいいます。

平準化調整は、2018年通年平準化1口当たり分配金を算出するために以下に挙げる調整を行っています。

- ① 2018年6月期取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ② 2017年12月21日付及び2017年12月26日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡資産の譲渡に係る不動産等売却益の除外
- ③ 2017年12月21日付及び2017年12月26日付の各「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡資産に係る収益の減少が2018年6月期期初よりなされたと仮定した調整
- ④ 2018年2月5日付「資産の取得に関するお知らせ」記載の取得資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも2018年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑤ 2018年2月13日付「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡資産の譲渡に係る不動産等売却益の除外
- ⑥ 2018年2月13日付「資産の譲渡に関するお知らせ」記載の譲渡資産に係る収益の減少が2018年6月期期初よりなされたと仮定した調整
- ⑦ 2018年6月25日付「資産の取得に関するお知らせ」記載の取得資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも2018年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑧ 2018年7月12日付「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」記載の資金の借換えに係る影響が2018年6月期期初よりなされたと仮定した調整
- ⑨ 2018年7月借換えの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑩ 本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」記載の取得予定資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも2018年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑪ 本募集による新投資口の発行口数909,524口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限45,476口の合計955,000口の発行が、2018年6月期期初においてなされるものと仮定した調整
- ⑫ 2018年12月期取組みの実施に伴う一時費用等の除外

以下の表1は、2018年通年平準化1口当たり分配金に加え、同様の平準化調整を加えた、2018年通年の1口当たり当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金についてお示しするとともに((表1)中の「2018年12月期取組み後(B)」の数値がこれに該当します。)、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出し

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧の上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

に関するお知らせ」で公表された各種取組みの影響を分かり易くお示しするために、2018年12月期取組みの前の各数値についても併せてひとつの表にまとめたものです。

2018年12月期取組み後の平準化された各数値は、上記の平準化調整により算出した値であり、2018年12月期取組み前の平準化された各数値は、上記の平準化調整のうち、2018年12月期取組み以前に実施された取引等に関するものである①乃至⑨の平準化調整により算出した値です。

以下の表1に記載の2018年通年平準化1口当たり分配金その他の数値は、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、将来のいずれかの時期において2018年通年平準化1口当たり分配金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。

(表1)

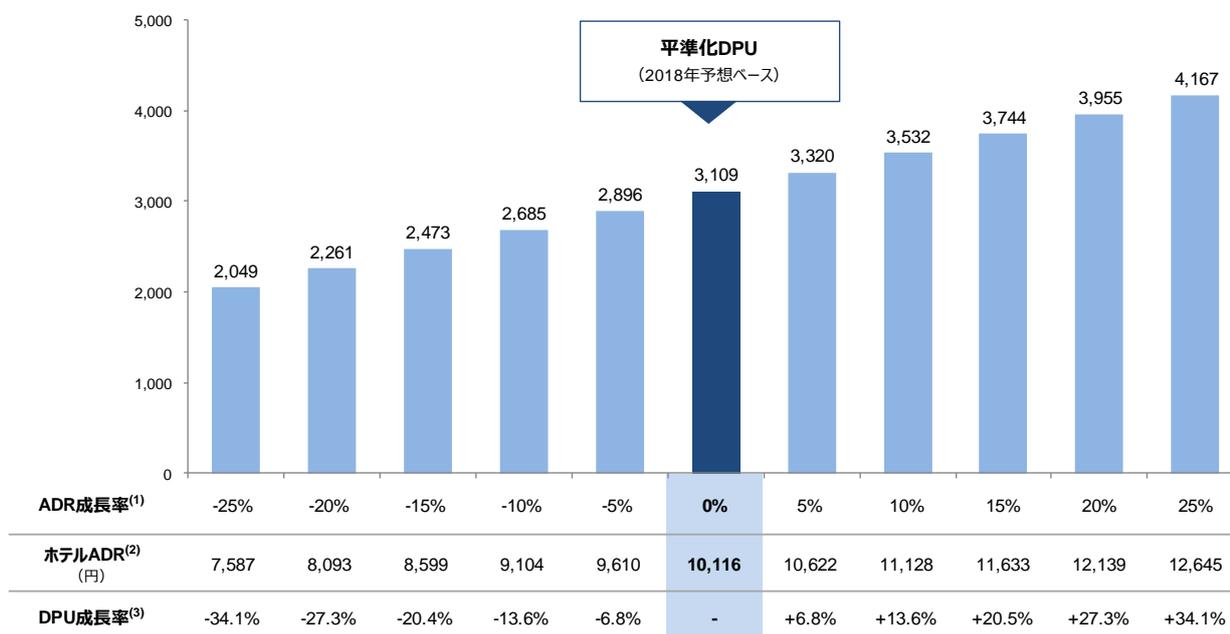
	2018年通年平準化1口当たり当期純利益 (注)	2018年通年平準化1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) (注)	2018年通年平準化1口当たり利益超過分配金 (注)	2018年通年平準化1口当たり分配金(利益超過分配金を含む) (注)
2018年12月期取組み前(A)	円 2,912	円 2,912	円 34	円 2,946
2018年12月期取組み後(B)	円 3,081	円 3,081	円 28	円 3,109
増減額(B) - (A)	円 169	円 169	円 ▲6	円 163
増減率((B) - (A)) / (A)	% 5.8	% 5.8	% ▲17.6	% 5.5

