

2024年7月18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)

2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに  
2025年6月期（第44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、2024年2月26日付「2023年12月期決算短信（REIT）」において公表しました2024年6月期（第42期：2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（第43期：2024年7月1日～2024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するとともに、2025年6月期（第44期：2025年1月1日～2025年6月30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. 2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況及び分配金の予想

【2024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） （2024年2月26日付）	百万円 20,199	百万円 13,717	百万円 11,887	百万円 11,886	百万円 11,904
今回修正予想（B）	百万円 20,879	百万円 14,441	百万円 12,684	百万円 12,683	百万円 12,699
増減額 （B）－（A）	百万円 679	百万円 724	百万円 796	百万円 796	百万円 794

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

# Invincible Investment Corporation

増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 3.4	% 5.3	% 6.7	% 6.7	% 6.7
-------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) (注3)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) (注3)	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) (注3)
前回発表予想 (A) (2024年2月26日付)	円 1,764	円 1,767	円 -	円 1,767
今回修正予想 (B)	円 1,882	円 1,885	円 -	円 1,885
増減額 (B) - (A)	円 118	円 118	円 -	円 118
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 6.7	% 6.7	% -	% 6.7

(注1) 期末発行済投資口の総口数： 6,737,121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、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2024年6月期(第42期)、2024年12月期(第43期)及び2025年6月期(第44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」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(注3) 2024年6月期においては、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券について、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下に関連して行われた特定目的会社の決算期変更の結果、12か月分(計算期間：2023年4月-2024年3月)に相当する受取配当金を受領しており、通常よりも6か月分多く受取配当金による収益が計上されています。今回修正予想における2024年6月期(第42期)の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)」及び「1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)」の各金額からかかる特殊要因による影響を除いた試算値は、それぞれ、1,826円、1,829円及び1,829円です(なお、当該各金額は上記特殊要因の影響を除外した試算値であり、実際の分配金の予想を示すものではありません)。試算値の算出方法の詳細は、別紙3に記載のとおりです。

## 【2024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) (2024年2月26日付)	百万円 20,255	百万円 13,509	百万円 11,699	百万円 11,698	百万円 11,715
今回修正予想 (B)	百万円 23,720	百万円 16,235	百万円 13,719	百万円 13,718	百万円 13,733
増減額 (B) - (A)	百万円 3,464	百万円 2,725	百万円 2,019	百万円 2,019	百万円 2,018
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 17.1	% 20.2	% 17.3	% 17.3	% 17.2

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想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。

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) (注3)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) (注3)	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) (注3)
前回発表予想 (A) (2024年2月26日付)	円 1,736	円 1,739	円 -	円 1,739
今回修正予想 (B)	円 1,786	円 1,789	円 -	円 1,789
増減額 (B) - (A)	円 50	円 50	円 -	円 50
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 2.9	% 2.9	% -	% 2.9

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 (前回発表) / 7,676,871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、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2024年6月期 (第42期)、2024年12月期 (第43期) 及び2025年6月期 (第44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」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(注3) 2024年12月期においては、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券について、通常の6か月決算の受取配当金を受領する前提となっています。

## 【2025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
今回予想	百万円 24,247	百万円 16,704	百万円 14,468	百万円 14,467	百万円 14,486

	1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) (注3)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) (注3)	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) (注3)
今回予想	円 1,884	円 1,887	円 -	円 1,887

(注1) 期末発行済投資口の総口数：7,676,871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、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2024年6月期 (第42期)、2024年12月期 (第43期) 及び2025年6月期 (第44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」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(注3) 2025年6月期においては、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券について、通常の6か月決算の受取配当金を受領する前提となっています。

(ご参考)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期 (第42期) 及び2024年12月期 (第43期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期 (第44期) の運用状況及び分配金の予想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。

2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44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、本日付で公表した資産の取得（注1）、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行（注2）並びに新規借入れ（注3）（以下「本取組み」と総称します。）の実施により、2024年12月期の1口当たり分配金が影響を受けることから、本投資法人は、当該期に発生する一時収益／一時費用等の調整項目を除外し、本取組みが全て2024年12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、2024年12月期平準化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。

（注1）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12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2）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3）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. 修正及び公表の理由

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、2024年7月31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ることから、2024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2024年6月期の運用状況及び分配金の予想についても、本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況を反映して修正を行うとともに、2025年6月期の運用状況及び分配金の予想についても、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。

## 3. 利益超過分配等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又は内部留保を取り崩して行う利益分配（利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。）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、利益超過分配等の実施を検討する方針です。

