

2023年1月25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)

2022年12月期（第39期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2022年11月25日付「2022年12月期（第39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2022年12月期（第39期：2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年6月期（第40期：2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（第41期：2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

|                             | 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）<br>（2022年11月25日付） | 百万円<br>10,882 | 百万円<br>5,122 | 百万円<br>3,995 | 百万円<br>3,994 | 百万円<br>3,993 |
| 今回修正予想（B）                   | 百万円<br>11,929 | 百万円<br>6,239 | 百万円<br>5,057 | 百万円<br>5,056 | 百万円<br>5,054 |
| 増減額<br>（B）－（A）              | 百万円<br>1,047  | 百万円<br>1,117 | 百万円<br>1,062 | 百万円<br>1,062 | 百万円<br>1,060 |
| 増減率<br>（（B）－（A））／<br>（A）    | %<br>9.6      | %<br>21.8    | %<br>26.6    | %<br>26.6    | %<br>26.6    |

|                             | 1口当たり<br>当期純利益<br>（注1） | 1口当たり<br>分配金（利益超<br>過分配金は含まな<br>い）（注1） | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金<br>（注1） | 1口当たり<br>分配金<br>（利益超過分配金<br>を含む）（注1） |
|-----------------------------|------------------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 前回発表予想（A）<br>（2022年11月25日付） | 円<br>655               | 円<br>655                               | 円<br>-                       | 円<br>655                             |
| 今回修正予想（B）                   | 円<br>829               | 円<br>829                               | 円<br>-                       | 円<br>829                             |

|                               |           |           |        |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|--------|-----------|
| 増減額 (B) - (A)                 | 円<br>174  | 円<br>174  | 円<br>- | 円<br>174  |
| 増減率<br>( (B) - (A) ) /<br>(A) | %<br>26.6 | %<br>26.6 | %<br>- | %<br>26.6 |

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 6,096,840 口

2. 2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

【2023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        |
|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2023年6月期予想 | 百万円<br>11,690 | 百万円<br>5,964 | 百万円<br>4,657 | 百万円<br>4,656 | 百万円<br>4,651 |

|            | 1口当たり<br>当期純利益<br>(注1) | 1口当たり<br>分配金(利益超過<br>過分配金は含まない)<br>(注1) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金<br>(注1) | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む)<br>(注1) |
|------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| 2023年6月期予想 | 円<br>763               | 円<br>763                                | 円<br>-                       | 円<br>763                                 |

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 6,096,840 口

【2023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        |
|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2023年12月期予想 | 百万円<br>13,469 | 百万円<br>7,467 | 百万円<br>6,324 | 百万円<br>6,324 | 百万円<br>6,322 |

|             | 1口当たり<br>当期純利益<br>(注1) | 1口当たり<br>分配金(利益超過<br>過分配金は含まない)<br>(注1) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金<br>(注1) | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む)<br>(注1) |
|-------------|------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|
| 2023年12月期予想 | 円<br>1,037             | 円<br>1,037                              | 円<br>-                       | 円<br>1,037                               |

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 6,096,840 口

(ご参考)

2022年12月期、2023年6月期及び2023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。

3. 修正及び公表の理由

2022年12月期の運用状況の予想については、本日付「ポートフォリオの運用実績（2022年12月）に関するお知らせ」で公表のとおり、2022年12月までの各物件の運営状況が概ね判明した結果、1口当たり分配金が前回公表値を5%以上（26.6%）上回る見通しとなったことから、予想の修正を行うものです。

また、2023年6月期及び2023年12月期の運用状況及び分配金の予想については、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、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、公表することといたしました。

