

2019年7月1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)の運用状況の予想の修正並びに  
2019年12月期(第33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28日付「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」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並びに2019年2月21日付「2018年12月期決算短信(REIT)」において公表しました2019年12月期(第33期:2019年7月1日~2019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. 2019年6月期(2019年1月1日~2019年6月30日)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(2019年7月1日~2019年12月31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28日付)	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
今回修正予想(B)	百万円 27,341	百万円 22,187	百万円 21,282	百万円 21,281	百万円 9,384
増減額 (B) - (A)	百万円 21	百万円 63	百万円 72	百万円 72	百万円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.1	% 0.3	% 0.3	% 0.3	% -

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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) (2019年5月28日付)	円 3,742	円 1,656	円 -	円 1,656
今回修正予想 (B)	円 3,755	円 1,656	円 -	円 1,656
増減額 (B) - (A)	円 13	円 -	円 -	円 -
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 0.3	% -	% -	% -

(注1) 期末発行済投資口の総口数：5,666,840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<2019年6月期の運用状況の予想並びに2019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>の「1口当たり分配金」をご参照ください。

## 【2019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) (2019年2月21日付)	百万円 15,596	百万円 10,365	百万円 9,422	百万円 9,421	百万円 9,497
今回修正予想 (B)	百万円 18,043	百万円 12,107	百万円 10,701	百万円 10,700	百万円 10,517
増減額 (B) - (A)	百万円 2,446	百万円 1,742	百万円 1,279	百万円 1,279	百万円 1,019
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 15.7	% 16.8	% 13.6	% 13.6	% 10.7

	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) (2019年2月21日付)	円 1,662	円 1,662	円 14	円 1,676
今回修正予想 (B)	円 1,755	円 1,725	円 -	円 1,725
増減額 (B) - (A)	円 93	円 63	円 ▲14	円 49
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 5.6	% 3.8	% ▲100.0	% 2.9

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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。本投資法人の投資口は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1) 期末発行済投資口の総口数：5,666,840口(前回発表) / 6,096,840口(今回修正)

(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<2019年6月期の運用状況の予想並びに2019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>の「1口当たり分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2019年6月期の運用状況の予想並びに2019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。

また、2019年6月期に実施した資金の借換え(注1)、海外不動産にかかる投資ストラクチャーの変更(注2)、既存借入金の期限前弁済(注3)及び資産の譲渡(注4)(以下「2019年6月期取組み」と総称します。)により、2019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本日付で公表した資産の取得(注5)、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行(注6)及び新規借入れ(注7)(以下「2019年12月期取組み」と総称します。)の実施により、2019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収益/一時費用等の調整項目を除外し、2019年6月期取組み及び2019年12月期取組みが全て2019年6月期の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、2019年通年平均準化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、その算出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、2019年通年平均準化1口当たり分配金を基に算出した2019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)は、別紙3をご参照ください。

(注1) 2019年1月18日付及び2019年3月27日付の各「資金の借入れ(借換え)に関するお知らせ」並びに2019年6月13日付及び2019年6月26日付の各「資金の借入れ(借換え)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」で公表し、2019年6月期中に実行した資金の借換えをいい、以下「2019年6月期借換え」といいます。

(注2) 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、2019年6月期中に実行した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。)にかかる投資ストラクチャーの変更をいい、以下「本ストラクチャー変更」といいます。

(注3) 2019年5月31日付「既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」で公表し、2019年6月期中に実行した既存借入金の期限前弁済をいい、以下「本期限前弁済」といいます。

(注4) 2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「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、2019年6月期中に実行した資産の譲渡をいい、以下「2019年6月期資産譲渡」といいます。

(注5) 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」で公表した国内ホテル18物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得をいい、以下「本取得」といいます。

(注6) 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」で公表した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」と総称します。

(注7) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した新規借入れをいい、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」、「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、2019年7月19日付で取得予定資産を取得する目的で本公募増資及び本借入れを行う予定です。その結果、運用状況の予想の前提に変更が生じ、2019年2月21日付「2018年12月期決算短信(REIT)」で公表した2019年12月期の直近の予想値を営業収益において10%以上上回ることとなったため、2019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2019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の改善を反映し、併せて運用状況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2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