2024年12月期の平準化1口当たり分配金については、別紙2に記載の調整を行った結果、1,754円と算出しています。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。

2024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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。



による収益への寄与がそれを上回り、1口当たり当期純利益への影響は限定的と見込まれることから、1口当たり分配金の決定にあたっては、平準化1口当たり分配金の額(1,754円)ではなく、1口当たり当期純利益の額(1,786円)を基礎として分配を行うものとし、「分配金を平準化するための利益超過分配等」は実施しないこととします。

一方で、課税の軽減を目的とする「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等」については、2024年6月期、2024年12月期及び2025年6月期のいずれの期においても実施するものとし、利益剰余金(内部留保)の取り崩しによる分配を行う予定です。

#### 4. 修正理由の背景

2024年6月期の1口当たり予想分配金は1,885円(前年同期比28.8%増)、2024年12月期の1口当たり予想分配金は1,789円(同9.1%増)、2024年6月期と2024年12月期の1口当たり予想分配金を合計した2024年年間の1口当たり予想分配金は3,674円(前年比18.4%増)となり、2024年においては記録的なインバウンド需要を背景とし、堅調な回復・成長を見込んでいます。また、2025年6月期の1口当たり予想分配金は1,887円(前年同期比0.1%増)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、2024年12月期、2025年6月期のポートフォリオ全体のNOIは前年同期比それぞれ26.9%、15.8%成長する見込みです。

国内ホテルポートフォリオについては、堅調なインバウンド需要に牽引される形で、後記「4. 修正理由の背景(参考)ホテルポートフォリオ指標(国内ホテル81物件ベース)」に記載のとおり、2024年12月期及び2025年6月期のADR、客室稼働率及びRevPAR(注1)はいずれも前年同期比で増加し、GOP(注1)は前年同期比3%程度増加することを見込んでいます。一方、海外ホテル(注2)ポートフォリオについては、サンシャイン・スイーツ・リゾートにおける大規模改装工事の影響により、2024年12月期、2025年6月期ともに客室稼働率が前年同期を下回り、GOPについても前年同期を下回ることを見込んでいます。サンシャイン・スイーツ・リゾートは2棟で構成されており、需要の最盛期である冬季～春季を挟み、2024年8月～2024年11月及び2025年5月～2025年8月に各1棟の改装を行う計画であり、それにとまなう客室の売り止めを織り込んでいますが、改装工事完了後の2025年秋以降はADRの大幅な上昇が期待できるものと考えています。

住居ポートフォリオ(注3)の内部成長については、2024年12月期、2025年6月期ともに稼働率(注4)、平均賃料坪単価(注4)、NOIのいずれも前年同期比で緩やかに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12物件を2024年12月期に取得予定価格合計104,420百万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2024年12月期の平準化ベースで2,875百万円(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377円)増加することが見込まれます。

なお、これらの内部成長及び外部成長を踏まえた2025年6月期の1口当たり予想分配金は1,887円と、2024年6月期の同1,885円から0.1%の微増であるところ、前記「1. 2024年6月期(2024年1月1日～2024年6月30日)及び2024年12月期(2024年7月1日～2024年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(2025年1月1日～2025年6月30日)の運用状況及び

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想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。

# Invincible Investment Corporation

分配金の予想【2024年6月期】に記載のとおり、「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする優先出資証券に係るコロナ禍における一時的な対応に起因する優先出資証券に係る受取配当金の特殊要因による影響を除外した2024年6月期の1口当たり予想分配金は1,829円と算出されることから、これを基にした2025年6月期の1口当たり予想分配金は前年同期比3.2%となり、1口当たり分配金の着実な成長を見込んでいます。

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) 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）ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル81物件ベース）」をご参照ください。
- (注2) 海外ホテルとは、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートをいいます。以下同じです。
- (注3) 住居ポートフォリオとは、本投資法人が2024年6月末日時点で保有する住居41物件を指します。以下同じです。
- (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）住居ポートフォリオ指標（住居41物件ベース）」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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 (国内ホテル 81 物件ベース) (注 1)

	2024 年			2025 年
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率 (注 2)	80.7%	86.7%	83.7%	82.2%
ADR (円) (注 3)	12,790	13,958	13,398	13,686
RevPAR (円) (注 4)	10,319	12,101	11,215	11,253
GOP (百万円) (注 5) (注 6)	13,712	16,824	30,536	14,177

