

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
 恵比寿ネオナート
 ジャパン・ホテル・リート投資法人
 代表者名 執行役員 増田 要
 (コード番号: 8985)

資産運用会社名
 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 古川 尚志
 問合せ先 管理本部 I R部長 花村 誠
 TEL: 03-6422-0530

2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2019年12月期(第20期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年8月22日付「2018年12月期中間決算短信(REIT)」において公表した2018年12月期通期(2018年1月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2019年12月期(2019年1月1日~2019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. 2018年12月期(2018年1月1日~2018年12月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	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
前回発表予想 (A)	百万円 28,485	百万円 18,122	百万円 16,294	百万円 16,293	円 3,890	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 28,208	百万円 17,927	百万円 16,148	百万円 16,147	円 3,890	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 △276	百万円 △195	百万円 △146	百万円 △146	円 -	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% △1.0	% △1.1	% △0.9	% △0.9	% -	% 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)4,025円(期中平均投資口数4,010,847口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,010,847口により算出しています。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(568百万円)等を上乗せした金額から、圧縮特別勘定積立金積立額(1,115百万円)を控除した金額を分配金総額とする予定です。

(注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報1>2018年12月期(第19期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注4) 百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

2. 2019年12月期（2019年1月1日～2019年12月31日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	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
2019年12月期 中間期	百万円 12,765	百万円 7,186	百万円 6,155	百万円 6,154	円 —	円 —
2019年12月期 通期	百万円 28,876	百万円 17,371	百万円 15,274	百万円 15,273	円 3,686	円 0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 3,445円(予想期中平均投資口数4,432,717口により算出しています。)

(注1) 本日現在の発行済投資口数4,010,847口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口(上限447,800口)(国内一般募集及び海外募集(以下併せて「本募集」といいます。))における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数及び第三者割当による新投資口(上限3,700口)の合計451,500口全てが発行されることを前提としています。詳細につきましては、本日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(1,177百万円)等を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「<参考情報2> 2019年12月期(第20期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注4) 本日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋)」にて公表のとおり、ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋の2物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を前提としています。取得予定資産の取得による影響を通年で算出した運用状況については、後記「4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

3. 2018年12月期通期（2018年1月1日～2018年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正理由

2018年7月及び9月に発生した西日本集中豪雨及び北海道胆振東部地震等の自然災害の影響を主な要因として、HMJ12ホテル（注1）、アコー6ホテル（注2）及びザ・ビー4ホテル（注3）の変動賃料及び運営委託収入が減少し、結果として営業収益が前回予想から276百万円減少する見込みです。一方、物件に係る各種費用及びその他営業費用等の見直しの結果、営業費用の81百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から146百万円減少する見込みですが、これらの自然災害による収益減少の影響に鑑み、2018年12月期（第19期）に実施した資産譲渡（注4）（以下「本譲渡」といいます。）に伴う不動産等売却益のうち、分配金に充当する金額を前回予想の701百万円から819百万円に増額する予定です（この結果、内部留保となる圧縮特別勘定積立金積立額は前回予想の1,235百万円から1,115百万円の減額となります。）。

結果として、2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、前回予想と同額の3,890円を見込んでいます。なお、本譲渡による一過性の影響を排除し、本譲渡に伴う期中収益の減少を通年ベースで想定した場合の1口当たり分配金は3,628円と見込まれます（後記「4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト（4）2018年12月期通期の運用状況及び分配金の予想（年換算）並びに2019年12月期通期の運用状況及び分配金の予想（年換算）との比較と主な差異要因」参照）。想定条件の詳細につきましては、後記「<参考情報3>2018年12月期（第19期）及び2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照下さい。

- （注1）HMJ12ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテル（以下「HMJ5ホテル」といいます。）にオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホテルセントラーザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをいいます。なお、HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパンの略称です。以下同じです。
- （注2）アコー6ホテルとは、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。
- （注3）ザ・ビー4ホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。また、ザ・ビー6ホテルとは、ザ・ビー4ホテルに2018年8月10日に譲渡したザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水を加えた6ホテルをいいます。以下同じです。
- （注4）2018年8月10日にR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水を譲渡しました。詳細につきましては、2018年8月7日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ（R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー お茶の水）」及び2018年8月10日付プレスリリース「資産の譲渡完了に関するお知らせ（R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー お茶の水）」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 2018年8月22日付「2018年12月期中間決算短信(REIT)」において公表した2018年12月期通期の運用状況及び分配金の予想(前回予想)との比較と主な差異要因

(単位:百万円)

	2018年		前回予想 比較 (B)-(A) 増減率	差異要因
	前回予想 (注1) (A)	今回予想 (B)		
物件				
物件数(件)	41	41	-	
取得価格	309,370	309,370	-	
損益計算書				
営業収益	28,485	28,208	△ 276 △1.0%	
不動産運用収益	26,548	26,273	△ 274 △1.0%	
うち固定賃料等	構成割合 55.6% 14,763	構成割合 56.2% 14,772	8 0.1%	
うち変動賃料	44.4% 11,784	43.8% 11,501	△ 283 △2.4%	HMJ12ホテル 変動賃料減少△214百万円 アコー6ホテル 運営委託収入等の減少△160百万円 ザ・ビー4ホテル 変動賃料減少△6百万円 歩合賃料等の増加97百万円
不動産等売却益等	1,937	1,934	△ 2 -	
NOI(注2)	22,221	22,043	△ 177 △0.8%	
NOI利回り	7.2%	7.1%	△0.1%	
償却後NOI(注2)	18,152	17,920	△ 232 △1.3%	
償却後NOI利回り	5.9%	5.8%	△0.1%	
営業利益	18,122	17,927	△ 195 △1.1%	
経常利益	16,294	16,148	△ 146 △0.9%	
純利益	16,293	16,147	△ 146 △0.9%	
分配金				
一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	544	568	24	今回予想:50年償却262百万円、固定資産除却損40百万円、 大規模改修工事対応265百万円
圧縮特別勘定積立金 積立額	△ 1,235	△ 1,115	120	
分配金総額	15,602	15,602	-	
投資口数(口)	4,010,847	4,010,847	-	
1口当たり分配金(円)	3,890	3,890	-	

(注1) 2018年8月22日付「2018年12月期 中間決算短信(REIT)」において公表した2018年12月期通期の運用状況及び分配金の予想です。

(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

NOI(Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用、

NOI利回り = NOI / 取得(予定)価格

償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得(予定)価格

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

(2) 2017年12月期通期の運用状況及び分配金との比較と主な差異要因

(単位：百万円)