#### 4. ポートフォリオの概況

ポートフォリオの主なセグメントの概況及び見通しについては、以下のとおりです。

##### (1) 国内ホテル

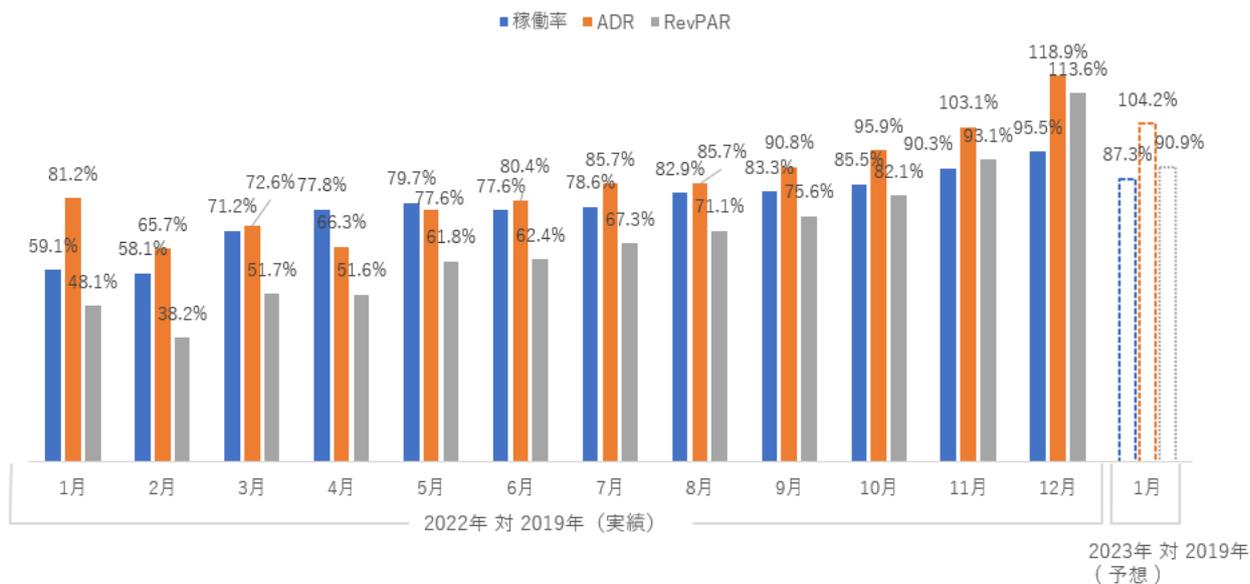
2022年12月期は、夏から秋口にかけて新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大第7波に見舞われましたが、特段の行動制限は行われず、各地で3年ぶりとなる花火大会や夏祭りなどのイベントが開催され、ホテル需要は底堅く推移しました。2022年10月からは観光促進策「全国旅行支援」も開始され、ホテル需要の回復を後押しするかたちとなっており、2022年10月～11月にかけての国内の延べ宿泊者数は2019年の水準を上回りました。また、インバウンド需要については、2022年10月に水際対策が大幅に緩和されたことを受け、足元における円安傾向も相まって回復傾向にあります。

2023年6月期以降も、国内・インバウンド、レジャー・ビジネス、いずれの需要も回復傾向は継続することが期待されますが、一方で、2019年において日本へのインバウンド旅行客全体の約3割を占めた中国からの観光客に関しては、同国におけるゼロ・コロナ政策の転換後の急激な感染拡大を受けて本日現在再び日本入国時の水際対策が講じられていることもあり、2019年以前の水準まで回復するまでは一定の時間を要する見込みです。なお、SMB C日興証券株式会社の2023年1月19日付「国内消費アップデート（2023年1月）」によると、2023年の訪日客数は2,250万人程度と予想されており、これは過去最多を記録した2019年（3,188万人）の約7割に相当します。

国内ホテルポートフォリオの指標は以下のとおりです。

#### 2022年及び2023年1月のKPI回復状況：(1) 国内75ホテル

2019年同月のKPIに対する割合（100% = 2019）



(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (国内 75 ホテル) (注 1)

|                  | 2022 年       |                 |                | 2023 年         |                 |                |
|------------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                  | 6 月期<br>(実績) | 12 月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) | 6 月期<br>(今回予想) | 12 月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) |
| 客室稼働率 (注 2)      | 61.5%        | 75.9%           | 68.8%          | 78.9%          | 85.1%           | 82.0%          |
| ADR (円) (注 3)    | 7,477        | 10,199          | 8,992          | 9,337          | 10,357          | 9,870          |
| RevPAR (円) (注 4) | 4,598        | 7,744           | 6,184          | 7,368          | 8,810           | 8,095          |
| GOP (百万円) (注 5)  | 3,177        | 8,850           | 12,028         | 7,549          | 10,701          | 18,250         |
| NOI (百万円) (注 6)  | 2,504        | 7,353           | 9,857          | 6,421          | 8,951           | 15,372         |