(注) (2018年12月期取組み前)発行済投資口の総口数:4,793,181口 / (2018年12月期取組み後)発行済投資口の総口数:5,748,181口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<2018年通年平均準化1口当たり分配金(DPU)感応度分析(対ADR成長率)>

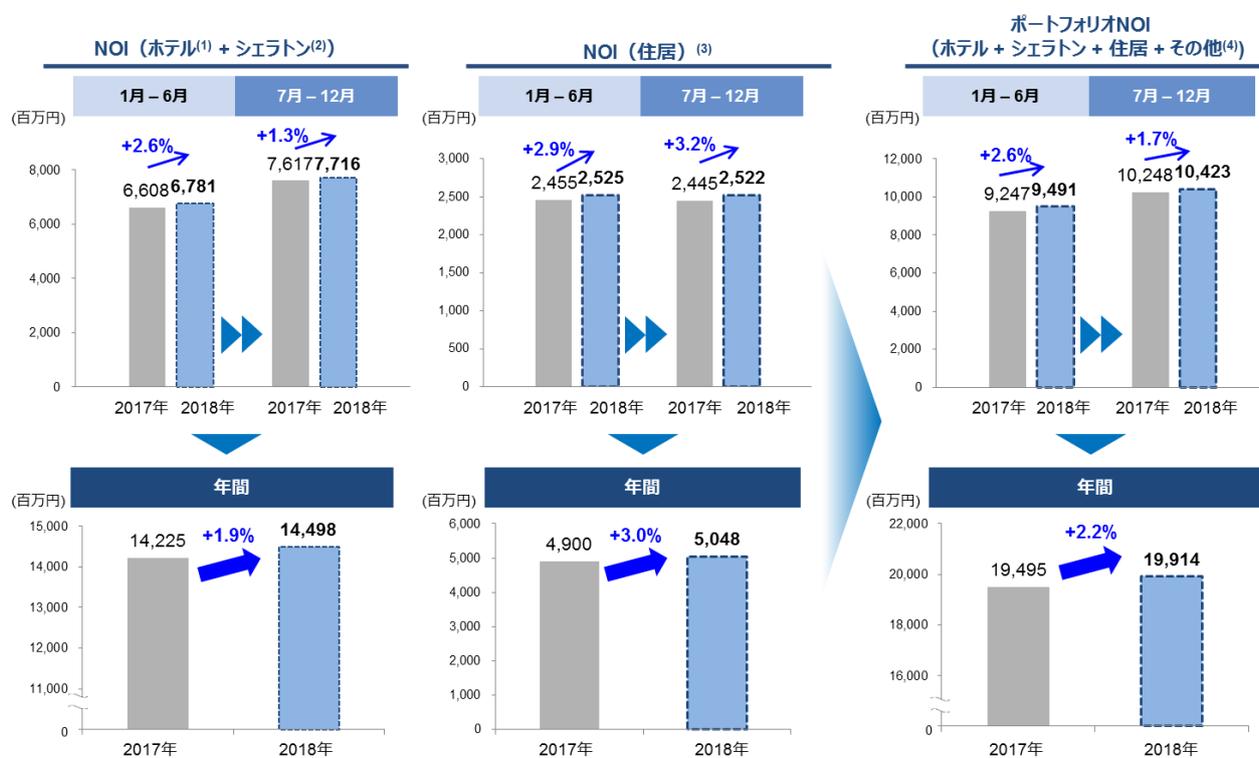


- (注1) 「ADR成長率」は、取得予定資産取得後時点で本投資法人が保有する変動賃料スキームのホテル51物件（シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）並びにウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾート（匿名組合出資持分）は除きます。）にかかる、2018年の業績予想の前提としているADR予想値からの変化率を表しています。
- (注2) 「ホテルADR」は、上記（注1）のホテル51物件におけるADRの平均値です。
- (注3) 「DPU成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する全ての物件及び取得予定資産について、ADRを除く2018年通年平均準化DPUの前提条件に変更がないことを前提とした場合の、2018年通年平均準化DPUをベースとするDPU成長率のシミュレーションを記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ポートフォリオの想定NOIの状況>



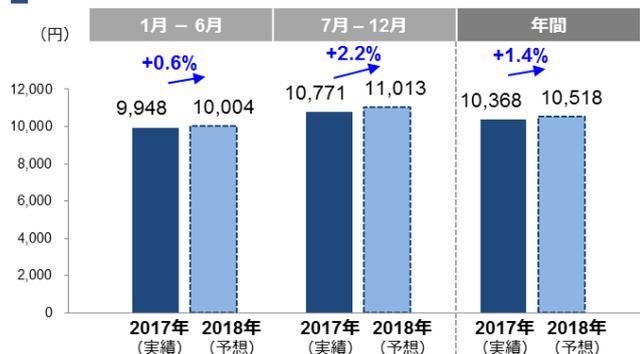