同 前年同期比

	2024 年			2025 年
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	+0.2pt	+4.2pt	+2.2pt	+1.5pt
ADR	+10.8%	+2.1%	+6.1%	+7.0%
RevPAR	+11.0%	+7.3%	+8.9%	+9.1%
GOP	+17.0%	+3.6%	+9.2%	+3.4%

(注 1) 従来公表していた国内ホテルポートフォリオ指標との比較の観点から、取得予定資産取得前の保有国内ホテル 90 物件 (「シエラトン・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を含みます。)のうち、固定賃料の 9 物件を除く国内ホテル 81 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています (なお、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基に本投資法人が 2023 年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮した調整を加えて算出しています。また、予想値については別紙 1 <2024 年 6 月期 (第 42 期)、2024 年 12 月期 (第 43 期) 及び 2025 年 6 月期 (第 44 期) の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「営業収益」記載の前提条件を下に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。)。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」を固定賃料等の 9 物件としています (「D48 高松 東急 REI ホテル」については 2023 年 4 月 25 日から変動賃料を導入していますが、2024 年の指標との比較の観点から、固定賃料等の 9 物件に含めています。)。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合計 (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。以下同

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 6 月期 (第 42 期) 及び 2024 年 12 月期 (第 43 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 6 月期 (第 44 期) の運用状況及び分配金の予想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。

じです。

ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 93 物件ベース）（注 1）

	2024 年			2025 年
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	80.5%	86.6%	83.6%	82.3%
ADR (円)	12,888	14,127	13,534	13,877
RevPAR (円)	10,376	12,228	11,308	11,427
GOP (百万円)	16,341	20,092	36,433	17,634

同 前年同期比

	2024 年			2025 年
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)	6 月期 (予想)
客室稼働率	+0.8pt	+4.1pt	+2.5pt	+1.8pt
ADR	+10.5%	+2.7%	+6.2%	+7.7%
RevPAR	+11.6%	+7.8%	+9.5%	+10.1%
GOP	+20.2%	+7.9%	+13.1%	+7.9%

(注 1) 取得予定資産取得後の保有国内ホテル 102 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優先出資証券を含みます。）のうち、固定賃料等の 9 物件を除く国内ホテル 93 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています（なお、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基に本投資法人が 2023 年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮した調整を加えて算出しています。また、予想値については別紙 1 <2024 年 6 月期（第 42 期）、2024 年 12 月期（第 43 期）及び 2025 年 6 月期（第 44 期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「営業収益」記載の前提条件を下に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。）。なお、「客室稼働率」、「ADR」、「RevPAR」及び「GOP」については前記「4. 修正理由の背景（参考）ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 81 物件ベース）」（注 2）乃至（注 6）と同様の方法により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 6 月期（第 42 期）及び 2024 年 12 月期（第 43 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2025 年 6 月期（第 44 期）の運用状況及び分配金の予想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。



## ホテルポートフォリオ指標（海外ホテル2物件ベース）

	2024年			2025年
	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)
客室稼働率	79.0%	57.2%	68.0%	76.1%
ADR (米ドル)	565	452	517	614
RevPAR (米ドル)	446	259	352	468
GOP (米ドル)	31,512	12,943	44,455	31,042

### 同 前年同期比

	2024年			2025年
	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)
客室稼働率	+1.7	△7.7pt	△3.0pt	△2.9pt
ADR	+5.2%	+7.4%	+6.9%	+8.8%
RevPAR	+7.5%	△5.3%	+2.4%	+4.8%
GOP	+8.0%	△11.3%	+1.5%	△1.5%

## 住居ポートフォリオ指標（住居41物件ベース）

	2024年			2025年
	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)
稼働率（注1）	96.8%	97.2%	97.0%	97.1%
平均賃料坪単価（円） （注2）	9,234	9,283	9,259	9,335
NOI（百万円）（注3）	1,141	1,123	2,265	1,145

### 同 前年同期比

	2024年			2025年
	6月期 (予想)	12月期 (予想)	年間合計 (予想)	6月期 (予想)
稼働率	+0.3pt	+1.2pt	+0.8pt	+0.3pt
平均賃料坪単価	+0.5%	+0.7%	+0.6%	+1.1%
NOI	+1.4%	+0.2%	+0.8%	+0.3%

（注1）「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

# Invincible Investment Corporation

(注2) 「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3) 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2024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。