2019年6月期においては、資産の譲渡により不動産等譲渡益 11,154 百万円（注1）（以下「本譲渡益」といいます。）を計上する予定ですが、譲渡代金の概ね全額を本取得に係る取得資金の一部に充当し、本譲渡益の概ね全額を内部留保するため、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。なお、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2）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。

一方、2019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しますが、本取得の収益への寄与もあり、1口当たり分配金への影響は限定的と見込まれることから、1口当たり当期純利益（1,755 円）が平準化1口当たり分配金（1,725 円）を超過する差額について、今後の中長期的な成長又は将来の分配金の安定化に資するため、内部留保（総額 183 百万円）することを予定しています。

このため、2019年6月期及び2019年12月期のいずれについても、「分配金を平準化するための利益超過分配」については実施しない予定です。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」についても実施しない予定です。

2019年6月期の予想及び2019年12月期の予想を合計した、2019年年間の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口当たり分配金の予想は下表1のとおりです。なお、2019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⑨の調整を行って算出した値であり、2019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⑦乃至⑩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。

なお、内部留保については、必要に応じて将来の分配金の安定化のために活用することを検討しています。上記の不動産等譲渡益 11,154 百万円の計上を主たる要因として、本投資法人は2019年6月期において総額 11,897 百万円（本第三者割当による新投資口の発行口数上限が全て発行された場合の本公募増資後の予想発行済投資口の総口数を前提として1口当たり 1,951 円）を内部留保することを予定しています。かかる内部留保を必要に応じて分配金に充当することにより、当面の目標として2020年の年間分配金が以下の（表1）に示した2019年通年平均化1口当たり分配金 3,407 円の近似値である 3,400 円を下回らないように内部留保を活用することとし、分配金の安定化を図ります。

（注1） 当該譲渡益は、譲渡関連費用等控除後の不動産等譲渡益の見込額であり、決算確定時に変動する可能性があります。

（注2） 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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）をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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。

<年間1口当たり分配金の安定化のための内部留保の活用>

当期純利益からの 内部留保額 (予想)	内部留保の活用			本オファリング後の 発行済口数 (予想) <sup>(1)</sup>	1口当たりの 内部留保額 (予想)
	スペースシア恵比寿の譲渡益	ロイヤルパークスタワー 南千住の譲渡益	その他		
118億円	56億円	55億円	7億円	6,096,840口	1,951円

## DPU (2018年実績値及び2019年平準化予想値)



(注1) 本第三者割当による新投資口の発行が上限口数でなされることを前提としています。

(注2) 上記は本投資法人における内部留保の活用方針を示したものであり、分配金の水準又は下限を保証するものではありません。本投資法人の予想できない事情によって収益が悪化した場合には、内部留保を分配金に充当しても3,400円の年間DPUを達成できない可能性があります。

(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
2019年6月期 予想(注1)	円 3,755	円 1,656	円 -	円 1,656	円 1,682
2019年12月期 予想(注2)	円 1,755	円 1,725	円 -	円 1,725	円 1,725
2019年年間合計 予想	円 5,510	円 3,381	円 -	円 3,381	円 3,407

(注1) 2019年6月期の期末発行済投資口の総口数5,666,840口により算出しています。

(注2) 2019年12月期の予想期末発行済投資口の総口数6,096,840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の総口数6,076,364口を前提とした場合、1口当たり当期純利益は1,761円、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は1,731円、1口当たり利益超過分配金は0円、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は1,731円、平準化1口当たり分配金は1,731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て記載しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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。本投資法人の投資口は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。

## 4. 修正理由の背景

2019年6月期の1口当たり予想分配金は1,656円（前年同期比15.8%増）、2019年12月期の1口当たり予想分配金は1,725円（同2.5%増）、2019年6月期と2019年12月期の1口当たり予想分配金を合計した2019年年間の1口当たり予想分配金は3,381円（前年比8.6%増）となり、2019年においても2018年対比で着実な成長を見込んでいます。

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、2019年12月期のポートフォリオ全体のNOIは前年同期比で36.2%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、2019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1.1%及び1.2%の増加を見込んでおり、ポートフォリオ全体のNOIは、同1.1%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、2019年12月期のADRは前年同期比0.5%の減少ながら、客室稼働率及びRevPAR（注3）はそれぞれ前年同期比+1.0pt及び0.6%増加し、GOP（注3）は2.1%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います。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います。さらに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が運営するホテルで行っています。また、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います。