(注 1) 本投資法人が本日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) 「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 (Revenues 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、客室稼働率を ADR で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の基礎となるものです。2020 年 6 月期以降の GOP は、オペレーターが各期に受給する雇用調整助成金を含みますが、雇用調整助成金の受給額の確定には一定の時間を要するため、今後、雇用調整助成金の受給額確定に伴い、遡って修正されることがあります。なお、雇用調整助成金の修正による GOP の変動によって変動賃料が発生することになった場合については、その取り扱いに関して別途テナントと協議します。また、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、本投資法人の優先出資証券保有割合に相当する 49.0% を乗じて算出しています。以下同じです。

(注 6) 「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 + 本海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用

以下同じです。

(注 7) 客室稼働率は小数点以下第 2 位を四捨五入、ADR 及び RevPAR は単位未満を四捨五入、GOP は単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注 8) 2022 年 12 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

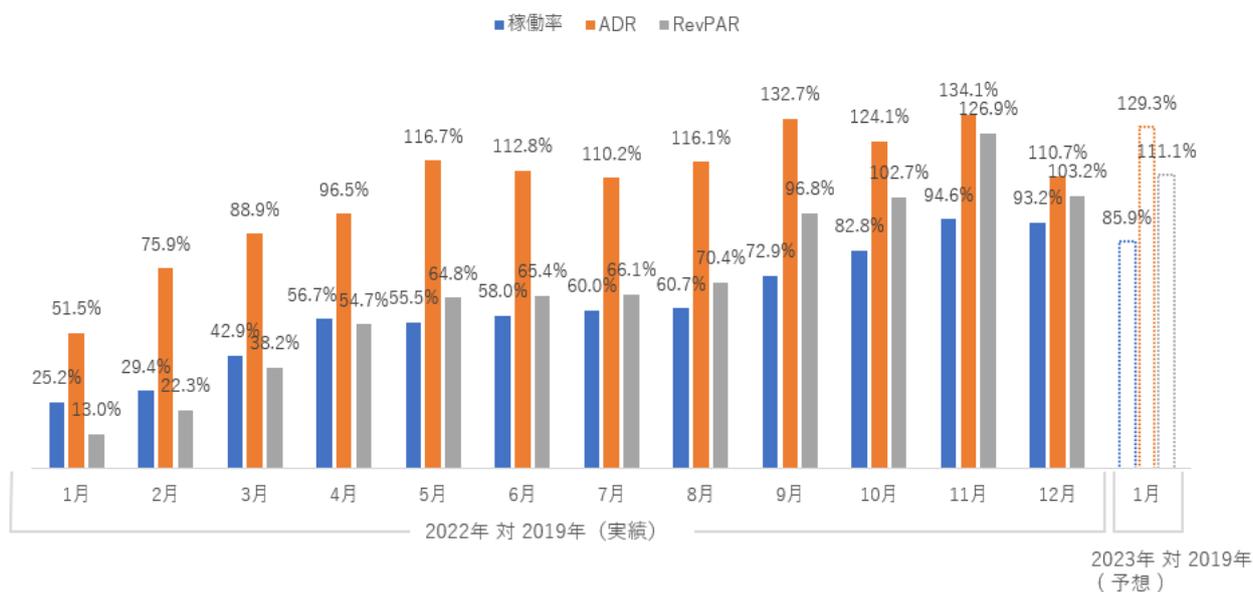
## (2) 海外ホテル

ケイマン諸島の海外ホテルについては、現地における旅行関連の規制が撤廃され、大手航空会社による米国との商業便も再開していることから、需要は回復基調にあります。長期間にわたって旅行が制限されてきた反動等から、旅行客は宿泊料金が高くても宿泊する傾向にあり、ADR については 2022 年 5 月以降、RevPAR については 2022 年 10 月以降、毎月 2019 年の同時期の水準を上回っています。また、2022 年第 4 四半期 (10 月～12 月) における GOP 及び NOI は、米ドルベース、日本円ベースを問わず、いずれも 2019 年同期の実績を上回りました。2023 年 6 月期以降も順調に業績の改善が継続することを見込んでいます。

ケイマンホテル 2 物件の指標は以下のとおりです。

## 2022年及び2023年1月のKPI回復状況：(2) ケイマン2ホテル

2019年同月のKPIに対する割合 (100% = 2019)



(参考)

