

平成 29 年 9 月 21 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー  
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執 行 役 員 福田 直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企 画 部 長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

## 平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 8 月 22 日付決算短信において公表しました平成 29 年 12 月期（第 29 期：平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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. 平成 29 年 12 月期（平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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） （平成29年8月22日付）	百万円 10,781	百万円 6,512	百万円 5,885	百万円 5,884	百万円 5,964
今回修正予想（B）	百万円 11,492	百万円 7,024	百万円 6,018	百万円 6,018	百万円 7,496
増減額 （B）－（A）	百万円 711	百万円 512	百万円 133	百万円 133	百万円 1,531
増減率 （（B）－（A））／（A）	% 6.6	% 7.9	% 2.3	% 2.3	% 25.7

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 12 月期（第 29 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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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) (平成 29 年 8 月 22 日付)	円 1,524	円 1,524	円 21	円 1,545
今回修正予想 (B)	円 1,255	円 1,255	円 309	円 1,564
増減額 (B) - (A)	円 ▲269	円 ▲269	円 288	円 19
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲17.7	% ▲17.7	% 1,371.4	% 1.2

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,860,824 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 4,793,181 口

(ご参考)

平成 29 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、平成 29 年 6 月期に実施された資産の取得(注 1)並びに公募増資による新投資口の発行(注 2)及び新規借入れ(注 3)(以下「平成 29 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、平成 29 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平成 29 年 7 月 25 日付で公表している資産の取得及び譲渡(注 4)、本日付で公表している資産の取得(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)並びに新規借入れ(注 7)(以下「平成 29 年 12 月期取組み」といい、平成 29 年 6 月期取組みと併せて「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、平成 29 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、本取組みが平成 29 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、平成 29 年通年平準化 1 口当たり分配金を算出し、参考のために示しており、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、平成 29 年通年平準化 1 口当たり分配金を基に算出した平成 29 年通年平準化 1 口当たり分配金感応度分析(対 ADR 成長率)は別紙 3 をご参照ください。

(注 1) 平成 29 年 2 月 22 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び平成 29 年 5 月 25 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表及び実行している資産の取得をいい、以下「平成 29 年 6 月期資産取得」といいます。

(注 2) 平成 29 年 2 月 22 日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び平成 29 年 4 月 7 日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」で公表及び実行している募集による新投資口の発行をいい、以下「前回公募増資」といいます。

(注 3) 平成 29 年 2 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ」及び平成 29 年 5 月 25 日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表及び実行している資金の借入れをいい、以下「平成 29 年 6 月期借入れ」といいます。

(注 4) 平成 29 年 7 月 25 日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表している資産の取得及び譲渡をいい、以下「本入替え」といいます。

(注 5) 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資産(優先出資証券)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「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 7) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 12 月期(第 29 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し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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

## 2. 修正の理由

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」、「資産（優先出資証券）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、平成 29 年 10 月 13 日付でホテル 4 物件及び特定目的会社の優先出資証券を、平成 29 年 10 月 31 日付で本入替えに伴うホテル 1 物件（追加取得）（以下、総称して「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す。

取得予定資産に係る収益寄与並びに本公募増資及び本借入れによる多額の一時費用の発生等が見込まれること等から、平成 29 年 12 月期の運用状況の修正及び分配金の予想の修正を行うものです。

## 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。

平成 29 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多額の一時費用を計上することにより、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、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得、本公募増資及び本借入れ並びに本入替え実施後の平準化 1 口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施する予定であり、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記表 1 のとおりです。また、平成 29 年 6 月期の実績及び平成 29 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、平成 29 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③乃至④及び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。

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、平成 29 年 12 月期は平成 29 年 6 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 12 月期（第 29 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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

(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
平成29年6月期 実績(注1)	円 1,217	円 1,243	円 21	円 1,264	円 1,264
平成29年12月期 予想(注2)	円 1,255	円 1,255	円 309	円 1,564	円 1,564
平成29年年間合 計予想	円 2,472	円 2,498	円 330	円 2,828	円 2,828

(注1) 平成29年6月期の期末発行済投資口数3,860,824口により算出しています。また、平成29年6月期の平準化1口当たり分配金は1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)の実績値を記載しています。

(注2) 平成29年12月期の予想期末発行済投資口数4,793,181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際の予想期末発行済投資口数4,748,783口を前提とした場合、1口当たり当期純利益は1,267円、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は1,267円、1口当たり利益超過分配金は312円、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は1,579円、平準化1口当たり分配金は1,579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