上記の運営改善に加え、本投資法人は、2019年において5物件（「ホテルマイステイズ横浜」、「ホテルマイステイズ清水」、「ホテルマイステイズプレミア金沢」、「ホテルマイステイズ五反田駅前」及び「フレックスステイイン清澄白河」）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、当該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、2019年12月期以降についてはGOPの改善が見込まれます。

さらに、ラグビーワールドカップ2019日本大会や東京2020オリンピック・パラリンピック等の大型イベントを控え、訪日外国人旅行者を中心としたホテル利用客数の堅調な伸びが引き続き見込まれると本投資法人は考えています。ラグビーワールドカップ2019日本大会の会場となる12都道府県のうち8都道府県において本投資法人の保有するホテル（取得予定資産取得後）が所在しているほか、東京2020オリンピック・パラリンピックの主要な競技会場の周辺に本投資法人の保有するホテル33物件・5,236室（取得予定資産取得後）が所在しています。

一方、住居ポートフォリオの内部成長については、2019年6月末日時点で本投資法人が保有している住居62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、2019年12月期のNOIは、前年同期比で1.2%増加するものと見込んでいます。2019年12月期の稼働率（注4）は前年同期の96.0%から97.1%へ上昇し、平均賃料坪単価（注4）は前年同期の9,353円から9,407円へ0.6%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」で公表のとおり、本投資法人は国内の優良ホテル18物件を2019年12月期に取得予定価格合計82,646百万円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2019年12月期の平準化ベースで2,746百万円（本公募増資後の予想発行済投資口の総口数に基づいて1口当たり換算した場合は1口当たり450円）増加するこ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。

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) 取得予定資産取得後の保有ホテル84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。）のうち、固定賃料の9物件及び2018年7月にマイステイズホテルとしてリブランドオープンし、それ以前のデータが存在しない「D70 ホテルマイステイズ名古屋錦」を除く74物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。なお、2018年及び2019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・烏森口」、「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。
- (注2) 2019年6月末日時点の保有住居62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。
- (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) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。

(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 74 物件ベース) (注 1)

	2019 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	87.7%	89.9%	88.8%
ADR (円) (注 3)	11,590	11,880	11,738
RevPAR (円) (注 4)	10,160	10,676	10,420
GOP (百万円) (注 5) (注 6)	14,047	15,211	29,258

同 前年同期比

	2019 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	+1.4pt	+1.0pt	+1.2pt
ADR	+4.3%	-0.5%	+1.7%
RevPAR	+5.9%	+0.6%	+3.1%
GOP	+4.8%	+2.1%	+3.4%

(注 1) ホテル 74 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2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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。本投資法人の投資口は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、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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 62 物件ベース）（注 1）

	2019 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	96.5%	97.1%	96.8%
平均賃料坪単価（円）（注 3）	9,362	9,407	9,385
NOI（百万円）（注 4）	1,797	1,810	3,607

同 前年同期比

	2019 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率	+0.4pt	+1.1pt	+0.7pt
平均賃料坪単価	+0.7%	+0.6%	+0.6%
NOI	+1.6%	+1.7%	+1.6%

（注 1） 住居 62 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 2019 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。

【2019 年年間】（2019 年 6 月期（予想）及び 2019 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 分配金を含む) (注)
前回発表予想 (A) (2019 年 2 月 21 日及び 2019 年 5 月 28 日付)	円 5,404	円 3,318	円 14	円 3,332
今回修正予想 (B)	円 5,510	円 3,381	円 -	円 3,381
増減額 (B) - (A)	円 106	円 63	円 ▲14	円 49
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 2.0	% 1.9	% ▲100.0	% 1.5

（注） 2019 年 6 月期の期末発行済投資口の総口数 5,666,840 口及び 2019 年 12 月期の期末発行済投資口の総口数 6,096,840 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 2019 年 6 月期（第 32 期）の運用状況の修正並びに 2019 年 12 月期（第 33 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。本投資法人の投資口は 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。

\* 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2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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)