## 【2024年年間】(2024年6月期(予想)及び2024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) (2024年2月26日付)	円 3,500	円 3,506	円 -	円 3,506
今回修正予想(B)	円 3,668	円 3,674	円 -	円 3,674
増減額 (B) - (A)	円 168	円 168	円 -	円 168
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 4.8	% 4.8	% -	% 4.8

(注) 2024年6月期の期末発行済投資口の総口数6,737,121口及び2024年12月期の期末発行済投資口の総口数7,676,871口を前提としています。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想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。

(別紙1)

＜2024年6月期（第42期）、2024年12月期（第43期）及び2025年6月期（第44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	2024年6月期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日間） 2024年12月期：2024年7月1日～2024年12月31日（184日間） 2025年6月期：2025年1月1日～2025年6月30日（181日間）
運用資産	2024年6月期末保有資産：133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2024年12月期末保有資産：145物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2025年6月期末保有資産：145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（133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）に加え、2024年7月31日付で取得予定資産12物件を取得すること（注）、その後2025年6月期末まで運用資産に異動がないことを前提としています。 （注）取得予定資産の取得の詳細については、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」をご参照ください。
発行済投資口の総口数	2024年6月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 2024年12月期末発行済投資口の総口数：7,676,871口 2025年6月期末発行済投資口の総口数：7,676,871口  本募集による新投資口の発行口数895,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,750口の合計939,750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7,676,871口となることを前提としており、その後、2025年6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	2024年6月期末有利子負債残高：271,154百万円（借入金：250,254百万円、投資法人債20,900百万円） 2024年12月期末有利子負債残高：321,497百万円（借入金：300,597百万円、投資法人債20,900百万円） 2025年6月期末有利子負債残高：321,497百万円（借入金：300,597百万円、投資法人債20,900百万円）  2024年12月期において、2024年7月16日に返済期限を迎えた借入金20,662百万円及び2024年7月20日に返済期限を迎える借入金1,582百万円について総額15,862百万円の借入れ（借換え）を実行すること（詳細は2024年7月11日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。）並びに2024年7月31日付で56,725百万円の借入れを実行すること（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。）を前提としています。また、2024年8月以降2025年6月期末までに返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、同額での借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。上記以外には、2025年6月期末まで新規借入れ及び投資法人債の発行並びに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2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

営業収益については、各期以下のとおり想定しています。  
国内におけるホテル需要については、国内需要は、政府等による旅行支援施策が実施されていた2023年の実績と比較して、若干の反動減を保守的に見込んでいます。なお、2025年の大阪エリアのホテルについては、2025年4月から始まる「EXPO2025 大阪・関西万博」による需要の増加を一定程度織り込んでいます。  
インバウンド需要に関しては、中国人観光客数は足元において依然としてコロナ禍前の2019年並みの水準には戻っていないものの、中国以外の諸外国からの需要の伸びもあって強く推移しており、2024年の年間の訪日外客数はコロナ禍前の2019年の水準を上回ることを見込んでいます。また、2025年はインバウンド需要についても「EXPO 2025 大阪・関西万博」の開催による一定の増加を見込んでいますが、かかる万博需要を除いても2024年の水準を上回ることを想定しています。

上記の需要予想に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2024年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2024年7月～8月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。

	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
・ 賃貸事業収入	14,687百万円	21,011百万円	18,674百万円
（うちホテル賃料）	(12,919百万円)	(19,228百万円)	(16,842百万円)
（うちホテル固定賃料）	(5,853百万円)	(8,440百万円)	(6,594百万円)
（うちホテル変動賃料）	(7,065百万円)	(10,788百万円)	(10,247百万円)
・ 運営委託収益	4,762百万円	2,020百万円	4,630百万円
（下段は米ドル建て）	31,511千ドル	12,943千ドル	31,042千ドル
・ 受取配当金	1,428百万円	687百万円	942百万円
営業収益合計	20,879百万円	23,720百万円	24,247百万円

## 営業収益

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、2024年6月期においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下に関連して行われた特定目的会社の決算期変更の影響を受け、12か月分（計算期間：2023年4月-2024年3月）に相当する受取配当金を受領しており、通常よりも6か月分多く受取配当金による収益が計上されています。一方、2024年12月期及び2025年6月期においては、通常の6か月分（計算期間：2024年4月-2024年9月、2023年10月-2025年3月）の受取配当金をそれぞれ受領することを前提としています。  
なお、優先出資証券の裏付不動産である「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」については、売却（投資先である特定目的会社の保有する受益権の譲渡による方法を含みます。）に向けた検討を行っており、近い将来売買契約を締結する可能性があります。仮に売却が行われた場合、売却期（又は受益権の譲渡による場合は上記特定目的会社から売却益相当の利益配当を受けた期）において相当額の売却益を計上・分配することとなることを見込まれ、その翌期以降は「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」に係る収益寄与がなくなる等の影響が生じますが、本日現在において売却を決定しているものではなく、実際に売却することとなる場合の時期及び条件等も未定であり、また、売却することを保証・約束するものでもありませんので、今回の2025年6月期までの運用状況の予想においては、当該売却にかかる影響は見込んでいません。