	2017年	2018年	前期 比較 (B)-(A)	増減率	2018年 売却 3物件 (注1)	2017年 取得 3物件 (注2)	新 ビル センターザ 博多 (注3)	既存 物件 (注4)	差異要因
	実績 (A)	今回予想 (B)							
物件									
物件数(件)	44	41	△ 3		△ 3	-	-	-	
取得価格	319,474	309,370	△ 10,104	△ 3.2%	△ 10,104	-	-	-	
営業収益	25,475	28,208	2,733	10.7%	1,733	1,096	△ 291	194	
不動産運用収益	25,475	26,273	798	3.1%	△ 201	1,096	△ 291	194	
うち固定賃料等	構成割合 55.8% 14,221	構成割合 56.2% 14,772	551	3.9%	△ 128	663	-	15	
うち変動賃料	44.2% 11,253	43.8% 11,501	247	2.2%	△ 72	432	△ 291	179	HMJ 8 ホテル (注5) 変動賃料増加72百万円 アコー 6 ホテル 運営委託収入等の増加48百万円 ザ・ビー 4 ホテル 変動賃料減少△20百万円 歩合賃料等の増加79百万円
不動産等売却益等	-	1,934	1,934	-	1,934	-	-	-	
NOI	21,424	22,043	618	2.9%	△ 185	968	△ 295	131	
NOI利回り	6.7%	7.1%	0.4%						
償却後NOI	17,563	17,920	356	2.0%	△ 168	730	△ 269	64	
償却後NOI利回り	5.5%	5.8%	0.3%						
営業利益	15,757	17,927	2,169	13.8%					
経常利益	14,006	16,148	2,142	15.3%					
純利益	14,005	16,147	2,142	15.3%					
分配金									
一時差異等調整積立金 (負ののれん) 取崩額	769	568	△ 200	△ 26.1%	一時差異等調整積立金の取崩額 2017年：50年償却262百万円、固定資産除却損132百万円、希薄化対応374百万円 2018年：50年償却262百万円、固定資産除却損40百万円、大規模改修工事対応265百万円				
圧縮特別勘定積立金 積立額	-	△ 1,115	△ 1,115						
分配金総額	14,771	15,602	829	5.6%					
投資口数(口)	4,010,847	4,010,847	-						
1口当たり分配金(円)	3,683	3,890	207	5.6%					

(注1) 本譲渡による影響額を記載しています。以下同じです。

(注2) 2017年12月期中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良(以下「2017年取得3物件」といいます。)の影響額を記載しています。

(注3) ホテルセンターザ博多は2018年10月1日から2019年3月末(予定)の期間で、閉館を伴う大規模改装(以下「本改装」といいます。)を行っています。当該改装に伴う影響額を記載しています。

(注4) 上記の表中における既存物件とは、本日時点で本投資法人が保有する41物件から、2017年取得3物件及びホテルセンターザ博多を除いた37物件をいいます。

(注5) HMJ 8 ホテルとは、HMJ 5 ホテルにオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島及びホリデイ・イン大阪難波を加えた8ホテルをいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

(3) 2018年12月期通期の運用状況及び分配金の予想並びに2019年12月期通期の運用状況及び分配金の予想との比較と主な差異要因

(単位：百万円)

	2018年		2019年		前期比較		2019年取得予定資産	2018年売却3物件	既存物件(注)	差異要因
	今回予想	(A)	予想	(B)	(B)-(A)	増減率				
物件	物件数(件)	41	43	2		2	-	-		
	取得価格	309,370	374,508	65,138	21.1%	65,138	-	-		
損益計算書	営業収益	28,208	28,876	667	2.4%	2,402	△ 2,214	480		
	不動産運用収益	26,273	28,876	2,602	9.9%	2,402	△ 279	480		
	うち固定賃料等	構成割合 56.2% 14,772	構成割合 58.8% 16,989	2,216	15.0%	2,367	△ 199	48		
	うち変動賃料	43.8% 11,501	41.2% 11,886	385	3.4%	34	△ 79	431	HMJ12ホテル 変動賃料の増加309百万円 アコー 6 ホテル 運営委託収入等の増加137百万円 ザ・ビー 4 ホテル 変動賃料の増加11百万円 歩合賃料等の減少△27百万円	
	不動産等売却益等	1,934	-	△ 1,934	-	-	△ 1,934	-		
	NOI	22,043	24,498	2,455	11.1%	2,394	△ 251	313		
	NOI利回り	7.1%	6.5%	△ 0.6%						
	償却後NOI	17,920	19,584	1,664	9.3%	2,121	△ 216	△ 240		
	償却後NOI利回り	5.8%	5.2%	△ 0.6%						
	営業利益	17,927	17,371	△ 555	△ 3.1%					
経常利益	16,148	15,274	△ 873	△ 5.4%						
純利益	16,147	15,273	△ 873	△ 5.4%						
分配金	一時差異等調整積立金(負のれん)取崩額	568	1,177	608	107.1%	一時差異等調整積立金の取崩額 2018年：50年償却262百万円、固定資産除却損40百万円、大規模改修工事対応265百万円 2019年：50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応等310百万円				
	圧縮特別勘定積立金積立額	1,115	-	△ 1,115						
	分配金総額	15,602	16,448	846	5.4%	1口当たり分配金(円)				
	投資口数(口)	4,010,847	4,462,347	451,500	11.3%	2019年予想の1口当たり分配金は、2018年今回予想の純利益から不動産等売却益を控除した純利益をもとに算出した1口当たり分配金3,686円と同額となります。				
	1口当たり分配金(円)	3,890	3,686	△ 204	△ 5.2%					

(注) 上記の表中における既存物件とは、本日時点で本投資法人が保有する 41 物件をいいます。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

(4) 2018年12月期通期の運用状況及び分配金の予想(年換算)並びに2019年12月期通期の運用状況及び分配金の予想(年換算)との比較と主な差異要因

(単位:百万円)

	2018年		2019年		前期比較 (B)-(A) 増減率		2019年取得予定資産		既存物件 (注2)	差異要因	
	今回予想の年換算 (注1) (A)	予想の年換算 (注1) (B)									
物件	物件数(件)	41	43		2		2		-		
物件	取得価格	309,370	374,508		65,138	21.1%	65,138		-		
損益計算書	営業収益	25,994	29,753		3,759	14.5%	3,279		480		
	不動産運用収益	25,994	29,753		3,759	14.5%	3,279		480		
	うち固定賃料等	構成割合 56.1%	14,573	構成割合 59.9%	17,832						
	うち変動賃料	43.9%	11,421	40.1%	11,921						
	NOI	21,749	25,042		3,293	15.1%	2,938		354		
	NOI利回り	7.0%		6.7%	△0.3%						
	償却後NOI	17,661	20,041		2,380	13.5%	2,578		△198		
	償却後NOI利回り	5.7%		5.4%	△0.4%						
	営業利益	15,755	17,763		2,007	12.7%					
	経常利益	13,987	15,689		1,702	12.2%					
純利益	13,985	15,688		1,702	12.2%						
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	568	867		298	52.5%				一時差異等調整積立金の取崩額	
	分配金総額	14,551	16,555		2,004	13.8%				2018年:50年償却262百万円、固定資産除却損40百万円、大規模改修工事対応265百万円	
	投資口数(口)	4,010,847	4,462,347		451,500	11.3%				2019年:50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、大規模改修工事対応357百万円	
	1口当たり分配金(円)	3,628	3,710		82	2.3%					

(注1) 2018年今回予想の年換算及び2019年予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報3> 2018年12月期(第19期)及び2019年12月期(第20期) 予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照下さい。