- (注1) 「ホテル」の(変動賃料)想定NOIは、2018年6月末日時点保有のホテル60物件のうち、変動賃料の46物件の実績値及び予想値に基づいています。なお、以下の物件を除いています。(i) 固定賃料の9物件(詳細は前記「4. 修正理由の背景」(注1)をご参照ください。)(固定賃料のホテルのパフォーマンスは年率の変化に影響を与えないため)、(ii) 2018年にリノベーションを実施済み又は実施予定の5物件(詳細は前記「4. 修正理由の背景」(注1)をご参照ください。)
- (注2) 「シェラトン」の想定NOIは、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社優先出資証券を保有することで特別目的会社から本投資法人が受け取る配当見込み額の年換算数値であり、実績値及び予想値に基づき、2017年年初より本投資法人が当該優先出資証券を保有していると仮定して算出しています。
- (注3) 「住居」の想定NOIは、2018年6月期の期初時点保有の住居64物件の実績値及び予想値に基づいています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。
- (注4) 「その他」の想定NOIは、2018年6月末時点保有の商業施設2物件の実績値及び予想値に基づいています。
- (注5) 「ホテル」、「シェラトン」、「住居」及び「その他」の想定NOIについて、2017年1月から2018年6月までの間に取得した取得済資産の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主(「シェラトン」については裏付不動産の売主)から得た実績値データに基づいています。なお、その期間に本投資法人に保有されていたと仮定した場合に想定される信託報酬と保険料を反映しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