ホテルポートフォリオ指標 (ケイマンホテル2物件ベース)

|              | 2022年       |                |                | 2023年         |                |                |
|--------------|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|              | 6月期<br>(実績) | 12月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) | 6月期<br>(今回予想) | 12月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) |
| 客室稼働率        | 39.7%       | 56.2%          | 48.0%          | 68.5%         | 63.3%          | 65.9%          |
| ADR (米ドル)    | 370         | 403            | 389            | 478           | 393            | 437            |
| RevPAR (米ドル) | 147         | 226            | 187            | 328           | 249            | 288            |
| GOP (米ドル)    | 8,559,847   | 13,177,397     | 21,737,244     | 21,745,141    | 14,200,168     | 35,945,309     |
| NOI (米ドル)    | 7,144,569   | 11,671,816     | 18,816,385     | 20,298,358    | 12,657,103     | 32,955,461     |

(注9) 2022年12月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注10) 「2022年及び2023年1月のKPI回復状況：(2)ケイマン2ホテル」のグラフにおけるADRとRevPARは、米ドルベースでの比較です。

### (3) 住居

住居セクターは、2020年のコロナ禍発生直後から一時的な稼働率の低下が見られましたが、その後は安定的に推移しており、今後も安定した収益が期待されます。

(参考)

住居ポートフォリオ指標 (住居 41 物件ベース) (注 11)

|                       | 2022 年       |                 |                | 2023 年       |                 |                |
|-----------------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
|                       | 6 月期<br>(実績) | 12 月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) | 6 月期<br>(実績) | 12 月期<br>(今回予想) | 年間合計<br>(今回予想) |
| 稼働率 (注 12)            | 96.0%        | 96.3%           | 96.3%          | 96.6%        | 96.7%           | 96.6%          |
| 平均賃料坪単価 (円)<br>(注 13) | 9,152        | 9,174           | 9,163          | 9,184        | 9,199           | 9,192          |
| NOI (百万円) (注 14)      | 1,113        | 1,118           | 2,232          | 1,115        | 1,121           | 2,237          |

(注 11) 本日時点において保有する住居 41 物件のデータに基づき算出しています。なお、2022 年 12 月以降の数値は本日時点における予想値であり、実績値は上記の予想値から乖離する可能性があります。

(注 12) 「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 13) 「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 14) 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。

## 5. 業績サマリー

2022 年 12 月期は前期同様、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を締結し、原賃貸条件の変更を行いました。2022 年 10 月～12 月末までの期間については、MHMグループより原賃貸条件における固定賃料の合計額に加えて変動賃料の支払を受けることが確実な状況となっています。(注 15)。本日時点においてもMHMの運営するホテル 73 物件のGOPの合計額は原契約に定める固定賃料の合計額を上回っていることから、2023 年 6 月期以降も固定賃料の合計額に加えて変動賃料の支払いが発生する状況が継続するものと見込んでいます。

(注 15) 2022 年 12 月期におけるMHMグループとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書の締結による原賃貸条件の変更の詳細については、2022 年 9 月 9 日付「主要テナントとの 2022 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」及び 2022 年 12 月 9 日付「主要テナントとの 2022 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」をご参照ください。

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受取配当金については、2022 年 12 月期、2023 年 6 月期及び 2023 年 12 月期においては引き続き見込んでいません (注 16)。

(注 16) 優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社 (以下「TMK」といいます。) は、新型コロナウイルスの感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しており、決算を実施しても配当を支払えない状況にあります。このような状況の中、TMKは決算にかかる費用を抑制するため、定款を変更し、会計期間を一時的に 6 か月から 12 か月に延長しています。そのため、本投資法人の 2022 年 12 月期においては、TMKの決算自体が行われていません。なお、かかる措置は一時的なものであり、TMKの累積損失が解消され、配当を再開できる見通しが立ち次第、本来の 6 か月決算に戻す予定です。

以上を踏まえ、国内ホテル (優先出資証券を除く 83 物件ベース) の 2022 年 12 月期における NOI は、前年同期比 151.4%増 (コロナ禍前の 2019 年同期比では 31.4%減) の 7,705 百万円となる見通しで

す。2023年6月期及び2023年12月期におけるNOIはそれぞれ前年同期比135.2%増、20.8%増となる見込みです。

海外ホテルの2022年12月期におけるNOIは1,609百万円となり、前年同期の△280百万円から大幅に改善する見通しです。また、2023年6月期及び2023年12月期におけるNOIはそれぞれ前年同期比170.4%増、5.6%減となる見込みです。

住居ポートフォリオについては、安定的に推移しています。2022年12月期におけるNOIは前年同期と同水準の1,118百万円となる見込みです。また、2023年6月期及び2023年12月期におけるNOI(41物件ベース)はそれぞれ前年同期比0.2%増、0.3%増となる見込みです。