平成29年6月期の1口当たり実績分配金は1,264円(前年同期比6.6%増)、平成29年12月期の1口当たり予想分配金は1,564円(同5.9%増)、6月期と12月期とを合計した平成29年年間の1口当たり予想分配金は2,828円(前年比6.2%増)と、平成29年においても成長を見込んでいます。

また、取得予定資産に係る収益寄与及び本投資法人の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15.8%成長する見込みであり、そのうち8.2%相当がホテルポートフォリオ、7.7%相当が住居ポートフォリオにおけるNOIの増加によることを見込んでいます。

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、平成29年12月期のホテルポートフォリオ(注1)のNOIは、前年同期比4.1%の増加を、住居ポートフォリオ(注2)のNOIは、同1.7%の増加をそれぞれ見込んでおり、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3.4%の増加を見込んでいます。また、ホテルポートフォリオ(注1)については、後記「4. 修正理由の背景(参考)」に記載のとおり、平成29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0.7%、1.8pt及び2.7%増加し、GOP(注3)は3.9%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り組みを進めております。MHMは、オペレーションの徹底した分析と、TrustYou(トラスト・ユー)(注4)による顧客からのフィードバックを基にしたさまざまな取り組みを通じて顧客満足の向上を図っています。MHMは、直前キャンセルの発生に備えたオーバーブッキングの戦略的拡大、禁煙ルームのADRが喫煙ルームより高い傾向を踏まえた喫煙ルームの禁煙ルームへの転換、中国、香港及び韓国の旅行代理店、航空会社及びOTA(オンライン旅行代理店)との関係強化による販売チャネルの分散・強化を推進しています。さらにMHMは、ウェブサイトの改良、新規宿泊予約サイトの活用、顧客管理プログラムの導入、ロイヤルティプログラムの開始等、宿泊客との直接的なリレー

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期(第29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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

ション構築や手数料の削減を推進し、直接予約増加のために各種施策に取り組んでいます。また、MHMでは、個人及び企業に対して直接予約のキャンペーンも開始しています。その他、リネン・クリーニングに係るコスト削減や中国人宿泊客への対応強化を推進しています。

一方、住居ポートフォリオの内部成長については、別紙6に記載のとおり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、平成29年6月末日時点で取得済みの住居70物件につき、平成29年12月期のNOIは、上記のとおり、前年同期比で1.7%増加するものと見込んでいます。稼働率(注5)は95.3%から95.9%へ上昇し、平均賃料坪単価(注5)は9,535円から9,775円へ前年同期比で2.5%上昇することを見込んでいます。また、賃料上昇プログラムの一環として、パフォーマンスの高いプロパティ・マネジメント会社への業務の集約を図り、平成28年12月及び平成29年1月に住居17物件のマスターリース会社兼プロパティ・マネジメント会社(以下「ML兼PM会社」といいます。)を変更し、平成29年5月1日付で住居1物件のML兼PM会社を変更しました。

また、平成29年3月に取得した住居ポートフォリオにおける旗艦物件である「ロイヤルパークスタワー南千住」のプロパティ・マネジメント業務の受託について、数多くの引き合いがあったことも踏まえ、最適なプロパティ・マネジメント会社を選定すべく検討を行いました。その結果、平成29年6月に「ロイヤルパークスタワー南千住」を含む住居4物件についてもグッドワークス株式会社へML兼PM会社の変更を決定し、このうち「ロイヤルパークス新田」については平成29年7月1日付で、「ロイヤルパークス桃坂」については平成29年8月1日付で変更が完了しており、「ロイヤルパークスタワー南千住」及び「ロイヤルパークスシーサー南千住」については平成29年12月1日付で変更を予定しています。本投資法人は、かかる変更により、当該4物件の収益性の向上及びコスト削減効果によるNOIの増加を図ります。

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) 平成29年6月末日時点の保有ホテル49物件のうち、固定賃料の9物件を除く40物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。なお、「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。
- (注2) 平成29年6月末日時点の保有住居70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) 「TrustYou(トラスト・ユー)」は、クチコミを分析する世界最大のプラットフォームで、インターネット上に存在する多数の旅行者のクチコミを分析しています。
- (注5) 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、本投資法人の平成29年12月期(第29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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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 40 物件ベース) (注 1)

	平成 29 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	89.0%	92.2%	90.6%
ADR (円) (注 3)	9,345	10,076	9,720
RevPAR (円) (注 4)	8,320	9,291	8,809
GOP (百万円) (注 5) (注 6)	5,365	6,269	11,634

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率	-0.8pt	+1.8pt	+0.5pt
ADR	+0.7%	+0.7%	+0.7%
RevPAR	-0.2%	+2.7%	+1.3%
GOP	+1.6%	+3.9%	+2.8%