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収益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。  
なお、運営委託収益については、米ドルベースの予想額の大部分について為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2023年3月10日付及び2024年5月31日付の各「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。  
2024年6月期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を用いて円貨に換算

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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			
	<p>し、2024年12月期及び2025年6月期の運営委託収益については (i) ヘッジしている部分は前記の為替予約契約を反映したレート、(ii) ヘッジしていない部分は1米ドル=150円を前提として円貨に換算しています。</p> <p>また、海外ホテルのうち、サンシャイン・スイーツ・リゾートについては、リノベーション工事を実施するため、2024年12月期及び2025年6月期並びにそれ以降の一部期間（2024年8月～2024年11月及び2025年5月～2025年8月（予定））において一部客室の売り止めが発生する想定です。ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&amp;スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2025年6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。</p> <p>2024年6月期、2024年12月期及び2025年6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。</p>			
営業費用	<p>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。</p>			
		2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理費 421百万円</li> <li>（うち修繕費） (19百万円)</li> <li>・公租公課（注1） 622百万円</li> <li>・保険料 303百万円</li> <li>・減価償却費 4,340百万円</li> <li>・その他費用 146百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>604百万円</li> <li>(47百万円)</li> <li>832百万円</li> <li>300百万円</li> <li>4,991百万円</li> <li>141百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>589百万円</li> <li>(20百万円)</li> <li>752百万円</li> <li>300百万円</li> <li>5,161百万円</li> <li>159百万円</li> </ul>	
賃貸事業費用等合計	5,835百万円	6,871百万円	6,963百万円	
	<p>（注1）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180百万円であり、2025年6月期以降においては年間427百万円を費用計上することを見込んでいます。</p>			
	<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。</p>			
	2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業費用等以外 601百万円</li> <li>（うち資産運用報酬） (450百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>613百万円</li> <li>(450百万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>580百万円</li> <li>(450百万円)</li> </ul>		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。



項目	前提条件			
NO I	NO Iについては、各期以下のとおり想定しています。			
		2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
	・NO I	19,384百万円	21,840百万円	22,445百万円
	(うち国内ホテルNO I)	(13,707百万円)	(18,925百万円)	(16,893百万円)
	(うち海外ホテルNO I)	(4,456百万円)	(1,715百万円)	(4,328百万円)
	(うち住居NO I)	(1,142百万円)	(1,122百万円)	(1,146百万円)
	<p>「NO I」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NO I} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$			
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。			
		2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期
	・支払利息	897百万円	1,432百万円	1,478百万円
	・融資関連費用	587百万円	745百万円	618百万円
	・投資法人債利息	108百万円	121百万円	122百万円
	・投資法人債発行費償却	15百万円	16百万円	16百万円
	・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	-
・為替差損（注1）	148百万円	-	-	
	<b>営業外費用合計</b>	<b>1,757百万円</b>	<b>2,516百万円</b>	<b>2,235百万円</b>
	(注1) 主として海外ホテルの収益に対する為替予約の影響によるものです。			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

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>2024年6月期の分配金については、2024年6月期の当期純利益（12,683百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち15百万円を加えた分配金総額12,699百万円（1口当たり分配金1,885円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年12月期の分配金については、2024年12月期の当期純利益（13,718百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち15百万円を加えた分配金総額13,733百万円（1口当たり分配金1,789円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2025年6月期の分配金については、2025年6月期の当期純利益（14,467百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち18百万円を加えた分配金総額14,486百万円（1口当たり分配金1,887円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年6月期、2024年12月期及び2025年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び為替予約の繰延ヘッジ損益を2023年12月期と同額の△221百万円と見込んでおり、金利スワップ及び為替予約の時価の変動が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等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、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2024年6月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「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等」（1口当たり3円）を行う予定です。</p> <p>2024年12月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「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等」（1口当たり3円）を行う予定です。</p> <p>2025年6月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「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等」（1口当たり3円）を行う予定です。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年6月期</th> <th>2024年12月期</th> <th>2025年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>		2024年6月期	2024年12月期	2025年6月期	1口当たり利益超過分配金	-	-	-
	2024年6月期	2024年12月期	2025年6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>								