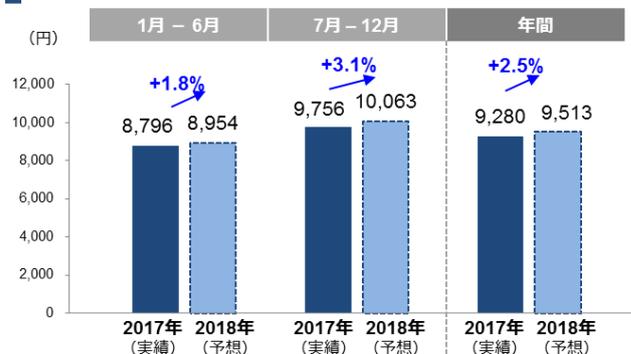
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ホテルポートフォリオの状況>

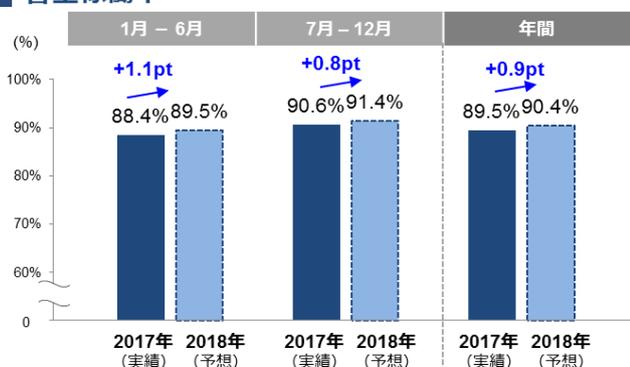
ADR⁽¹⁾



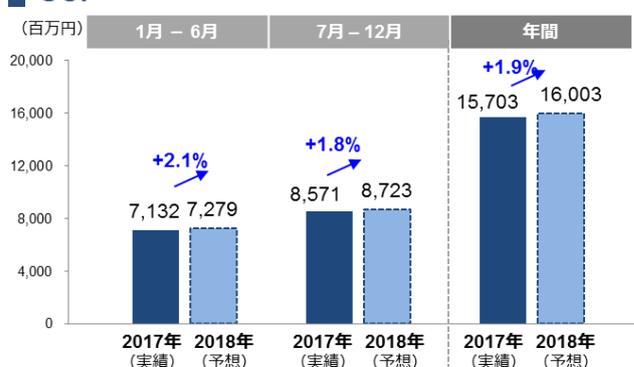
RevPAR⁽¹⁾



客室稼働率⁽¹⁾



GOP⁽¹⁾⁽²⁾



(注1) ホテルポートフォリオに係るADR、客室稼働率、RevPAR及び想定GOPの各実績値及び予想値の前提については、前記「(別紙4)(注)」をご参照ください。

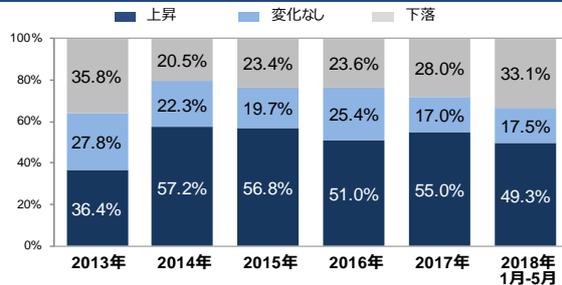
(注2) 想定GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期（第30期）及び2018年12月期（第31期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