(注 1) ホテル 40 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、本投資法人の平成 29 年 12 月期 (第 29 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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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 70 物件ベース）（注 1）

	平成 29 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	95.2%	95.9%	95.5%
平均賃料坪単価（円）（注 3）	9,595	9,775	9,685
NOI（百万円）（注 4）	2,597	2,594	5,191

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (実績)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率	-0.9pt	+0.6pt	-0.2pt
平均賃料坪単価	+1.6%	+2.5%	+2.1%
NOI	+2.4%	+1.7%	+2.0%

（注 1） 住居 70 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） 単位未満切り捨てで記載しています。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平成 29 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。

【平成 29 年年間】（平成 29 年 6 月期（実績）及び平成 29 年 12 月期（予想）の合算）

	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) (平成 29 年 8 月 22 日付)	円 2,741	円 2,767	円 42	円 2,809
今回修正予想 (B)	円 2,472	円 2,498	円 330	円 2,828
増減額 (B) - (A)	円 ▲269	円 ▲269	円 288	円 19
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲9.8	% ▲9.7	% 685.7	% 0.7

（注） 平成 29 年 6 月期の期末発行済投資口数 3,860,824 口及び平成 29 年 12 月期の期末発行済投資口数 4,793,181 口を前提としています。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 12 月期（第 29 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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人の平成 29 年 12 月期（第 29 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 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。



<平成29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	平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）												
運用資産	<p>平成29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</p> <p>本日現在保有している125物件に加えて平成29年10月13日付で新規にホテル4物件及び優先出資証券1銘柄を取得すること（注1）並びに平成29年10月31日付で「ホテルマイステイズ五反田駅前」（追加取得）を取得すること（注2）、その後平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。</p> <p>（注1）平成29年10月13日付物件取得及び優先出資証券の取得については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>（注2）「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得については、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。なお、かかる追加取得分については、本投資法人の保有済資産と一体として運用することを想定しているため、平成29年12月期末保有資産としては、併せて1物件としています。</p>												
発行済投資口の総口数	<p>平成29年12月期末発行済投資口の総口数：4,793,181口</p> <p>本募集による新投資口の発行口数887,959口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,398口の合計932,357口の発行が全てなされ、本公募増資後の想定発行済投資口数が4,793,181口となることを前提としており、その後、平成29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。</p>												
有利子負債	<p>平成29年12月期末借入金残高：186,983百万円</p> <p>平成29年12月期において平成29年10月13日付で22,993百万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、上記以外には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。</p>												
営業収益	<p>営業収益のうち賃貸事業収入については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td style="text-align: right;">11,372百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td style="text-align: right;">(7,315百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,623百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td style="text-align: right;">(3,692百万円)</td> </tr> <tr> <td>・受取配当金</td> <td style="text-align: right;">-百万円</td> </tr> </table> <p>また、賃貸事業収入以外の営業収益として、平成29年7月31日付で完了した「近代科学社ビル」及び「タイムズ神田須田町第4」の譲渡に伴う不動産等売却益120百万円を見込んでいます。</p> <p>平成29年12月期については、平成29年7月から平成29年12月までの本日時点の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <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> <p>また、優先出資証券による受取配当金については、取得予定銘柄のキャッシュ・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。但し、特定目的会社からの初回配当は平成30年1月1日以降に実施されるため、平成29年12月期において受取配当金は発生しません。</p>		平成29年12月期	・賃貸事業収入	11,372百万円	（うちホテル賃料）	(7,315百万円)	（うちホテル固定賃料）	(3,623百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,692百万円)	・受取配当金	-百万円
	平成29年12月期												
・賃貸事業収入	11,372百万円												
（うちホテル賃料）	(7,315百万円)												
（うちホテル固定賃料）	(3,623百万円)												
（うちホテル変動賃料）	(3,692百万円)												
・受取配当金	-百万円												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期（第29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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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	<p>営業費用のうち賃貸事業費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: center;">平成29年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費 506百万円 (うち修繕費) (31百万円)</li> <li>・公租公課 (注) 465百万円</li> <li>・保険料 11百万円</li> <li>・減価償却費 2,570百万円</li> <li>・その他費用 396百万円</li> </ul> <hr/> <p>賃貸事業費用合計 3,951百万円</p> <p>(注) 平成29年に取得した物件及び取得予定の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平成29年12月期については費用計上されず、平成30年6月期から費用計上されます。</p> <p>営業費用のうち賃貸事業費用以外については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: center;">平成29年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業費用以外 516百万円 (うち資産運用報酬) (250百万円)</li> </ul>
	NOI
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり想定しています。</p> <p style="text-align: center;">平成29年12月期</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息 454百万円</li> <li>・融資関連費用 341百万円</li> <li>・その他費用 210百万円 (本公募増資にかかる 新投資口発行費用) (210百万円)</li> </ul> <hr/> <p>営業外費用合計 1,006百万円</p>
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>平成29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益 (6,018百万円) に加えて利益超過分配を実施 (1,481百万円) することにより支払うことを前提としており、分配金総額7,496百万円を分配 (1口当たり分配金1,564円) する予定です。</p> <p>なお、平成29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平成29年6月期と同額の92百万円と見込んでおり、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>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期（第29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、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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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>平成29年12月期においては、本公募増資及び本借入れの実施による一時費用を計上することにより、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、分配金を平準化する観点から、1口当たり当期純利益が前記の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292円）を実施する予定です。</p> <p>その他、平成29年12月期は、「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」（平成29年12月期：1口当たり17円）を実施する予定です。</p> <p style="text-align: right;">平成29年12月期</p> <p style="text-align: center;">・ 1口当たり利益超過分配 309円</p>
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、本投資法人の平成29年12月期（第29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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