(注2) 上記の表中における既存物件とは、本日時点で本投資法人が保有する41物件をいいます。

【注記】

上記は、本日現在における運用状況に基づく予想であり、実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想はこれを保証するものではありません。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報1> 2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件							
計算期間	・2018年12月期（第19期）通 期：2018年1月1日～2018年12月31日（365日）							
運用資産	・2018年8月10日付で以下の3物件（以下「売却3物件」といいます。）を譲渡し、2018年12月末日時点で本投資法人が保有する41物件（以下「既存物件」といいます。）を前提としています。							
	譲渡日	資産名称						
	2018年8月10日	R & B ホテル東日本橋						
	2018年8月10日	ザ・ビー 赤坂見附						
	2018年8月10日	ザ・ビー お茶の水						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・本譲渡により不動産等売却益として1,934百万円を計上することを見込んでいます。 ・営業収益につきましては、2018年12月期中において有効であった賃貸借契約等を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。 ・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。 							
	(1) HMJ 12ホテル							
	HMJ 12ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。							
	賃料合計 = 固定賃料+変動賃料							
	変動賃料 = [ホテル合計GOP（注1） - GOP基準額] × 変動賃料率（%）							
	（単位：百万円）							
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計
	HMJ 5 ホテル	中間期	3,155	1,675	85.0%	1,258	1,610	2,868
		通 期	8,019	3,351		3,968	3,221	7,189
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	419	350	90.0%	62	274	337
		通 期	1,365	700		598	550	1,148
	シェラトングランドホテル 広島（注2）	中間期	486	234	82.5%	207	174	381
		通 期	1,013	468		449	348	797
	ホテルセンターザ博多 （注3）	中間期	494	212	90.0%	159	199	359
		通 期	618	425		173	400	573
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	632	325	92.5%	284	288	572	
	通 期	1,223	650		530	576	1,106	
ヒルトン成田	中間期	477	275	86.5%	175	222	397	
	通 期	942	550		339	444	783	
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	319	180	98.0%	136	168	304	
	通 期	642	360		276	336	612	
ホテル日航奈良	中間期	318	235	91.5%	76	210	286	
	通 期	701	470		211	420	631	

<ご注意> この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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						
		ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計
合計	中間期	6,303	-	-	2,361	3,147	5,508
	通期	14,526	-	-	6,549	6,295	12,844
<p>(注1) GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期210百万円、通期440百万円を見込んでいます。なお、当該金額には一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料(中間期6百万円、通期10百万円)が含まれています。</p> <p>(注3) 2018年12月期(第19期)下期に行った本改装による閉館の影響により、上期のGOP合計額が通期のGOP合計見込額を上回ったため、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上しています。</p>							
<p>(2) アコー6ホテル アコー6ホテルの運営委託収入(注1)及び変動賃料 (単位:百万円)</p>							
営業収益			中間期		通期		
	イビス東京新宿		238		494		
	イビス スタイルズ 京都ステーション		247		519		
	イビス スタイルズ 札幌		272		595		
	メルキュールホテル札幌(注2)		282		637		
	メルキュールホテル沖縄那覇		214		458		
	メルキュールホテル横須賀		160		273		
	合計		1,415		2,977		
<p>(注1) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。</p> <p>(注2) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。</p>							
<p>(3) ザ・ビー6ホテル ザ・ビー6ホテルの固定賃料及び変動賃料 (単位:百万円)</p>							
		変動賃料		固定賃料(注1)		賃料合計	
ザ・ビー 水道橋	中間期	12		42		54	
	通期	24		84		109	
ザ・ビー 赤坂見附 (注2)	中間期	51		68		119	
	通期	63		82		146	
ザ・ビー 池袋 (注3)	中間期	64		109		174	
	通期	133		220		353	
ザ・ビー お茶の水 (注2)	中間期	14		34		48	
	通期	16		41		58	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件																																																					
営業収益			変動賃料	固定賃料(注1)	賃料合計																																																	
	ザ・ビー 八王子	中間期	34	62	96																																																	
		通期	69	122	192																																																	
	ザ・ビー 博多	中間期	76	44	121																																																	
		通期	159	89	248																																																	
	合計	中間期	253	362	615																																																	
		通期	466	642	1,109																																																	
	<p>(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。</p> <p>(注2) ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は2018年8月10日付で譲渡しており、通期の固定賃料及び変動賃料には2018年1月1日から譲渡日前日までの賃料の額を記載しています。</p> <p>(注3) ザ・ビー 池袋はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。</p> <p>(4) その他の変動賃料導入ホテル その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td>19</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタ蒲田東京</td> <td>—</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td>38</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td>非開示(注)</td> <td>非開示(注)</td> </tr> <tr> <td>ホテルサンルート新橋</td> <td>97</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td>非開示(注)</td> <td>非開示(注)</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td>非開示(注)</td> <td>非開示(注)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>854</td> <td>1,496</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</p> <p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。(注1) <2018年12月期(第19期)の変動賃料等内訳> (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ12ホテル(注2)</td> <td>2,367</td> <td>6,560</td> </tr> <tr> <td>アコー6ホテル</td> <td>1,415</td> <td>2,977</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6ホテル</td> <td>253</td> <td>466</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料(8ホテル)</td> <td>854</td> <td>1,496</td> </tr> <tr> <td>合計(32ホテル)</td> <td>4,891</td> <td>11,501</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、2018年8月22日付「2018年12月期 中間決算短信(REIT)」46ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの(ハ) ホテル事業の概要 A. 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照下さい。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期10百万円を含んだ金額です。</p>							中間期	通期	コンフォートホテル東京東日本橋	—	—	スマイルホテル日本橋三越前	19	19	ホテルビスタ蒲田東京	—	20	チサンイン蒲田	38	79	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注)	非開示(注)	ホテルサンルート新橋	97	97	ヒルトン東京ベイ	非開示(注)	非開示(注)	ヒルトン名古屋	非開示(注)	非開示(注)	合計	854	1,496		中間期	通期	HMJ12ホテル(注2)	2,367	6,560	アコー6ホテル	1,415	2,977	ザ・ビー6ホテル	253	466	その他変動賃料(8ホテル)	854	1,496	合計(32ホテル)	4,891	11,501
		中間期	通期																																																			
	コンフォートホテル東京東日本橋	—	—																																																			
	スマイルホテル日本橋三越前	19	19																																																			
	ホテルビスタ蒲田東京	—	20																																																			
チサンイン蒲田	38	79																																																				
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注)	非開示(注)																																																				
ホテルサンルート新橋	97	97																																																				
ヒルトン東京ベイ	非開示(注)	非開示(注)																																																				
ヒルトン名古屋	非開示(注)	非開示(注)																																																				
合計	854	1,496																																																				
	中間期	通期																																																				
HMJ12ホテル(注2)	2,367	6,560																																																				
アコー6ホテル	1,415	2,977																																																				
ザ・ビー6ホテル	253	466																																																				
その他変動賃料(8ホテル)	854	1,496																																																				
合計(32ホテル)	4,891	11,501																																																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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																								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、1,630百万円が費用計上されることを前提としています。 ・なお、一般的に、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。また、2017年12月期（第18期）に取得した3物件（ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良）の2018年12月期（第19期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で118百万円（通年12ヶ月分 160百万円）を想定しています。 ・2018年12月期（第19期）の資本的支出は3,186百万円（資本的支出Ⅰ1,898百万円、資本的支出Ⅱ897百万円及び資本的支出Ⅲ391百万円（注））を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,079百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 																								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,808百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は136,671百万円を前提としています。 																								
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月末日時点の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。 																								
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">16,147百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮特別勘定積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,115百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注2）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改修工事への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">15,604百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,010,847口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,890円</td> </tr> </tbody> </table>	当期純利益	16,147百万円	圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,115百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用		負ののれん50年償却額（注2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	40百万円	大規模改修工事への対応（注4）	265百万円	前期繰越利益	3百万円	<hr/>		分配可能額	15,604百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	<hr/>		1口当たり分配金	3,890円
当期純利益	16,147百万円																								
圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,115百万円																								
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用																									
負ののれん50年償却額（注2）	262百万円																								
固定資産除却損（注3）	40百万円																								
大規模改修工事への対応（注4）	265百万円																								
前期繰越利益	3百万円																								
<hr/>																									
分配可能額	15,604百万円																								
発行済投資口の総口数	4,010,847口																								
<hr/>																									
1口当たり分配金	3,890円																								