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

(別紙2)

## <2024年12月期平準化1口当たり分配金>

2024年12月期平準化1口当たり分配金は、2024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、本取得、本公募増資及び本借入れをすべて2024年12月期の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等(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等のみ)を加えた金額をいいます。

平準化調整は、2024年12月期平準化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 取得済資産及び本日付「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2024年12月期の期初より開始されたと仮定した調整
- ② 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2024年12月期の期初より実施されていたと仮定した調整
- ③ 本募集による新投資口の発行口数895,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限44,750口の合計939,750口の発行が、2024年12月期の期初においてなされたものと仮定した調整
- ④ 本取組みの実施に伴う一時収益/一時費用等の除外

以下の表1は、2024年12月期平準化1口当たり分配金に加え、同様の平準化調整を加えた、2024年12月期の1口当たり当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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。)、本取組み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、上記の平準化調整に記載の取引がいずれも行われず、これに伴う収益や費用等の計上がなされないことを前提に算出した値です。

以下の表1に記載の2024年12月期平準化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2024年12月期平準化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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期(第42期)及び2024年12月期(第43期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期(第44期)の運用状況及び分配金の予想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。

(表1)

	2024年12月期 平準化 1口当たり 当期純利益 (注1)	2024年12月期 平準化 1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない) (注1)	2024年12月期 平準化 1口当たり 利益超過 分配金 (注1)	2024年12月期 平準化 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1)
本取組み前 (A)	円 1,728	円 1,731	円 -	円 1,731
本取組み後 (B)	円 1,751	円 1,754	円 -	円 1,754
増減額 (B) - (A)	円 23	円 23	円 -	円 23
増減率 ( (B) - (A) ) / (A)	% 1.3	% 1.3	% -	% 1.3

(注1) 発行済投資口の総口数：6,737,121口 (本取組み前) / 7,676,871口 (本取組み後)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。

(別紙3)

＜2024年6月期（第42期）の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）」の各金額から特殊要因による影響を除いた試算値＞

2024年6月期においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下に関連して行われた特定目的会社の決算期変更の影響を受け、「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の優先出資証券について12か月分（計算期間：2023年4月-2024年3月）に相当する受取配当金（1,428百万円）を受領しており、通常よりも6か月分多く受取配当金による収益が計上されています。特定目的会社の決算が通常の6か月決算であったと仮定した場合の2024年6月期における受取配当金の試算値は、1,053百万円（▲375百万円）と算出しています。

具体的には、特定目的会社の2023年4月1日から2024年3月31日の期間に係る決算は、当期純利益3,965百万円、前期繰越損失1,050百万円、未処分利益2,915百万円（本投資法人持分49%相当額：1,428百万円）と確定しているところ、上記の当期純利益3,965百万円の月別内訳（注1）を用い、12か月決算における当期純利益を前半6か月、後半6か月に分配した場合の試算値を、2023年4月1日から2023年9月30日までについて1,815百万円（本投資法人持分49%相当額：889百万円）、2023年10月から2024年3月31日までについて2,150百万円（本投資法人持分49%相当額：1,053百万円）と算出しています。

上記の前期繰越損失1,050百万円については、2023年4月1日から2023年9月30日までの期間における純利益の額が前期繰越損失の額を超過しており、前期繰越損失は当該期間で解消しているため、2023年10月から2024年3月31日までの期間における月別利益の合計を、当該期間の純利益（配当額）の試算値としています。

（注1）月別内訳は月次残高試算表に基づき算出しており、また、特定目的会社で発生する費用の期間按分については合理的と判断する方法で実施していますが、特定目的会社において2023年4月1日から2023年9月30日までの期間についての決算が行われたわけではなく、また、会計監査も行われていないため、試算値が正確である保証はありません。

上記に基づく2024年6月期における受取配当金の試算値を用いた場合、2024年6月期（第42期）の「1口当たり当期純利益」、「1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）」及び「1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）」は、それぞれ1,826円、1,829円及び1,829円となります。

なお、上記の各試算値は、あくまでもコロナ禍における一時的な対応に起因する優先出資証券に係る受取配当金の特殊要因による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2024年6月期の純利益や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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年6月期（第42期）及び2024年12月期（第43期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年6月期（第44期）の運用状況及び分配金の予想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。