## <平成29年通年平準化1口当たり分配金>

平成29年通年平準化1口当たり分配金は、平成29年6月期の運用状況の実績及び平成29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、平成29年6月期資産取得、前回公募増資及び平成29年6月期借入れ並びに本入替え、本取得、本公募増資及び本借入れ等をすべて平成29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。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① 前回公募増資による新投資口の発行口数185,000口の発行が、平成29年6月期期初においてなされるものと仮定した調整
- ② 平成29年6月期取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ③ 平成29年2月22日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」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平成29年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ④ 平成29年5月25日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」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平成29年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑤ 平成29年6月26日付「マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更に関するお知らせ」記載のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更によるNOIの増加が平成29年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑥ 平成29年7月25日付「資産の取得及び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
- ⑦ 平成29年7月25日付「資産の取得及び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平成29年6月期期初よりなされたと仮定した調整
- ⑧ 平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」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平成29年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑨ 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資産(優先出資証券)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平成29年6月期期初より開始されると仮定した調整
- ⑩ 本募集による新投資口の発行口数887,959口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,398口の合計932,357口の発行が、平成29年6月期期初においてなされるものと仮定した調整
- ⑪ 平成29年12月期取組みの実施に伴う一時費用等の除外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期(第29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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

以下の表1は、平成29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、平成29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「平成29年12月期取組み後（B）」の数値がこれに該当します。）、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」、「資産（優先出資証券）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」で公表された各種取組み、並びに平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」で公表された資産の取得の実行（平成29年12月期取組み）の影響を分かり易くお示しするために、平成29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。

平成29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、平成29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、平成29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⑦の平準化調整により算出した値です。

以下の表1に記載の平成29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平成29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）