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<p>(注1) 本譲渡による不動産売却益のうち、1,115百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。以下同じです。)第65条の8)の制度を適用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮特別勘定積立金として積み立てることを前提としています。</p> <p>(注2) 2017年12月期(第18期)以降每期262百万円(「負ののれん50年償却額」といいます。)を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>(注3) 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>(注4) ホテルセンターザ博多の本改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、ホテルセンターザ博多の2017年12月期(第18期)の償却後NOIと2018年12月期(第19期)の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・2018年12月期(第19期)分配金に一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当した後の一時差異等調整積立金(負ののれん)残高は11,789百万円を見込んでいます。
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)は行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)規則等において、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。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境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。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切り捨てで表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報2> 2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																																														
計算期間	・2019年12月期（第20期）通 期：2019年1月1日～2019年12月31日（365日）																																																																														
運用資産	<p>・既存物件に、下記の取得予定資産2物件を加えた43物件を前提としています。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年2月1日</td> <td>ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋</td> </tr> <tr> <td>2019年4月8日</td> <td>ヒルトン東京お台場</td> </tr> </tbody> </table> <p>・2019年12月期（第20期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</p>	取得予定日	資産名称	2019年2月1日	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2019年4月8日	ヒルトン東京お台場																																																																								
取得予定日	資産名称																																																																														
2019年2月1日	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋																																																																														
2019年4月8日	ヒルトン東京お台場																																																																														
発行済投資口数	<p>・本日現在の発行済投資口数である4,010,847口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口（上限447,800口）（本募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限3,700口）の合計451,500口全てが発行されることを前提としています。1口当たり分配金は、新投資口数の上限である合計451,500口を含む予想期末発行済口数4,462,347口により算出しています。</p> <p>・2019年12月期（第20期）末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。</p>																																																																														
営業収益	<p>・営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等及び取得予定資産の取得時において予定される賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、下記的前提で算出しています。</p> <p>(1) HMJ 12ホテル 固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料 変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>GOP 基準額</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5ホテル</td> <td>中間期</td> <td>3,240</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,330</td> <td>1,610</td> <td>2,940</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>8,133</td> <td>3,351</td> <td>4,065</td> <td>3,221</td> <td>7,286</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> <td>中間期</td> <td>403</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>47</td> <td>274</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,400</td> <td>700</td> <td>630</td> <td>550</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル 広島（注1）</td> <td>中間期</td> <td>488</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>209</td> <td>174</td> <td>383</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,046</td> <td>468</td> <td>477</td> <td>348</td> <td>825</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセンターザ博多 （注2）</td> <td>中間期</td> <td>67</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>-</td> <td>199</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>677</td> <td>425</td> <td>226</td> <td>400</td> <td>626</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>593</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>248</td> <td>288</td> <td>536</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,242</td> <td>650</td> <td>547</td> <td>576</td> <td>1,123</td> </tr> </tbody> </table>			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HMJ 5ホテル	中間期	3,240	1,675	85.0%	1,330	1,610	2,940	通 期	8,133	3,351	4,065	3,221	7,286	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	403	350	90.0%	47	274	322	通 期	1,400	700	630	550	1,180	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	488	234	82.5%	209	174	383	通 期	1,046	468	477	348	825	ホテルセンターザ博多 （注2）	中間期	67	212	90.0%	-	199	199	通 期	677	425	226	400	626	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	593	325	92.5%	248	288	536	通 期	1,242	650	547	576	1,123
		ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																								
HMJ 5ホテル	中間期	3,240	1,675	85.0%	1,330	1,610	2,940																																																																								
	通 期	8,133	3,351		4,065	3,221	7,286																																																																								
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	403	350	90.0%	47	274	322																																																																								
	通 期	1,400	700		630	550	1,180																																																																								
シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	488	234	82.5%	209	174	383																																																																								
	通 期	1,046	468		477	348	825																																																																								
ホテルセンターザ博多 （注2）	中間期	67	212	90.0%	-	199	199																																																																								
	通 期	677	425		226	400	626																																																																								
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	593	325	92.5%	248	288	536																																																																								
	通 期	1,242	650		547	576	1,123																																																																								

<ご注意> この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より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							
		ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	
営業収益	ヒルトン成田	中間期	462	275	86.5%	162	222	384
		通期	993	550		383	444	827
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	323	180	98.0%	140	168	308
		通期	650	360		285	336	621
	ホテル日航奈良	中間期	353	235	91.5%	108	210	318
		通期	735	470		242	420	662
	合計	中間期	5,932	-	-	2,247	3,195	5,442
		通期	14,878	-		6,858	6,295	13,153
	<p>(注1) アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期230百万円、通期460百万円を見込んでいます。なお、当該金額には一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料(中間期5百万円、通期10百万円)が含まれています。</p> <p>(注2) 2019年12月期(第20期)上期に行う本改装による閉館の影響により、上期のホテルGOPがGOP基準額を超過しないため、中間期の変動賃料は計上されない見込みです。</p>							
	<p>(2) HMJ 新規2ホテル(取得予定資産)</p> <p>①ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋</p> <p>固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率(%)</p> <p style="text-align: right;">(単位: 百万円)</p>							
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計
	ホテルオリエンタルエクス プレス大阪心斎橋(注)	中間期	-	-	91.0%	-	47	47
通期		101	64	34		102	137	
<p>(注) 2019年7月1日以降、ホテルGOPに連動する変動賃料を計上します。ホテルGOPの通期には2019年7月から12月までのホテルGOPを記載しています。固定賃料は、2019年2月1日から2019年12月31日までの334日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のGOP基準額は128百万円、年間固定賃料は110百万円となります。</p>								
<p>②ヒルトン東京お台場</p> <p>固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。なお、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期(第20期)においては発生を見込んでいません。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP(注1) - AGOP基準額] × 変動賃料率(%)</p>								

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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							
営業収益	(単位：百万円)							
			ホテル AGOP (注2)	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料 (注2)	賃料 合計
	Hilton東京お台場	中間期	725	817	30.0%	-	714	714
		通期	2,370	2,450		-	2,264	2,264
	<p>(注1) AGOP (調整後GOP) とは、GOPから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) ホテルAGOPの通期には2019年4月から12月までのホテルAGOPを記載しています。固定賃料は、2019年4月8日から2019年12月31日までの268日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のAGOP基準額は2,970百万円、年間固定賃料は3,100百万円となります。</p>							
	(3) アコー6ホテル							
	アコー6ホテルの運営委託収入(注)及び変動賃料							(単位：百万円)
			中間期		通期			
		イビス東京新宿	227		496			
		イビス スタイルズ 京都ステーション	244		525			
	イビス スタイルズ 札幌	263		643				
	メルキュールホテル札幌	283		693				
	メルキュールホテル沖縄那覇	230		478				
	メルキュールホテル横須賀	168		278				
	合計	1,418		3,115				
<p>(注) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。</p>								
(4) ザ・ビー4ホテル								
ザ・ビー4ホテルの固定賃料及び変動賃料							(単位：百万円)	
		変動賃料		固定賃料(注)		賃料合計		
ザ・ビー 水道橋	中間期	10		42		53		
	通期	25		84		110		
ザ・ビー 池袋	中間期	63		110		174		
	通期	137		221		359		
ザ・ビー 八王子	中間期	33		60		93		
	通期	69		121		191		
ザ・ビー 博多	中間期	76		44		121		
	通期	164		89		254		
合計	中間期	184		258		443		
	通期	397		517		915		
(注) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。								