<2019年6月期の運用状況の予想並びに2019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>

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） 2019年12月期：2019年7月1日～2019年12月31日（184日間）
運用資産	2019年6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 2019年12月期末保有資産：147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（129物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）に加え、2019年7月19日付で取得予定資産18物件を取得すること（注）、その後2019年12月期末まで運用資産に変動がないことを前提としています。なお、2019年6月期の運用状況については、2019年6月期に譲渡済みの「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペース恵比寿」の2019年6月期の運用状況を含めています。 （注） 取得予定資産の取得の詳細については、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」をご参照ください。
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 2019年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口  本募集による新投資口の発行口数409,524口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限20,476口の合計430,000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6,096,840口となることを前提としており、その後、2019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	2019年6月期末有利子負債残高：228,774百万円（借入金：224,774百万円、投資法人債4,000百万円） 2019年12月期末有利子負債残高：256,174百万円（借入金：252,174百万円、投資法人債4,000百万円）  2019年12月期において2019年7月19日付で27,400百万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、2019年12月期中に返済期限を迎える借入金については、2019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。上記以外には、2019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2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。		
		2019年6月期	2019年12月期
	・貸事業収入	12,210百万円	15,944百万円
	（うちホテル賃料）	(8,562百万円)	(13,201百万円)
	（うちホテル固定賃料）	(4,168百万円)	(6,466百万円)
	（うちホテル変動賃料）	(4,394百万円)	(6,734百万円)
	・運営委託による不動産運用収入	569百万円	1,393百万円
	・受取配当金	800百万円	705百万円
	・受取分配金	2,606百万円	—
	・不動産等譲渡益	11,154百万円	—
	営業収益合計	27,341百万円	18,043百万円
	2019年6月期の不動産等譲渡益として、2019年6月7日付で完了した「ロイヤルパークスタワー南千住」の譲渡に伴う不動産等譲渡益5,509百万円及び2019年6月19日付で完了した「スペーシア恵比寿」の譲渡に伴う不動産等譲渡益5,644百万円を見込んでいます。		
	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。		
	本ストラクチャー変更により、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%）（以下「本海外不動産匿名組合出資持分」といいます。）に係る受取分配金として受け取っていましたが、2019年5月10日以降は本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。かかる受取分配金及び運営委託による不動産運用収入、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による不動産運用収入については、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。		
	2019年6月期及び2019年12月期のいずれについても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。		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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）をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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、各期以下のとおり想定しています。		
		2019年6月期	2019年12月期
	・維持管理費 （うち修繕費）	632百万円 （25百万円）	519百万円 （21百万円）
	・公租公課（注）	545百万円	621百万円
営業費用	・保険料	51百万円	145百万円
	・減価償却費	3,198百万円	3,882百万円
	・その他費用	193百万円	147百万円
	賃貸事業費用等合計	4,621百万円	5,317百万円
<p>（注）取得する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>なお、取得予定資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は109百万円、2020年6月期以降においては年間241百万円を費用計上することを見込んでいます。</p>			
営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。			
	2019年6月期	2019年12月期	
・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬）	532百万円 （300百万円）	618百万円 （300百万円）	
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。		
		2019年6月期	2019年12月期
	・NOI	14,764百万円	16,609百万円
	（うち国内ホテルNOI）	（8,923百万円）	（13,350百万円）
NOI	（うち海外ホテルNOI）	（3,138百万円）	（1,263百万円）
	（うち住居NOI）	（2,517百万円）	（1,810百万円）
<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：  <math>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配当金}</math></p> <p>2019年5月10日以降：  <math>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{本海外ホテルにかかる運営委託による不動産運用収入} - \text{運営委託費用}</math></p>			
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。		
		2019年6月期	2019年12月期
	・支払利息	591百万円	692百万円
	・融資関連費用	298百万円	498百万円
営業外費用	・投資法人債利息	11百万円	11百万円
	・投資法人債発行費償却	3百万円	3百万円
・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	905百万円	1,406百万円	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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>2019年6月期の分配金については、2019年6月期の当期純利益（21,281百万円）のうち、本ストラクチャー変更並びに「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「スペース恵比寿」の譲渡による当期純利益の増加額の一部である11,897百万円を内部留保した残額である9,384百万円（1口当たり分配金1,656円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2019年12月期の分配金については、2019年12月期の当期純利益（10,700百万円）のうち、183百万円を内部留保した残額である10,517百万円（1口当たり分配金1,725円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2019年6月期及び2019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2018年12月期と同額の108百万円と見込んでおり、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>2019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>2019年12月期は、本公募増資及び本借入れの実施による一時費用を計上しますが、本取得の収益への寄与により、1口当たり分配金への影響は限定的と見込まれるため、利益超過分配は実施しない予定です。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」も実施しない予定です。</p> <table border="0" data-bbox="446 1400 1420 1467"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2019年6月期</td> <td style="text-align: center;">2019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;">-</td> </tr> </table>		2019年6月期	2019年12月期	・1口当たり利益超過分配金	-	-
	2019年6月期	2019年12月期					
・1口当たり利益超過分配金	-	-					
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>なお、投資法人に係る課税の特例（いわゆる導管性要件）の一つである「他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと」との要件（いわゆる会社支配禁止要件）について、匿名組合契約に基づく出資を含める旨の租税特別措置法の改正（以下「本改正」といいます。）が2019年4月1日に施行されましたが、本ストラクチャー変更の実施により、本投資法人は本改正の施行日（2019年4月1日）以後に開始する本投資法人の事業年度である第33期（2019年12月期）においても会社支配禁止要件を満たし、導管性要件を維持することができる見通しです。</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2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。