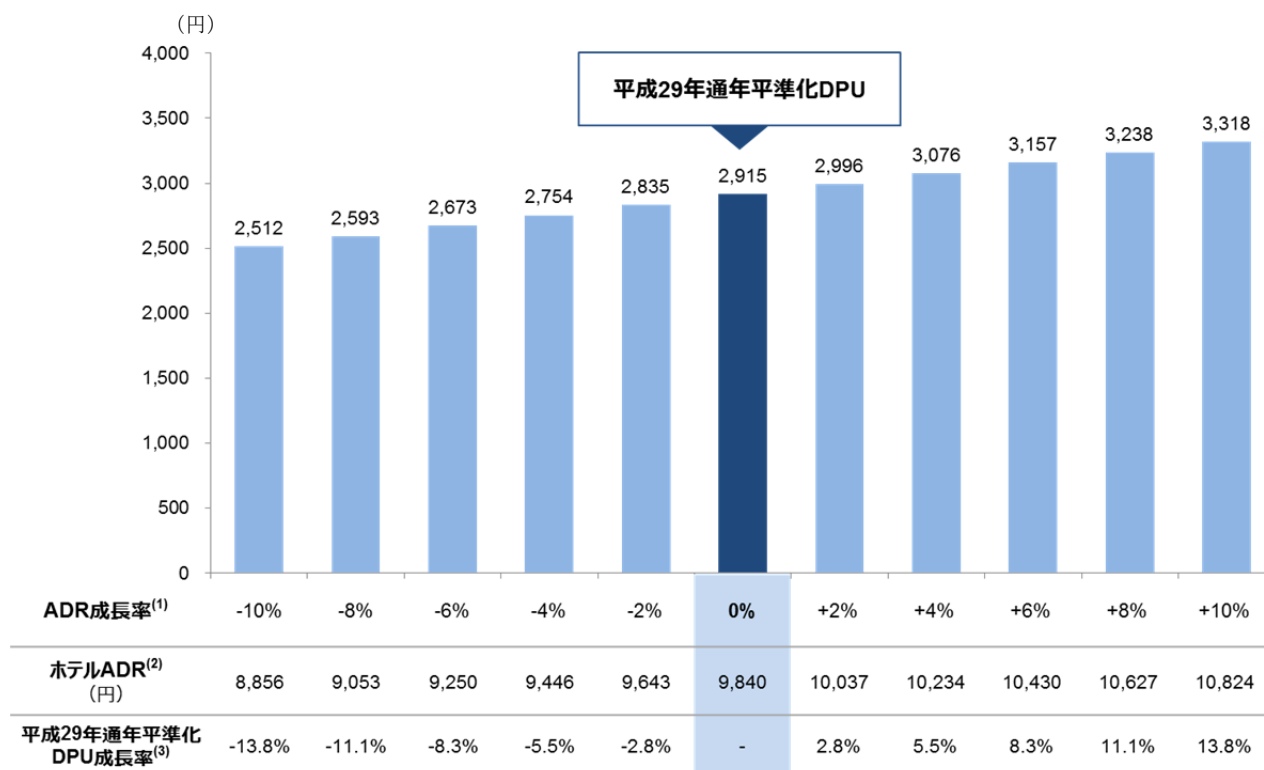
	平成29年通年 平準化 1口当たり 当期純利益 (注)	平成29年通年 平準化 1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注)	平成29年通年 平準化 1口当たり 利益超過 分配金 (注)	平成29年通年 平準化 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注)
平成29年12月期 取組み前(A)	円 2,752	円 2,752	円 42	円 2,794
平成29年12月期 取組み後(B)	円 2,881	円 2,881	円 34	円 2,915
増減額(B) - (A)	円 129	円 129	円 ▲8	円 121
増減率((B) - (A)) / (A)	% 4.7	% 4.7	% ▲19.0	% 4.3

(注) (平成29年12月期取組み前)発行済投資口数：3,860,824口 / (平成29年12月期取組み後)発行済投資口数：4,793,181口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期（第29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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。

<平成29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44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。)にかかる、平成29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。