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件																														
営業収益	(5) その他の変動賃料導入ホテル その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td>17</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td>19</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>ホテルピスタ蒲田東京</td> <td>—</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td>38</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>ホテルサンルート新橋</td> <td>115</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>859</td> <td>1,469</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通 期	コンフォートホテル東京東日本橋	17	17	スマイルホテル日本橋三越前	19	19	ホテルピスタ蒲田東京	—	22	チサンイン蒲田	38	82	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)	ホテルサンルート新橋	115	115	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)	ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)	合計	859	1,469
		中間期	通 期																												
	コンフォートホテル東京東日本橋	17	17																												
	スマイルホテル日本橋三越前	19	19																												
	ホテルピスタ蒲田東京	—	22																												
	チサンイン蒲田	38	82																												
	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)																												
	ホテルサンルート新橋	115	115																												
	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)																												
ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)																													
合計	859	1,469																													
(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。																															
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。(注1)																															
<2019年12月期(第20期)の変動賃料等内訳> (単位：百万円)																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 12ホテル (注2)</td> <td>2,253</td> <td>6,869</td> </tr> <tr> <td>HMJ 新規2ホテル (取得予定資産)</td> <td>—</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>アコー6ホテル</td> <td>1,418</td> <td>3,115</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー4ホテル</td> <td>184</td> <td>397</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料 (8ホテル)</td> <td>859</td> <td>1,469</td> </tr> <tr> <td>合計 (32ホテル)</td> <td>4,715</td> <td>11,886</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通 期	HMJ 12ホテル (注2)	2,253	6,869	HMJ 新規2ホテル (取得予定資産)	—	34	アコー6ホテル	1,418	3,115	ザ・ビー4ホテル	184	397	その他変動賃料 (8ホテル)	859	1,469	合計 (32ホテル)	4,715	11,886										
	中間期	通 期																													
HMJ 12ホテル (注2)	2,253	6,869																													
HMJ 新規2ホテル (取得予定資産)	—	34																													
アコー6ホテル	1,418	3,115																													
ザ・ビー4ホテル	184	397																													
その他変動賃料 (8ホテル)	859	1,469																													
合計 (32ホテル)	4,715	11,886																													
(注1) 取得予定資産を除く、変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、2018年8月22日付「2018年12月期 中間決算短信 (REIT)」46ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの (ハ) ホテル事業の概要 A. 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照下さい。																															
(注2) アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期5百万円、通期10百万円を含んだ金額です。																															
営業費用	・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。																														
	・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては1,648百万円が費用計上されることを前提としています。																														
	・なお、一般的に、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より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	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月期（第20期）の資本的支出額は6,778百万円（資本的支出Ⅰ2,369百万円、資本的支出Ⅱ853百万円及び資本的支出Ⅲ454百万円及びホテルセントラーザ博多の本改装に係る支出3,100百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,663百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コスト及びその他営業外費用として2,096百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は136,671百万円、取得予定資産取得後の2019年4月末時点は168,471百万円、2019年12月末時点は169,071百万円を前提としています。 ・取得予定資産の取得に伴う借入額は30,000百万円を前提としています。 ・また、2019年4月30日及び2019年7月31日にホテルセントラーザ博多の本改装の資金としてそれぞれ1,800百万円及び600百万円を借り入れる予定です。 																		
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年12月期（第20期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">15,273百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">247百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改修工事への対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">357百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化等への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,450百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,462,347口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,686円</td> </tr> </table> <p>（注1）2017年12月期（第18期）以降毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2）固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3）ホテルセントラーザ博多の本改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、ホテルセントラーザ博多の2018年1月から3月までの償却後NOⅠと2019年1月から3月までの償却後NOⅠ見込額との差額に相当する357百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩額を見直す可能性があります。</p>	当期純利益	15,273百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	247百万円	大規模改修工事への対応（注3）	357百万円	希薄化等への対応（注4）	310百万円	分配可能額	16,450百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	1口当たり分配金	3,686円
当期純利益	15,273百万円																		
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																			
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																		
固定資産除却損（注2）	247百万円																		
大規模改修工事への対応（注3）	357百万円																		
希薄化等への対応（注4）	310百万円																		
分配可能額	16,450百万円																		
発行済投資口の総口数	4,462,347口																		
1口当たり分配金	3,686円																		

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件																														
1口当たり 分配金	<p>(注4) 2019年12月期においては取得予定資産を通年で保有していないことによる1口当たり分配金の減少と、新投資口発行による投資口の希薄化等が見込まれますが、2019年12月期の1口当たり分配金につきましては、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当することにより、これらの要因が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 2019年12月期(第20期)分配金に一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当した後の一時差異等調整積立金(負ののれん)残高は10,611百万円を見込んでいます。 																														
取得予定 資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の2019年12月期の運用状況は下記を想定しています。 <p><ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋> (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> <th>通年(注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>334日</td> <td>365日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>137</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>133</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</td> <td>6.0</td> </tr> </tbody> </table> <p><ヒルトン東京お台場> (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> <th>通年(注3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>268日</td> <td>365日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>2,264</td> <td>3,100</td> </tr> <tr> <td>NOI(注1)</td> <td>2,260</td> <td>2,772</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り(注2)</td> <td>-</td> <td>4.4</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 (注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得予定価格 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考情報3>2018年12月期(第19期)及び2019年12月期(第20期)予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照下さい。</p>		2019年12月期	通年(注3)	営業日数	334日	365日	営業収益	137	179	NOI(注1)	133	165	NOI利回り(注2)	-	6.0		2019年12月期	通年(注3)	営業日数	268日	365日	営業収益	2,264	3,100	NOI(注1)	2,260	2,772	NOI利回り(注2)	-	4.4
	2019年12月期	通年(注3)																													
営業日数	334日	365日																													
営業収益	137	179																													
NOI(注1)	133	165																													
NOI利回り(注2)	-	6.0																													
	2019年12月期	通年(注3)																													
営業日数	268日	365日																													
営業収益	2,264	3,100																													
NOI(注1)	2,260	2,772																													
NOI利回り(注2)	-	4.4																													
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)は行わないことを前提としております。 																														
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。 一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境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。 前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。 																														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報 3> 2018年12月期（第19期）及び2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件

< 1 > 2018年12月期（第19期）

- ① 売却3物件につき2018年12月期（第19期）期初から保有していないこと、また、不動産売却益及び圧縮特別勘定積立金積立額は発生しないことを前提としています。
- ② 売却3物件を除く既存物件（41物件）の営業収益及び営業費用については、固定資産税及び都市計画税を除き、前記「<参考情報 1>2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」から変更はありません。
- ③ 2017年12月期（第18期）に取得した3物件（ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良）の固定資産税及び都市計画税等は160百万円（12ヶ月分）を想定しています。

< 2 > 2019年12月期（第20期）

- ① 取得予定資産を除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記「<参考情報 2>2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ② ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。

2019年12月期（第20期）賃料（通年）（179百万円）＝ 固定賃料（110百万円）＋ 変動賃料
 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 91.0%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 91.0%
通 期	203	128	68

- ③ ヒルトン東京お台場の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
- 2019年12月期（第20期）賃料（通年）（3,100百万円）＝ 固定賃料（3,100百万円）＋ 変動賃料
 変動賃料 ＝ [①ホテルAGOP－ ②AGOP基準額] × 30.0%

（単位：百万円）

	ホテルAGOP ①	AGOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 30.0%
通 期	2,951	2,970	－（注）