以上の結果、2022年12月期は当期純利益5,056百万円となる予定です。分配金については当期純利益の概ね全額5,054百万円(1口当たり829円)を分配することを予定しています。

また、2023年6月期及び2023年12月期における分配金はそれぞれ前年同期比359.6%増、25.1%増となる見込みです。

コロナ禍の発生から間もなく3年を迎えようとしている中、インバウンド需要も回復し始めており、本投資法人及び資産運用会社においては、いち早く2019年以前の利益水準に近づけることを目標に、全力で努力を続けてまいります。

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)

<2022年12月期、2023年6月期及び2023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       | 2022年12月期：2022年7月1日～2022年12月31日（184日）<br>2023年6月期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日）<br>2023年12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 運用資産       | 2022年12月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄<br>本日現在の保有資産（127物件、特定目的会社の優先出資証券1銘柄）につき、2023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 | 2022年12月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口<br>本日現在の発行済投資口の総口数6,096,840口につき、2023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      | 2022年12月期末有利子負債残高：240,797百万円（借入金：232,597百万円、投資法人債8,200百万円）<br>2023年6月期末有利子負債残高：240,466百万円（借入金：232,266百万円、投資法人債8,200百万円）<br>2023年12月期末有利子負債残高：240,466百万円（借入金：232,266百万円、投資法人債8,200百万円）<br><br>2023年1月に返済期限が到来した借入金については総額20,458百万円の借入れ（借換え）を実行した結果、本日現在の有利子負債残高240,466百万円となっています（詳細は2022年12月22日付及び2023年1月12日付の各「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。）。また、2023年2月以降2023年6月期中に返済期限を迎える借入金（総額22,317百万円）については、同条件での借換えを行うことを前提としています。さらに、2023年5月に償還期限を迎える投資法人債（1,000百万円）については、同額の投資法人債の発行又は借入れによる償還を行う予定です。次に、2023年12月期中に返済期限を迎える借入金（総額113,814百万円）については、同条件での借換えを行うことを前提としています。また、2023年10月に償還期限を迎える投資法人債（2,000百万円）については、同額の投資法人債の発行又は借入れで償還を行う予定です。なお、上記以外には2023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。 |

| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 前提条件                                                                                                                                    |            |            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| 営業収益                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 営業収益については、以下のとおり想定しています。                                                                                                                |            |            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                         | 2022年12月期  | 2023年6月期   | 2023年12月期   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ・貸貸事業収入                                                                                                                                 | 10,182百万円  | 9,080百万円   | 11,765百万円   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (うちホテル賃料) ※                                                                                                                             | (8,485百万円) | (7,321百万円) | (10,019百万円) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ・運営委託収益                                                                                                                                 | 1,746百万円   | 2,609百万円   | 1,704百万円    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (下段は米ドル建て)                                                                                                                              | 13,177千米ドル | 21,745千米ドル | 14,200千米ドル  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ・受取配当金                                                                                                                                  | -          | -          | -           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 営業収益合計                                                                                                                                  | 11,929百万円  | 11,690百万円  | 13,469百万円   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ※本文に記載のとおり、ホテル賃料の固定賃料・変動賃料の内訳は未定です。                                                                                                     |            |            |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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。なお、本文に記載のとおり、2023年12月期までは優先出資証券に係る受取配当金はありません。 |            |            |             |
| 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。また、2022年7月から12月の運営委託収益については各月の月中平均為替レートを用いて円貨に換算しており、同期間における加重平均為替レートは1米ドル=132.6円でした。2023年1月から12月の運営委託収益については1米ドル=120円を前提として円貨に換算しております。このうちの一部については、為替予約によるヘッジを行います。詳細については本日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。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、新型コロナウイルス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きました。市場環境の変化等を踏まえ増改築の検討を再開していますが、今回の2023年12月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。 |                                                                                                                                         |            |            |             |
| 上記は、本日現在の予想値に基づき算出しています。2023年におけるMHMグループからの賃料に関し、一定の賃貸条件の変更が実施されることを想定し、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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                         |            |            |             |