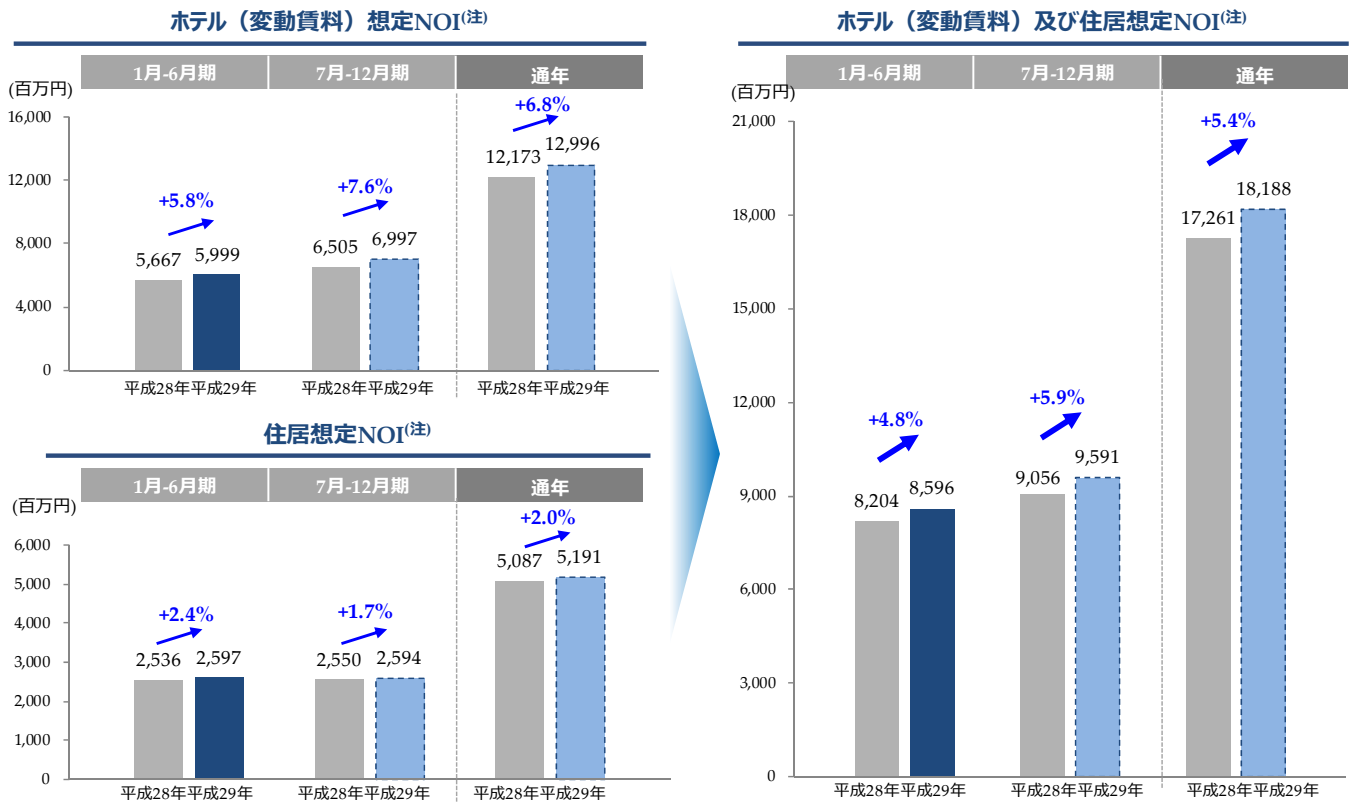
(注2) 「ホテルADR」は、上記ホテル44物件におけるADRの平均値です。

(注3) 「平成29年通年平均準化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を除く平成29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、平成29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、本投資法人の平成29年12月期(第29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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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) 「ホテル（変動賃料）想定NOI」は、平成29年10月末日時点保有（取得予定資産取得後）予定のホテル54物件のうち、変動賃料の43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「4. 修正理由の背景」(注1)をご参照ください。)(ii) 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、本日付「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」で公表の特定目的会社優先出資証券（本投資法人の収益は特定目的会社からの受取配当金であるため）、「ホテルマイステイズ札幌駅北口」（本投資法人取得前のホテルオペレーターからホテル指標の開示を受けていないため）及び「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得（オフィスからホテル客室へのコンバージョンが未完成（詳細は、平成29年7月25日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。）であり、平成28年の実績値と平成29年の予想値が存在しないため）を除いています。

「住居想定NOI」は、平成29年6月末日時点保有の住居70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。

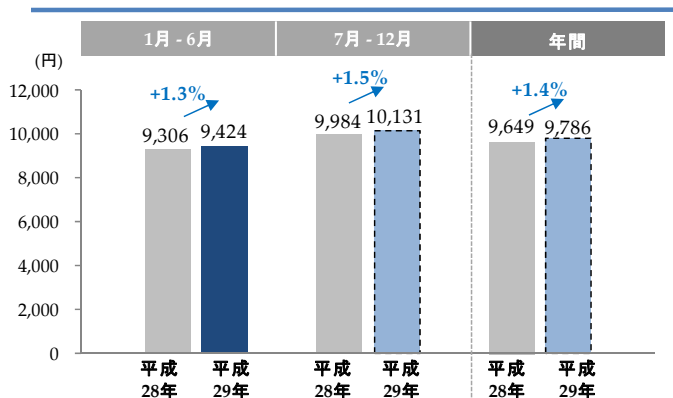
「ホテル（変動賃料）想定NOI及び住居想定NOI」は、想定NOIについて、平成28年1月から平成29年6月までの間に取得した取得済資産の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主から得た実績値データに基づいています。なお、その期間に本投資法人に保有されていたと仮定した場合に想定される信託報酬と保険料を反映しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期（第29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。

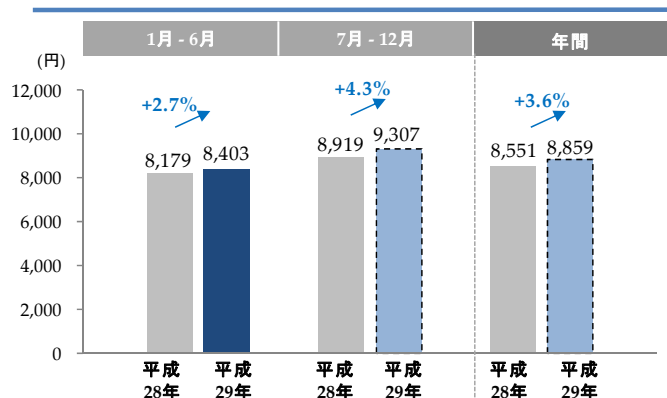
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ホテルポートフォリオの状況>