（注）変動賃料の発生は見込んでいません。

- ④ 取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は326百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ⑤ 営業外費用については、物件の取得に伴う借入れ及び新投資口の発行に係る費用等は通年（12ヶ月分）の費用を前提としています。但し、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含みません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報 4> 本投資法人の成長の軌跡

		2012年 12月期末	2017年 12月期末	2018年 12月期末 予想(注1)	2019年 12月期末 予想(注1)	2019年 12月期末 予想 (年換算)(注2)
物件数	件	28	44	41	43	43
取得(予定)価格 の合計(注3)	百万円	130,883	319,474	309,370	374,508	374,508
鑑定評価額 の合計(注4)	百万円	131,227	439,390	431,740	500,590	500,590
NOI利回り	%	6.2 (注7)	6.7	7.1 (7.0) (注8)	6.5	6.7
償却後NOI利回り	%	4.5 (注7)	5.5	5.8 (5.7) (注8)	5.2	5.4
総資産LTV (注5)	%	46.7	39.9	39.0	40.6	40.6
時価総額 (注6)	百万円	50,417	303,220	316,856	365,019	-
1口当たり 分配金	円	1,621	3,683	3,890 (3,628)(注8)	3,686	3,710

(注1) 2018年12月期末予想及び2019年12月期末予想のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、前記「<参考情報 1> 2018年12月期(第19期) 通期の運用状況の見通しの前提条件」及び「<参考情報 2> 2019年12月期(第20期) 通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

(注2) 2019年12月期末予想(年換算)のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、前記「<参考情報 3> 2018年12月期(第19期)及び2019年12月期(第20期) 予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照下さい。なお、当該年換算は、当該前提条件に基づき取得予定資産の取得等が通期で寄与したと仮定した場合の参考数値であり、本投資法人の特定の計算期間の運用状況及び分配金の予想としての意味を有するものではありません。

(注3) 取得(予定)価格の合計には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を用いて算出しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格を用いています。

(注4) 各期末現在の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末現在を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。2018年12月期末予想の鑑定評価額の合計については、2018年6月中旬間期末時点において保有していた物件にかかる同日を価格時点とする鑑定評価額の合計から2018年8月10日に売却した売却3物件の鑑定評価額を減算した数値を記載しています。2019年12月期末予想の鑑定評価額の合計については、2018年12月期末予想の鑑定評価額の合計に取得予定資産の鑑定評価額を加えて算出した数値を記載しています。なお、取得予定資産であるヒルトン東京お台場は、2018年10月1日を価格時点として一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2018年10月1日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、それぞれ用いています。

(注5) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債額} (*) \div \text{総資産額} (***) \times 100$$

(*) 有利子負債額

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

2012年12月期末：2012年12月期末時点の有利子負債額

2017年12月期末：2017年12月期末時点の有利子負債額

2018年12月期末予想：2018年12月期末時点の有利子負債額136,671百万円

2019年12月期末予想：2019年12月期末予想時点の有利子負債見込額169,071百万円

(**) 総資産額

2012年12月期末：2012年12月期末時点の総資産額

2017年12月期末：2017年12月期末時点の総資産額

2018年12月期末見込：2017年12月期末時点の総資産額－2018年12月期中における有利子負債純減額3,728百万円－2017年12月期末時点以降2018年11月末日現在までの敷金・保証金減少額55百万円＋第19期売却3物件の譲渡益1,934百万円

2019年12月期末見込：2018年12月期末時点の総資産額見込額＋本募集による手取金上限見込額33,107百万円＋第三者割当による手取金上限見込額273百万円＋2019年12月期中における有利子負債純増見込み額32,400百万円

(注6) 各期末時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した時価総額を表示しています。

また、2018年12月期末今回予想の時価総額は、発行済投資口数4,010,847口と2018年11月30日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。2019年12月期末予想の時価総額は、発行済投資口数4,010,847口に本日開催の本投資法人役員会で決議された本募集による新投資口（上限447,800口）（本募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取り受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限3,700口）を加算した4,462,347口と2018年12月7日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。

(注7) 2012年12月期末のHMJ 5ホテルのNOIについては、固定賃料は、2012年12月期（第13期）の実績値を年換算して算出し、変動賃料は、

HMJ 5ホテルにおける2012年1月1日から2012年12月31日までのGOP実績値5,645百万円を基に算出した数値1,869百万円を用い、その他費用項目等は、2012年12月期（第13期）のその他費用項目等の実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ 5ホテルの2012年12月期（第13期）の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。HMJ 5ホテル以外の保有物件（ホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山を除きます。）に係るNOIについては、2012年12月期（第13期）のNOI実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ 5ホテル以外の保有物件（ホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山を除きます。）の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。なお、第13期譲渡済み資産であるホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山においては、年間を通じて所有していないことを前提にしています。

(注8) NOI利回り（年換算）、償却後NOI利回り（年換算）及び1口当たり分配金（年換算）を括弧内に記載しています。2018年12月期末

予想（年換算）のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、前記「<参考情報3> 2018年12月期（第19期）及び2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報5> ホテル運営指標、売上及びGOP

HMJ11ホテル（注1）、アコー6ホテル及びザ・ビー4ホテルの運営指標並びに売上及びGOPを以下に記載しています。

（注1）本改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ12ホテルからホテルセンターザ博多を除く11ホテルについて記載しています。以下同じです。

（注2）各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数値・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご留意下さい。

（注3）ADR及びRevPARは円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、ADRとは、平均客室販売単価であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいい、RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

<1> ホテルグループ毎の運営指標、売上及びGOP

① HMJ11ホテル

		2017年	2018年				2019年	
		12月期	12月期		12月期		12月期	
		実績	前回予想 (上期:実績)	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回 予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	87.4%	87.3%	87.3%	△0.1pt	0.0pt	88.1%	0.8pt
	下期	89.0%	89.2%	87.8%	△1.3pt	△1.4pt	90.3%	2.5pt
	通期	88.2%	88.3%	87.5%	△0.7pt	△0.7pt	89.2%	1.7pt
ADR	上期	14,912	15,246	15,246	2.2%	0.0%	15,486	1.6%
	下期	18,013	18,237	18,015	0.0%	△1.2%	18,303	1.6%
	通期	16,490	16,770	16,646	0.9%	△0.7%	16,923	1.7%
RevPAR	上期	13,027	13,306	13,306	2.1%	0.0%	13,640	2.5%
	下期	16,037	16,269	15,813	△1.4%	△2.8%	16,525	4.5%
	通期	14,544	14,800	14,570	0.2%	△1.6%	15,095	3.6%
売上 (百万円)	上期	18,715	18,754	18,754	0.2%	0.0%	19,331	3.1%
	下期	22,151	22,340	21,805	△1.6%	△2.4%	22,575	3.5%
	通期	40,865	41,094	40,560	△0.7%	△1.3%	41,906	3.3%
GOP (百万円)	上期	5,683	5,809	5,809	2.2%	0.0%	5,865	1.0%
	下期	8,041	8,358	8,098	0.7%	△3.1%	8,337	2.9%
	通期	13,724	14,168	13,908	1.3%	△1.8%	14,202	2.1%

（注）2017年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の2017年12月期の数値については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

② ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

		2017年 12月期	2018年 12月期				2019年 12月期	
		実績	前回予想 (上期:実績)	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回 予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	—	—	—	—	—	90.0%	—
	下期	—	—	—	—	—	90.0%	—
	通期	—	—	—	—	—	90.0%	—
ADR	上期	—	—	—	—	—	10,500	—
	下期	—	—	—	—	—	10,500	—
	通期	—	—	—	—	—	10,500	—
RevPAR	上期	—	—	—	—	—	9,449	—
	下期	—	—	—	—	—	9,449	—
	通期	—	—	—	—	—	9,449	—
売上 (百万円)	上期	—	—	—	—	—	224	—
	下期	—	—	—	—	—	226	—
	通期	—	—	—	—	—	450	—
GOP (百万円)	上期	—	—	—	—	—	102	—
	下期	—	—	—	—	—	102	—
	通期	—	—	—	—	—	204	—

(注) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業しました。よって2018年以前の数値はありません。

③ ヒルトン東京お台場

		2017年 12月期	2018年 12月期				2019年 12月期	
		実績	前回予想 (上期:実績)	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回 予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	94.4%	—	95.2%	0.9pt	—	95.2%	0.0pt
	下期	95.8%	—	94.1%	△1.7pt	—	94.1%	0.0pt
	通期	95.1%	—	94.7%	△0.4pt	—	94.7%	0.0pt
ADR	上期	27,007	—	28,831	6.8%	—	28,831	0.0%
	下期	28,909	—	32,001	10.7%	—	32,001	0.0%
	通期	27,974	—	30,420	8.7%	—	30,420	0.0%
RevPAR	上期	25,482	—	27,451	7.7%	—	27,451	0.0%
	下期	27,700	—	30,115	8.7%	—	30,115	0.0%
	通期	26,600	—	28,794	8.2%	—	28,794	0.0%
売上 (百万円)	上期	4,193	—	4,591	9.5%	—	4,591	0.0%
	下期	4,668	—	5,081	8.8%	—	5,081	0.0%
	通期	8,861	—	9,672	9.1%	—	9,672	0.0%
GOP (百万円)	上期	1,129	—	1,374	21.7%	—	1,374	0.0%
	下期	1,496	—	1,720	15.0%	—	1,720	0.0%
	通期	2,625	—	3,094	17.9%	—	3,094	0.0%

(注) 取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。以下同じです。ADRとRevPARはサービス料を含んでいます。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

④ アコー6ホテル

		2017年 12月期	2018年 12月期				2019年 12月期	
		実績	前回予想 (上期：実績)	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	84.8%	85.8%	85.8%	1.0pt	0.0pt	88.6%	2.7pt
	下期	85.7%	91.3%	85.6%	△0.2pt	△5.7pt	90.4%	4.8pt
	通期	85.3%	88.6%	85.7%	0.4pt	△2.9pt	89.5%	3.8pt
ADR	上期	11,383	11,733	11,733	3.1%	0.0%	11,822	0.8%
	下期	12,490	12,519	12,616	1.0%	0.8%	12,942	2.6%
	通期	11,944	12,141	12,177	2.0%	0.3%	12,392	1.8%
RevPAR	上期	9,652	10,071	10,071	4.3%	0.0%	10,470	4.0%
	下期	10,709	11,432	10,798	0.8%	△5.5%	11,704	8.4%
	通期	10,185	10,757	10,438	2.5%	△3.0%	11,092	6.3%
売上 (百万円)	上期	3,074	3,198	3,198	4.0%	0.0%	3,292	2.9%
	下期	3,380	3,600	3,402	0.6%	△5.5%	3,645	7.2%
	通期	6,454	6,799	6,600	2.3%	△2.9%	6,938	5.1%
GOP (百万円)	上期	1,380	1,448	1,448	4.9%	0.0%	1,455	0.5%
	下期	1,623	1,750	1,601	△1.4%	△8.5%	1,727	7.9%
	通期	3,004	3,198	3,049	1.5%	△4.7%	3,182	4.4%

⑤ ザ・ビー4ホテル

		2017年 12月期	2018年 12月期				2019年 12月期	
		実績	前回予想 (上期：実績)	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回 予想比	予想	前期比
客室稼働率	上期	89.4%	90.5%	90.5%	1.1pt	0.0pt	86.5%	△4.0pt
	下期	91.9%	91.6%	86.8%	△5.1pt	△4.8pt	86.7%	△0.1pt
	通期	90.7%	91.1%	88.6%	△2.0pt	△2.4pt	86.6%	△2.0pt
ADR	上期	8,986	9,009	9,009	0.2%	0.0%	9,711	7.8%
	下期	9,021	9,125	9,467	5.0%	3.7%	9,984	5.5%
	通期	9,004	9,068	9,235	2.6%	1.8%	9,849	6.6%
RevPAR	上期	8,033	8,152	8,152	1.5%	0.0%	8,399	3.0%
	下期	8,289	8,360	8,217	△0.9%	△1.7%	8,660	5.4%
	通期	8,162	8,257	8,185	0.3%	△0.9%	8,531	4.2%
売上 (百万円)	上期	989	1,006	1,006	1.8%	0.0%	1,061	5.5%
	下期	1,036	1,045	1,020	△1.5%	△2.4%	1,110	8.8%
	通期	2,025	2,051	2,026	0.1%	△1.2%	2,171	7.1%
GOP (百万円)	上期	454	457	457	0.7%	0.0%	454	△0.8%
	下期	497	478	470	△5.4%	△1.7%	487	3.6%
	通期	951	935	927	△2.5%	△0.9%	940	1.4%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より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 > ホテル毎の売上

HM J 11ホテル

(単位：百万円)

HM J 11ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			2019年12月期		
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比	予想	前期比
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	上期	2,431	△1.4%	2,556	2,556	5.1%	0.0%	2,542	△0.5%
	下期	2,950	1.9%	2,906	2,861	△3.0%	△1.6%	2,936	2.6%
	通期	5,381	0.4%	5,462	5,416	0.7%	△0.8%	5,478	1.1%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,319	△3.9%	3,263	3,263	△1.7%	0.0%	3,349	2.7%
	下期	3,518	△7.8%	3,578	3,571	1.5%	△0.2%	3,495	△2.1%
	通期	6,838	△6.0%	6,840	6,833	△0.1%	△0.1%	6,845	0.2%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,394	0.6%	1,418	1,418	1.7%	0.0%	1,429	0.8%
	下期	1,492	0.1%	1,544	1,480	△0.8%	△4.1%	1,498	1.2%
	通期	2,887	0.3%	2,962	2,898	0.4%	△2.1%	2,928	1.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,568	6.1%	2,569	2,569	0.1%	0.0%	2,793	8.7%
	下期	3,821	2.3%	3,994	3,875	1.4%	△3.0%	4,097	5.7%
	通期	6,389	3.8%	6,563	6,445	0.9%	△1.8%	6,890	6.9%
オリエンタルホテル広島	上期	993	△3.0%	879	879	△11.5%	0.0%	942	7.1%
	下期	1,159	△4.7%	1,065	1,029	△11.3%	△3.4%	1,088	5.7%
	通期	2,153	△3.9%	1,944	1,908	△11.4%	△1.9%	2,030	6.4%
5ホテル合計	上期	10,706	△0.4%	10,685	10,685	△0.2%	0.0%	11,056	3.5%
	下期	12,941	△1.6%	13,086	12,816	△1.0%	△2.1%	13,114	2.3%
	通期	23,647	△1.1%	23,771	23,501	△0.6%	△1.1%	24,170	2.8%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,692	5.3%	1,663	1,663	△1.7%	0.0%	1,756	5.6%
	下期	2,459	5.7%	2,468	2,355	△4.2%	△4.6%	2,550	8.3%
	通期	4,151	5.6%	4,131	4,017	△3.2%	△2.7%	4,305	7.2%
アクティブインターシティ広島	上期	1,601	17.0%	1,610	1,610	0.5%	0.0%	1,650	2.5%
	下期	1,747	7.4%	1,778	1,743	△0.2%	△2.0%	1,782	2.2%
	通期	3,348	11.8%	3,388	3,353	0.1%	△1.0%	3,431	2.3%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,011	△8.4%	1,014	1,014	0.2%	0.0%	1,010	△0.3%
	下期	1,063	△3.6%	1,068	987	△7.1%	△7.6%	1,083	9.7%
	通期	2,074	△6.0%	2,082	2,001	△3.5%	△3.9%	2,093	4.6%
ヒルトン成田	上期	1,542	8.6%	1,625	1,625	5.4%	0.0%	1,640	0.9%
	下期	1,696	8.3%	1,671	1,642	△3.2%	△1.7%	1,745	6.3%
	通期	3,238	8.4%	3,296	3,267	0.9%	△0.9%	3,385	3.6%
インターナショナルガーデンホテル成田	上期	705	△4.1%	762	762	8.2%	0.0%	787	3.2%
	下期	733	2.1%	751	764	4.2%	1.7%	797	4.3%
	通期	1,438	△1.0%	1,513	1,527	6.2%	0.9%	1,584	3.8%
ホテル日航奈良	上期	1,458	△1.7%	1,395	1,395	△4.3%	0.0%	1,433	2.7%
	下期	1,512	△0.6%	1,517	1,499	△0.8%	△1.2%	1,504	0.3%
	通期	2,970	△1.1%	2,913	2,895	△2.5%	△0.6%	2,937	1.5%
HM J 11ホテル合計	上期	18,715	1.3%	18,754	18,754	0.2%	0.0%	19,331	3.1%
	下期	22,151	0.6%	22,340	21,805	△1.6%	△2.4%	22,575	3.5%
	通期	40,865	0.9%	41,094	40,560	△0.7%	△1.3%	41,906	3.3%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