## <2019年通年平準化1口当たり分配金>

2019年通年平準化1口当たり分配金は、2019年6月期の運用状況の予想及び2019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、2019年6月期借換え、本ストラクチャー変更及び2019年6月期資産譲渡並びに本取得、本公募増資及び本借入れ等をすべて2019年6月期の期初前に実行していたものと仮定（但し、⑪の2019年6月期資産譲渡に係る調整については、後記「本取組み前」の算出のみに用います。）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、2019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 2019年6月期取組みの実施に伴う一時収益／一時費用等の除外
- ② 2019年1月18日付及び2019年3月27日付の各「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」並びに2019年6月13日付及び2019年6月26日付の各「資金の借入れ（借換え）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」記載の資金の借換えが2019年6月期の期初よりなされたものと仮定した調整
- ③ 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」記載の本海外ホテルの収益及び費用の認識方法及び認識時期の変更が2019年6月期の期初よりなされたものと仮定した調整
- ④ 2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「国内不動産信託受益権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譲渡益の除外
- ⑤ 2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「国内不動産信託受益権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2019年6月期の期初より生じたものと仮定した調整
- ⑥ 2019年5月31日付「既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」記載の消費税還付対応借入金の期限前弁済が2019年6月期の期初よりなされたものと仮定した調整
- ⑦ 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」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2019年6月期の期初より開始されたものと仮定した調整
- ⑧ 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」記載の資金の借入れが2019年6月期の期初より実施されていたものと仮定した調整
- ⑨ 本募集による新投資口の発行口数409,524口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限20,476口の合計430,000口の発行が、2019年6月期の期初においてなされたものと仮定した調整
- ⑩ 2019年12月期取組みの実施に伴う一時収益／一時費用等の除外
- ⑪ 2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」記載の資産譲渡が2019年12月期末まで生じなかったと仮定した調整

以下の表1は、2019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、2019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「本取組み後（B）」の数値がこれに該当します。）、2019年5月17日付及び2019年5月28日付の各「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」、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」、「資金の借入れに関するお知らせ」並びに「新投資口発行及び

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。

投資口売出しに関するお知らせ」で公表された資産入替えに係る各種取組み（以下「本取組み」と総称します。）の影響を分かり易くお示しするために、本取組み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。

本取組み後の平準化された各数値は、上記の平準化調整のうち、①乃至⑩の平準化調整により算出した値であり、本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、本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④、⑥及び⑩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2019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2019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)