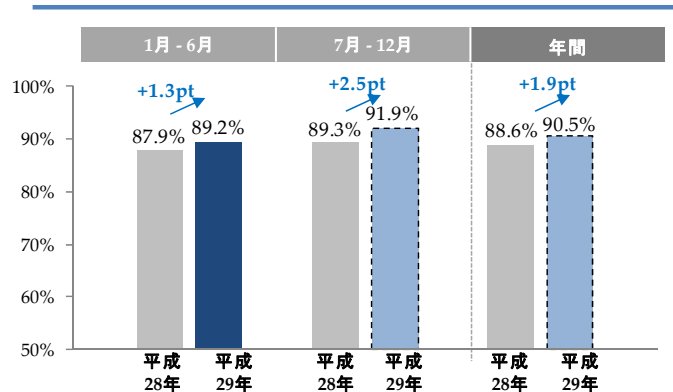
ADR(注1)



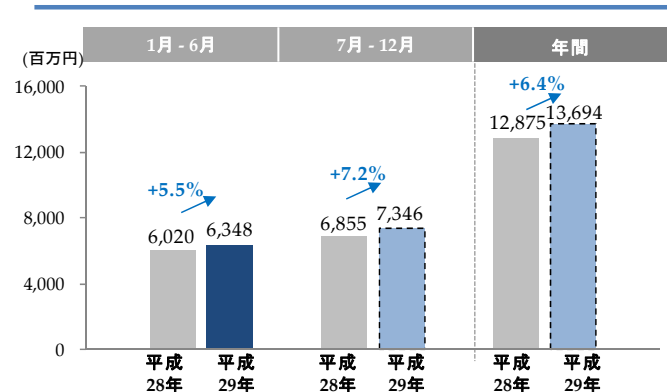
RevPAR(注1)



客室稼働率(注1)



想定GOP(注1)(注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。

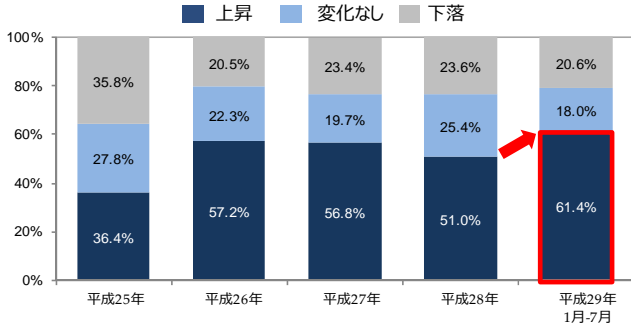
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。



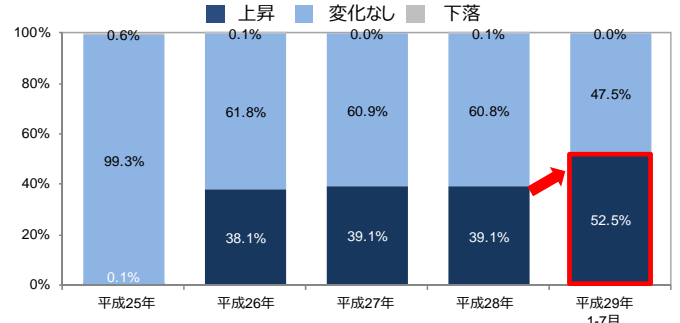
<住居ポートフォリオの賃料増額改定状況>

新規契約の賃料変動件数割合の推移(注1)



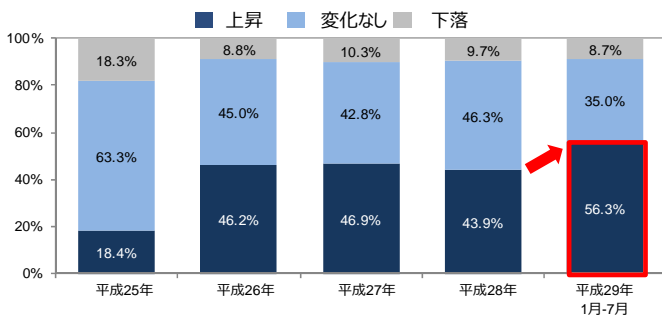
新規契約件数	827	649	943	783	616
稼働率(注2) (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.1
ネットリーシングコスト(注3) (月数)	1.15	1.01	1.23	1.15	0.95

更新契約の賃料変動件数割合の推移(注1)

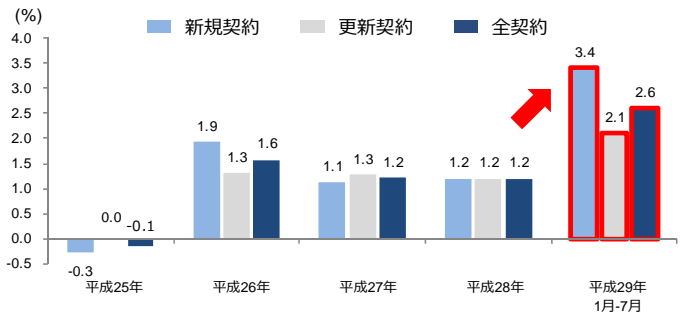


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	840
更新率(注4) (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	81.5