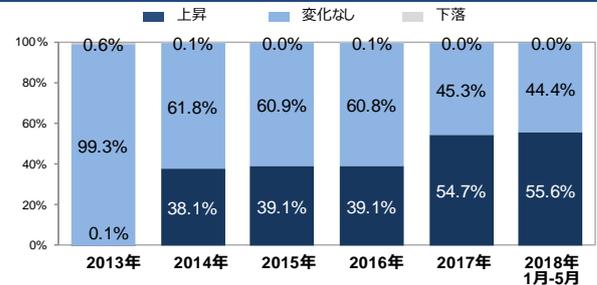
<住居ポートフォリオの賃料増額改定状況>

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



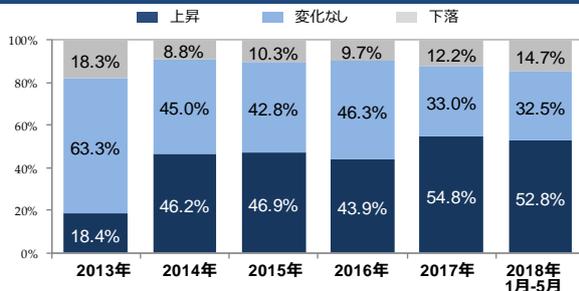
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	537
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.0	95.5
ネットリーシングコスト(月額) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.68

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

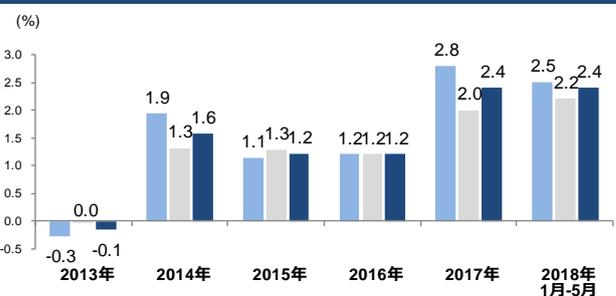


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	675
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	82.8	85.9