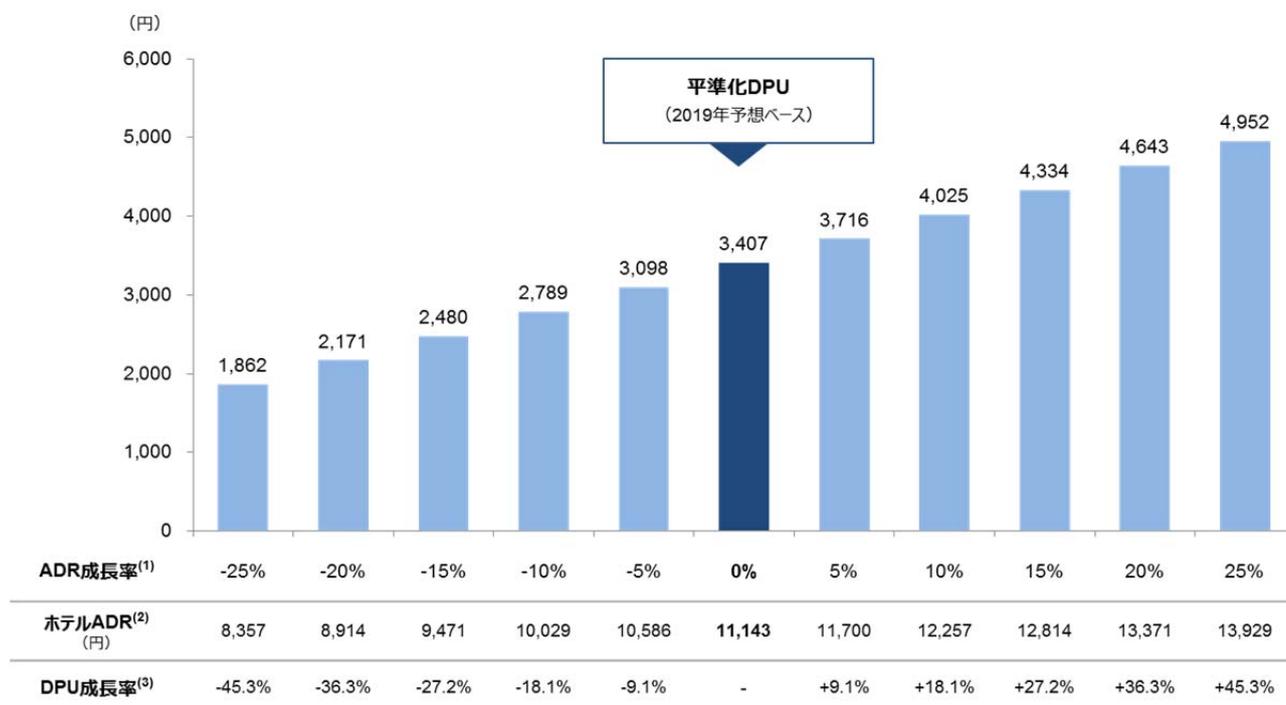
	2019年通年平準化1口当たり当期純利益 (注)	2019年通年平準化1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) (注)	2019年通年平準化1口当たり利益超過分配金 (注)	2019年通年平準化1口当たり分配金(利益超過分配金を含む) (注)
本取組み前 (A)	円 3,262	円 3,262	円 28	円 3,290
本取組み後 (B)	円 3,403	円 3,403	円 4	円 3,407
増減額 (B) - (A)	円 141	円 141	円 ▲24	円 119
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 4.3	% 4.3	% ▲85.7	% 3.6

(注) 発行済投資口の総口数：5,666,840口（本取組み前）／6,096,840口（本取組み後）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。本投資法人の投資口は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。

<2019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に保有するホテル83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)は除きます。)のうち、変動賃料スキーム及び運営委託方式のホテル73物件にかかる、2019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。なお、(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DPUの変化に影響を与えないため)及び(ii)2018年7月にマイステイズホテルとしてリブランドオープンした「ホテルマイステイズ名古屋錦」(詳細は前記「4.修正理由の背景」(注1)をご参照ください。)を除いています。