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(注1)



平均賃料増減率(注1)(注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、平成25年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年は68物件、平成29年7月末日時点での物件数は70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、小数点以下第3位を四捨五入しています。

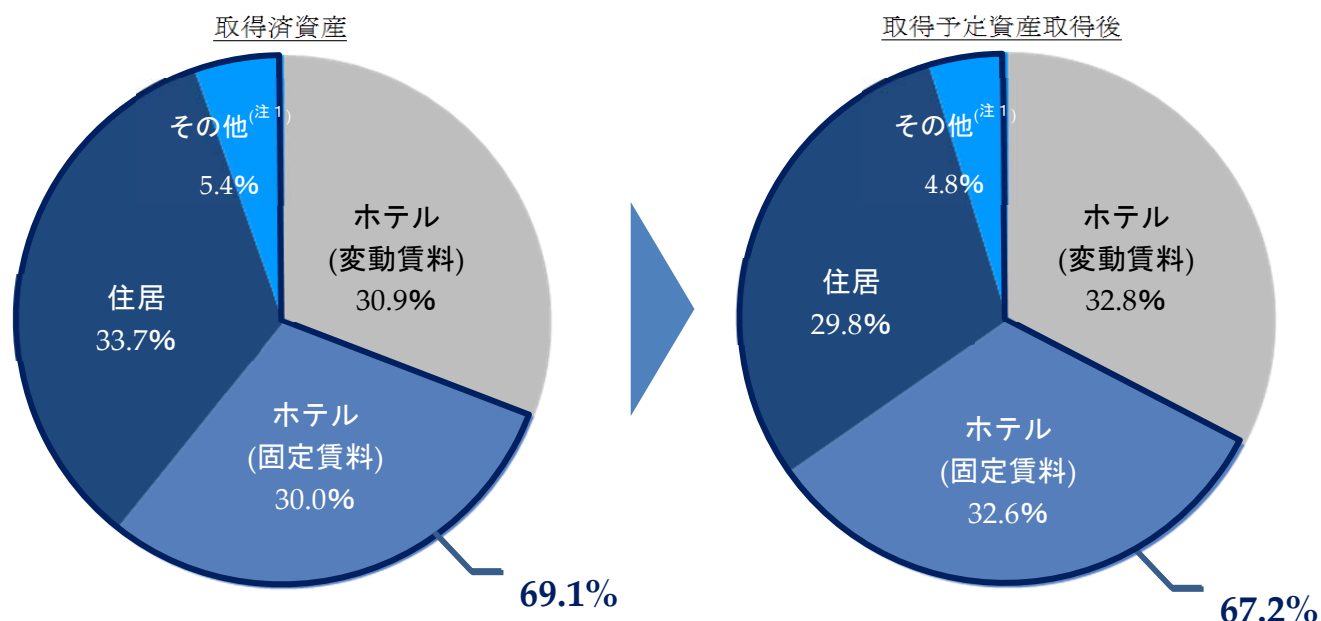
(注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。

(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、本投資法人の平成29年12月期(第29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年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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)>



(百万円)

賃貸事業収入(注2)			
ホテル	(変動賃料)	6,276	30.9%
	(固定賃料)	6,091	30.0%
住居		6,856	33.7%
その他(注1)		1,099	5.4%
合計		20,324	100.0%

(百万円)

賃貸事業収入(注2)			
ホテル	(変動賃料)	7,543	32.8%
	(固定賃料)	7,481	32.6%
住居		6,856	29.8%
その他(注1)		1,099	4.8%
合計		22,981	100.0%
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)(注3)		1,562	-

(注1) 「その他」は、オフィスビル及び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、平成29年年度の営業収益(賃貸事業収入)の予想値(1~7月は実績、8~12月は予想)に基づき、構成比を算出しています。なお、平成29年3月及び5月に取得した物件については、平成29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平成29年7月末日までは実績値を、平成29年8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の平成29年の営業収益の予想値(1~7月は売主から提供を受けた実績、8~12月は予想)を加算しています。ただし、「ホテルマイステイズ五反田駅前」の追加取得分については実績がないため、当該追加取得分に係る平成30年の年間予想値を加算しています。

(注3) 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す。

(注4) 比率は小数点以下第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、本投資法人の平成29年12月期(第29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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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。