HM J 新規 2 ホテル (取得予定資産)

(単位: 百万円)

HM J 新規 2 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			2019年12月期		
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比	予想	前期比
ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	上期	-	-	-	-	-	-	224	-
	下期	-	-	-	-	-	-	226	-
	通期	-	-	-	-	-	-	450	-
ヒルトン東京お台場	上期	4,193	0.1%	-	4,591	9.5%	-	4,591	0.0%
	下期	4,668	4.2%	-	5,081	8.8%	-	5,081	0.0%
	通期	8,861	2.2%	-	9,672	9.1%	-	9,672	0.0%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行人又は売出人より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。

アコー 6 ホテル

(単位：百万円)

アコー 6 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			2019年12月期		
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比	予想	前期比
イビス東京新宿	上期	365	△10.1%	464	464	27.1%	0.0%	477	2.8%
	下期	408	△4.1%	483	492	20.5%	1.9%	530	7.8%
	通期	773	△7.1%	947	956	23.6%	1.0%	1,007	5.4%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	482	3.7%	451	451	△6.2%	0.0%	447	△0.9%
	下期	496	△3.4%	504	474	△4.5%	△5.9%	491	3.7%
	通期	977	0.0%	955	925	△5.3%	△3.1%	939	1.4%
イビス スタイルズ 札幌	上期	548	11.9%	553	553	1.0%	0.0%	561	1.4%
	下期	671	6.1%	704	619	△7.7%	△12.0%	703	13.5%
	通期	1,219	8.6%	1,257	1,172	△3.8%	△6.7%	1,264	7.8%
メルキュールホテル札幌	上期	596	9.3%	636	636	6.7%	0.0%	661	3.9%
	下期	755	6.6%	800	736	△2.5%	△8.0%	817	11.1%
	通期	1,351	7.8%	1,436	1,372	1.5%	△4.5%	1,479	7.8%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	532	8.7%	524	524	△1.5%	0.0%	551	5.2%
	下期	564	0.8%	580	569	0.8%	△1.9%	578	1.5%
	通期	1,096	4.5%	1,104	1,093	△0.3%	△1.0%	1,129	3.3%
メルキュールホテル横須賀	上期	551	△3.2%	570	570	3.4%	0.0%	594	4.3%
	下期	486	△3.1%	530	512	5.4%	△3.4%	526	2.8%
	通期	1,037	△3.2%	1,100	1,082	4.3%	△1.6%	1,121	3.6%
アコー 6 ホテル合計	上期	3,074	3.7%	3,198	3,198	4.0%	0.0%	3,292	2.9%
	下期	3,380	1.2%	3,600	3,402	0.6%	△5.5%	3,645	7.2%
	通期	6,454	2.4%	6,799	6,600	2.3%	△2.9%	6,938	5.1%

ザ・ビー 4 ホテル

(単位：百万円)

ザ・ビー 4 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			2019年12月期		
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比	予想	前期比
ザ・ビー 水道橋	上期	173	△2.1%	174	174	0.3%	0.0%	181	4.1%
	下期	177	1.9%	178	178	0.2%	△0.1%	190	6.8%
	通期	351	△0.2%	352	352	0.2%	△0.0%	371	5.5%
ザ・ビー 池袋	上期	306	△5.3%	301	301	△1.5%	0.0%	332	10.3%
	下期	311	△0.4%	314	313	0.5%	△0.5%	349	11.6%
	通期	617	△2.9%	615	614	△0.5%	△0.3%	681	11.0%
ザ・ビー 八王子	上期	266	△8.5%	281	281	5.5%	0.0%	283	0.7%
	下期	282	3.2%	283	271	△4.0%	△4.3%	287	5.9%
	通期	548	△2.8%	564	551	0.6%	△2.2%	569	3.3%
ザ・ビー 博多	上期	244	5.9%	250	250	2.8%	0.0%	265	6.0%
	下期	266	6.9%	270	259	△2.5%	△4.1%	284	9.8%
	通期	509	6.4%	521	509	0.0%	△2.2%	550	7.9%
ザ・ビー 4 ホテル合計	上期	989	△3.1%	1,006	1,006	1.8%	0.0%	1,061	5.5%
	下期	1,036	2.8%	1,045	1,020	△1.5%	△2.4%	1,110	8.8%
	通期	2,025	△0.2%	2,051	2,026	0.1%	△1.2%	2,171	7.1%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期(第19期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期(第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行人又は売出人より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。

<参考情報6> 2019年12月期（第20期）のADR感応度分析

取得予定資産を含む変動賃料又は運営委託収入を導入している31ホテルについて、ADRが増減した場合の予想のNOI及び1口当たり分配金の増減の影響額を算出した金額は下記のとおりです。

ADR増減率	30.0%減	20.0%減	10.0%減	±0%	10.0%増	20.0%増	30.0%増
NOI(百万円) (増減率)	△ 5,645 △ 23.0%	△ 3,856 △ 15.7%	△ 1,975 △ 8.1%	0 0.0%	2,118 8.6%	4,237 17.3%	6,355 25.9%
1口当たり分配金(円) (増減率)	△ 1,168 △ 31.7%	△ 790 △ 21.4%	△ 403 △ 11.0%	0 0.0%	434 11.8%	869 23.6%	1,304 35.4%

(注) ADRが増減することに伴うホテル売上及びホテルGOPの増減額を、本投資法人が保有するホテルの過去の実績等に基づき想定し、当該想定数値に基づき本投資法人の変動賃料及び運営委託収入を算出し、NOI及び1口当たり分配金を算出しています。実際の数値は費用の増加等の要因により大きく変動する可能性があります。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20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ものであり、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、必ず本投資法人が作成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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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。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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より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。