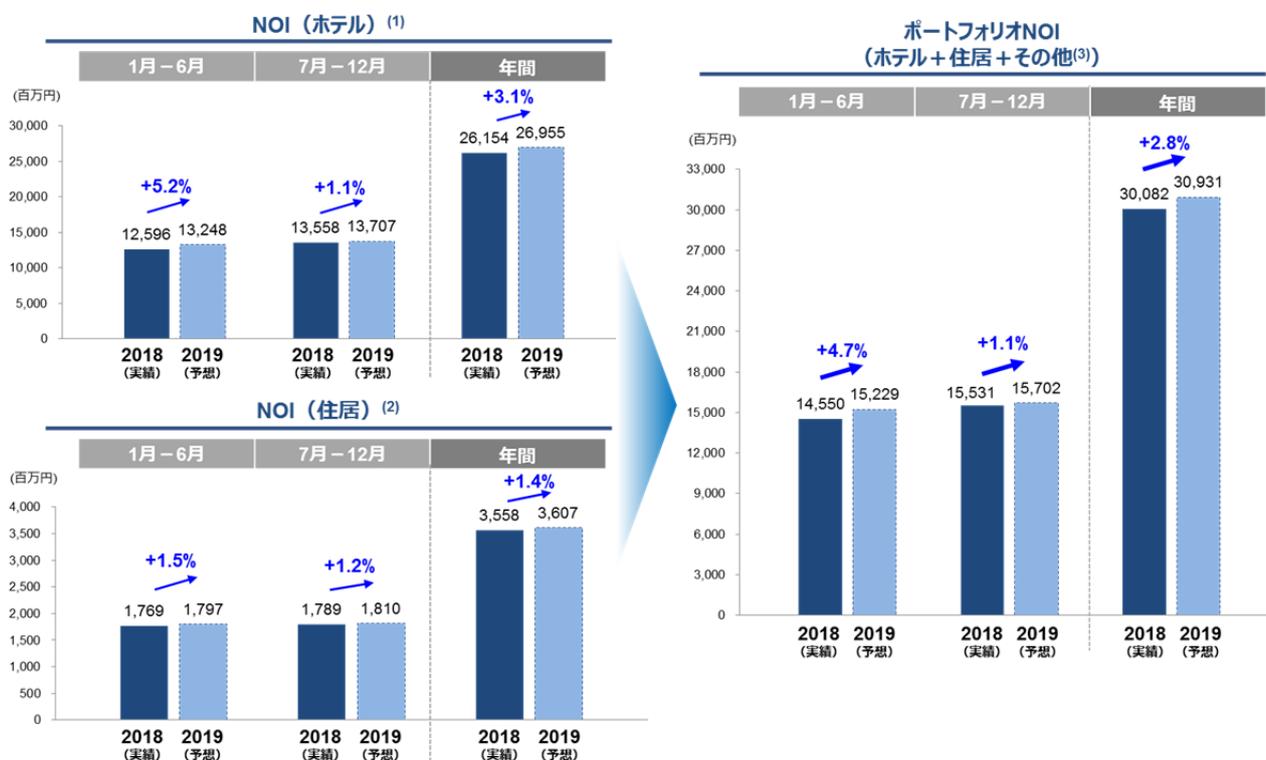
(注2) 「ホテルADR」は、上記(注1)のホテル73物件におけるADRの平均値です。

(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2019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、2019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2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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)をご覧ください。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。本投資法人の投資口は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>



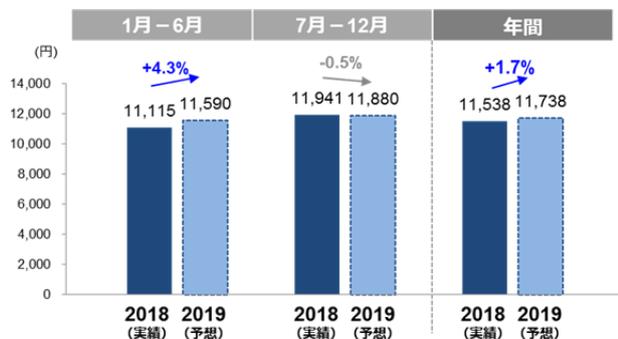
- (注1) 「ホテル」の想定NOIは、取得予定資産取得後に保有するホテル84物件（優先出資証券の裏付資産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を含みます。）のうち、変動賃料スキーム及び運営委託形式の74物件の実績値及び予想値に基づいています。なお、(i) 固定賃料の9物件（詳細は前記「4. 修正理由の背景」(注1)をご参照ください。）（固定賃料のホテルのパフォーマンスは年率の変化に影響を与えないため）及び(ii) 2018年7月にマイステイズホテルとしてリブランドオープンした「ホテルマイステイズ名古屋錦」（詳細は前記「4. 修正理由の背景」(注1)をご参照ください。）を除いています。全ての物件は2018年年初より本投資法人が保有していると仮定して算出しており、本海外ホテルについても、本ストラクチャー変更後の直接保有の形態で2018年年初より本投資法人が保有していると仮定して算出しています。また、2018年から2019年にリノベーションを実施済み又は実施予定の物件を含みます。「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、同ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入が2018年から通期寄与したと仮定した場合の想定値をNOIに含めています。
- (注2) 「住居」の想定NOIは、取得予定資産取得後に保有する住居62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、信託分割に関する費用を除きます。
- (注3) 「その他」の想定NOIは、取得予定資産取得後に保有する商業施設2物件の実績値及び予想値に基づいています。
- (注4) 全ての物件について、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、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に、本投資法人が保有していたと仮定して信託報酬及び保険料の調整を加えた数値を用いて算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年6月期（第32期）の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期（第33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。