| 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、以下のとおり想定しています。                                             |                                                     |                                                     |                                                     |
|       |                                                                                                          | 2022年12月期                                           | 2023年6月期                                            | 2023年12月期                                           |
|       | ・維持管理費<br>（うち修繕費）                                                                                        | 426百万円<br>(16百万円)                                   | 442百万円<br>(18百万円)                                   | 435百万円<br>(16百万円)                                   |
|       | ・公租公課                                                                                                    | 739百万円                                              | 589百万円                                              | 739百万円                                              |
|       | ・保険料                                                                                                     | 156百万円                                              | 158百万円                                              | 172百万円                                              |
|       | ・減価償却費                                                                                                   | 3,757百万円                                            | 3,839百万円                                            | 3,997百万円                                            |
|       | ・その他費用                                                                                                   | 95百万円                                               | 115百万円                                              | 94百万円                                               |
|       | 賃貸事業費用等合計                                                                                                | 5,175百万円                                            | 5,146百万円                                            | 5,439百万円                                            |
| 営業費用  | 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。                                                                     |                                                     |                                                     |                                                     |
|       |                                                                                                          | 2022年12月期                                           | 2023年6月期                                            | 2023年12月期                                           |
|       | ・賃貸事業費用等以外<br>（うち資産運用報酬）                                                                                 | 514百万円<br>(300百万円)                                  | 579百万円<br>(300百万円)                                  | 562百万円<br>(300百万円)                                  |
| NOI   | NOIについては、以下のとおり想定しています。                                                                                  |                                                     |                                                     |                                                     |
|       |                                                                                                          | 2022年12月期                                           | 2023年6月期                                            | 2023年12月期                                           |
|       | ・NOI<br>（うち国内ホテルNOI）<br>（うち海外ホテルNOI）<br>（うち住居NOI）                                                        | 10,511百万円<br>(7,705百万円)<br>(1,609百万円)<br>(1,118百万円) | 10,383百万円<br>(6,754百万円)<br>(2,436百万円)<br>(1,115百万円) | 12,027百万円<br>(9,309百万円)<br>(1,518百万円)<br>(1,121百万円) |
|       | 「NOI」は、次の計算式により算出しています。<br>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 + 海外ホテルにかかる運営委託収益 - 運営委託費用 |                                                     |                                                     |                                                     |
|       | 2023年6月期及び2023年12月期のNOIは、MHMグループからの2023年1月～同年12月末までの賃料に関し、一定の賃貸条件の変更等が実施されることを想定して算出しています。               |                                                     |                                                     |                                                     |
| 営業外費用 | 営業外費用については、以下のとおり想定しています。                                                                                |                                                     |                                                     |                                                     |
|       |                                                                                                          | 2022年12月期                                           | 2023年6月期                                            | 2023年12月期                                           |
|       | ・支払利息                                                                                                    | 542百万円                                              | 560百万円                                              | 557百万円                                              |
|       | ・融資関連費用                                                                                                  | 554百万円                                              | 537百万円                                              | 548百万円                                              |
|       | ・投資法人債利息                                                                                                 | 28百万円                                               | 28百万円                                               | 31百万円                                               |
|       | ・投資法人債発行費償却                                                                                              | 6百万円                                                | 6百万円                                                | 6百万円                                                |
|       | ・為替差損                                                                                                    | 68百万円                                               | -                                                   | -                                                   |
|       | 営業外費用合計                                                                                                  | 1,200百万円                                            | 1,132百万円                                            | 1,143百万円                                            |

| 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>2022年12月期の分配金については、当期純利益（5,056百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額5,054百万円（1口当たり分配金829円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年6月期の分配金については、当期純利益（4,656百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額4,651百万円（1口当たり分配金763円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年12月期の分配金については、当期純利益（6,324百万円）より支払うことを前提としており、分配金総額6,322百万円（1口当たり分配金1,037円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2022年12月期、2023年6月期及び2023年12月期における評価・換算差額等については、金利スワップの繰延ヘッジ利益を2022年6月期と同額の96百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金（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>                                                                                                                                                                                                                        |          |           |          |           |               |   |   |   |
| 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>2022年12月期、2023年6月期及び2023年12月期においては利益超過分配を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="550 1317 1391 1384"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2022年12月期</td> <td style="text-align: right;">2023年6月期</td> <td style="text-align: right;">2023年12月期</td> </tr> <tr> <td>・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> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table> |          | 2022年12月期 | 2023年6月期 | 2023年12月期 | ・1口当たり利益超過分配金 | - | - | - |
|               | 2022年12月期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2023年6月期 | 2023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>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |           |          |           |               |   |   |   |