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾

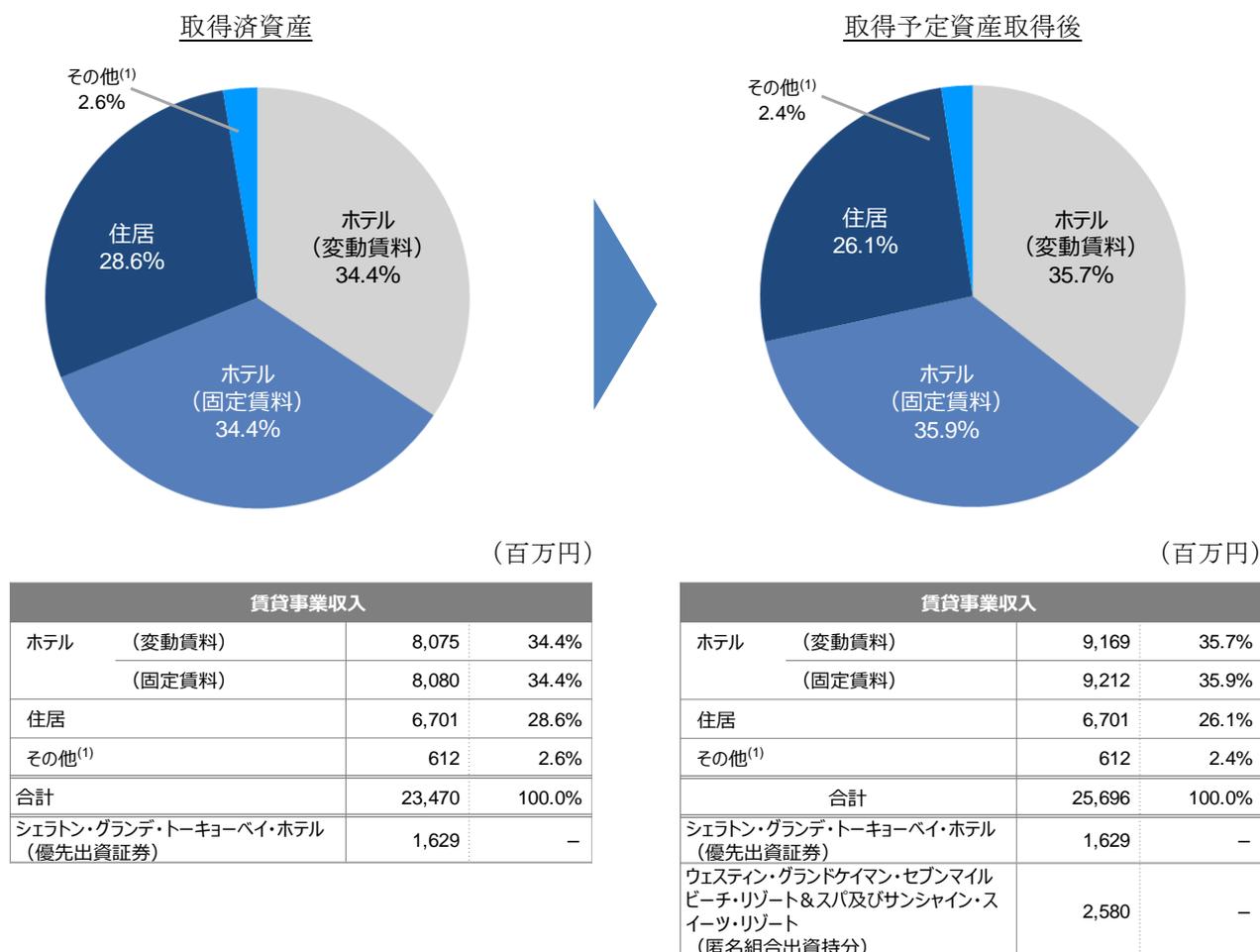


- (注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づき算出しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、2013年及び2014年は63物件、2015年は66物件、2016年は68物件、2017年は70物件、2018年6月末日時点での物件数は64物件です。
- (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
- (注3) 「ネットリーシングコスト(月額)」は、「広告宣伝費(月額)」+「フリーレント(月額)」-「礼金収入(月額)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数第3位を四捨五入しています。
- (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
- (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前賃料の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 想定営業収益の構成比 (平準化ベース) >



(注 1) 「その他」は、商業施設で構成されています。

(注 2) 「取得済資産」については、本日現在において本投資法人が保有する全ての物件について、2018 年年間の営業収益 (賃貸事業収入) の予想値 (1~5 月は実績、6~12 月は予想) に基づき、構成比を算出しています。なお、2018 年 2 月及び 6 月に取得した物件については、2018 年 1 月 1 日から本投資法人が保有していると仮定しており、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を、それ以降については 2018 年 5 月末日までは実績値を、2018 年 6 月以降は予想値を基に算出しています。「取得予定資産取得後」については、「取得済資産」の数値に、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社が算定した取得予定資産 (本海外不動産匿名組合出資持分を除きます。) の 2018 年の営業収益の予想値 (1~5 月は売主から提供を受けた実績、6~12 月は予想) を加算しています。なお、優先出資証券については、優先出資証券を保有することで特別目的会社から本投資法人が受け取る配当見込み額の年換算数値であり、「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特定目的会社優先出資証券の実績値及び予想値に基づき、2017 年年初より本投資法人が当該優先出資証券を保有していると仮定して算出しています。また、匿名組合出資持分については、本海外不動産匿名組合出資持分を保有することで本投資法人が受け取る配当見込み額の年換算数値です。なお、将来の為替ヘッジについては考慮していません。米ドルと日本円の為替レートについては、2018 年 6 月 27 日現在の米ドルと日本円の為替レートである 1 米ドル=110 円 (株式会社みずほ銀行発表の米ドルの日本円に対する対顧客電信売相場について、円単位未満を切り捨て) で換算しています。

(注 3) 比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 6 月期 (第 30 期) 及び 2018 年 12 月期 (第 31 期) の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。