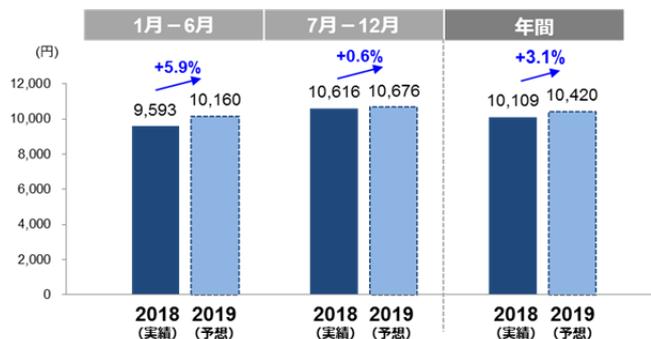
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ホテルポートフォリオの状況>

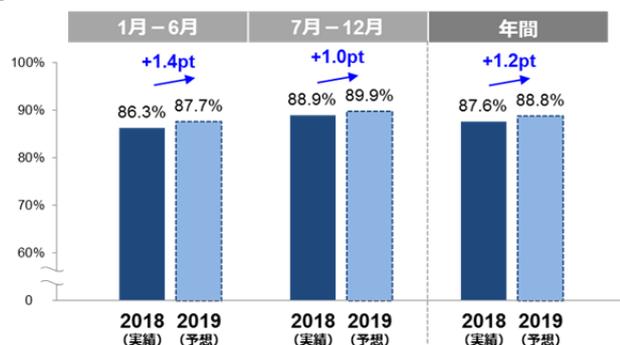
### ADR<sup>(1)</sup>



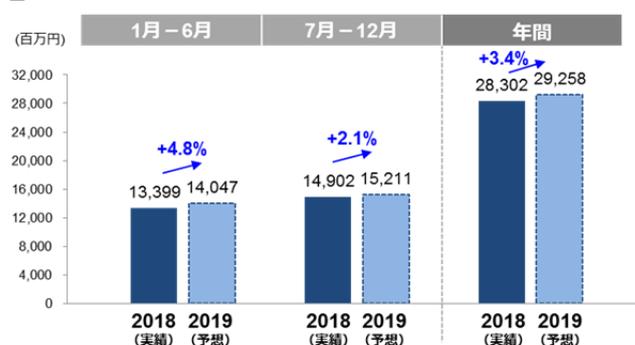
### RevPAR<sup>(1)</sup>



### 客室稼働率<sup>(1)</sup>



### GOP<sup>(1)(2)</sup>



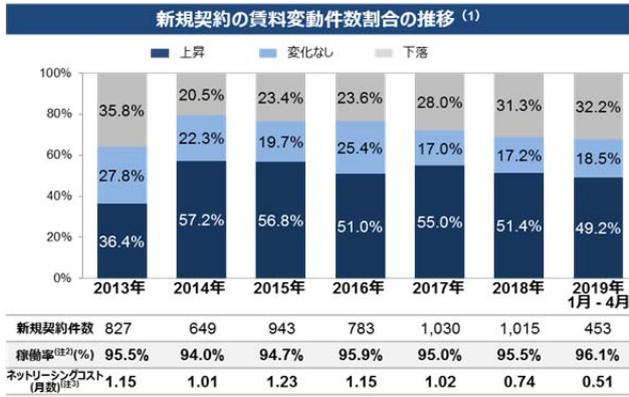
(注1) ホテルポートフォリオに係るADR、客室稼働率、RevPAR及び想定GOPの各実績値及び予想値の前提については、前記「(別紙4) (注)」をご参照ください。なお、本海外ホテルに係る各数値は、1米ドル=110.00円で換算しています

(注2) 想定GOP算出にあたり、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、同ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券に係る本投資法人の出資割合(49%)をGOPに乗じて加算しています。また、「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2019年6月期(第32期)の運用状況の予想の修正並びに2019年12月期(第33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。本投資法人の投資口は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>



- (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。
- (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(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」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2019年6月期(第32期)の運用状況の修正並びに2019年12月期(第33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。本投資法人の投資口は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。