

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 取締役 財務企画本部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2023年8月24日付「2023年12月期 中間決算短信（REIT）」において公表した2023年12月期通期（2023年1月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 2023年12月期通期（2023年1月1日～2023年12月31日）の運用状況の予想の修正

| | 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 24,928 | 百万円 13,288 | 百万円 11,417 | 百万円 11,416 | 円 2,652 | 円 — |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 25,138 | 百万円 13,437 | 百万円 11,493 | 百万円 11,491 | 円 2,652 | 円 — |
| 増減額 (C) = (B) - (A) | 百万円 210 | 百万円 148 | 百万円 75 | 百万円 75 | 円 — | 円 — |
| 増減率 (D) = (C) / (A) | % 0.8 | % 1.1 | % 0.7 | % 0.7 | % — | % — |

- (参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）2,545円（予想期中平均投資口数4,514,513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4,467,006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（170,000口）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「新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 負ののれんによる一時差異等調整積立金806百万円を取り崩して分配する予定です。
- (注3) 上記運用状況の予想の前提条件については、後記「＜参考情報1＞2023年12月期（第24期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。
- (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（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）」にて公表のとおり、ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端の3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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(注5) 百万円未満の数値は切り捨て、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。以下同じです。

2. 運用状況の予想の修正理由

本日付プレスリリース「新投資口発行に関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行、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（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）」にて公表した取得予定資産の取得の決定に伴い、2023年12月期通期の運用状況の予想の修正を行うものです。本日現在において本投資法人が保有する不動産及び信託受益権（以下「既存物件」といいます。）の運用状況の予想については、変更ありません。

なお、新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれますが、負ののれんによる一時差異等調整積立金を充当することにより、2023年12月期の1口当たり分配金の予想に変更はありません。

前回予想との比較の詳細については、後記「3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト」をご参照ください。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2023年12月期（第24期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）と前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

| | 2023年 12月期 (第24期) | 2023年 12月期 (第24期) | 比較 | | 取得予定 資産 (注1) | 既存 物件 | 差異要因 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|-------|---|----------|------|
| | 前回予想 (A) | 今回予想 (B) | (B)-(A) | 増減率 | | | |
| 物件 | | | | | | | |
| 物件数(件) | 43 | 46 | 3 | — | 3 | — | |
| 取得価格 | 373,992 | 392,918 | 18,926 | 5.1% | 18,926 | — | |
| 損益 | | | | | | | |
| 営業収益 | 24,928 | 25,138 | 210 | 0.8% | 210 | — | |
| 不動産運用収益 | 24,928 | 25,138 | 210 | 0.8% | 210 | — | |
| うち固定賃料 | 14,547 | 14,641 | 94 | 0.6% | 94 | — | |
| 構成割合 | 58.4% | 58.2% | | | | | |
| うちその他収入 | 1,272 | 1,272 | — | — | — | — | |
| 構成割合 | 5.1% | 5.1% | | | | | |
| うち変動賃料 | 9,108 | 9,225 | 116 | 1.3% | 116 | — | |
| 構成割合 | 36.5% | 36.7% | | | | | |
| NOI(注2) | 20,479 | 20,684 | 204 | 1.0% | 204 | — | |
| NOI利回り(注2) | 5.5% | 5.3% | | | | | |
| 償却後NOI(注2) | 15,379 | 15,533 | 153 | 1.0% | 153 | — | |
| 償却後NOI利回り(注2) | 4.7% | 4.0% | | | | | |
| 営業利益 | 13,288 | 13,437 | 148 | 1.1% | | | |
| 経常利益 | 11,417 | 11,493 | 75 | 0.7% | | | |
| 当期純利益 | 11,416 | 11,491 | 75 | 0.7% | | | |
| 分配金 | | | | | | | |
| 一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額 | 431 | 806 | 375 | 87.0% | 一時差異等調整積立金の取崩額 前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損112百万円、商標権の 償却費56百万円 | | |
| 分配金総額 | 11,846 | 12,297 | 450 | 3.8% | 今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損112百万円、商標権の 償却費56百万円、希薄化対応375百万円 | | |
| 投資口数(口) | 4,467,006 | 4,637,006 | 170,000 | 3.8% | | | |
| 1口当たり分配金(円) | 2,652 | 2,652 | — | — | | | |

(注1) 取得予定資産の取得による影響(予想)を記載しています。

(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

【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：<https://www.jhrth.co.jp/>

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目録見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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> 2023年12月期（第24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 | ・2023年12月期（第24期）通 期：2023年1月1日～2023年12月31日（365日） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 運用資産 | <p>・本日現在で本投資法人が保有する43物件に、以下の取得予定資産3物件を加えた46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>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023年9月27日</td> <td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td> </tr> <tr> <td>2023年9月27日</td> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> </tr> <tr> <td>2023年9月27日</td> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> </tr> </tbody> </table> <p>・2023年12月期（第24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、実際には運用資産が異動する可能性があります。</p> | 取得予定日 | 名称 | 2023年9月27日 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | 2023年9月27日 | オリエンタルホテル京都 六条 | 2023年9月27日 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 | | | | | | | | | | | | |
| 取得予定日 | 名称 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2023年9月27日 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2023年9月27日 | オリエンタルホテル京都 六条 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2023年9月27日 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口数 | <p>・本日現在の発行済投資口数である4,467,006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（170,000口）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、予想期末発行済口数4,637,006口により算出しています。</p> <p>・2023年12月期（第24期）末まで上記以外の投資口の追加発行及び自己投資口の取得がないことを前提としています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | <p>・営業収益は、有効な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（足許の各ホテルの運営状況、今後のコロナ禍からの回復の見込みを含みます。）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。特に、各ホテルの今後のコロナ禍からの回復の見込みについては、足許の運営状況を踏まえつつ、さらなる回復を見込んでいますが、今後の新型コロナウイルス感染症の状況その他の状況により、予想どおりに回復する保証はなく、実際の各ホテルの運営状況とは大幅に異なる可能性があります。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。</p> <p>(1) HMJ 16ホテル（注1）</p> <p>HMJ 16ホテルの賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料については、以下の算式により算出しています。</p> $\text{変動賃料} = [\text{ホテルAGOP（注2）} - \text{基準額}] \times \text{変動賃料率（\%）}$ <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>3,221</td> <td>2,127</td> <td>5,348</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>316</td> <td>986</td> <td>1,303</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>550</td> <td>224</td> <td>774</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注3）</td> <td>348</td> <td>315</td> <td>663</td> </tr> </tbody> </table> | | 固定賃料 | 変動賃料 | 賃料合計 | HMJ 5 ホテル | 3,221 | 2,127 | 5,348 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | 316 | 986 | 1,303 | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | 550 | 224 | 774 | シェラトングランドホテル広島（注3） | 348 | 315 | 663 |
| | 固定賃料 | 変動賃料 | 賃料合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HMJ 5 ホテル | 3,221 | 2,127 | 5,348 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | 316 | 986 | 1,303 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | 550 | 224 | 774 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| シェラトングランドホテル広島（注3） | 348 | 315 | 663 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 | | | |
|----------|--|-------|-------|--------|
| | | 固定賃料 | 変動賃料 | 賃料合計 |
| 営業収益 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | 425 | 958 | 1,383 |
| | ホリデイ・イン大阪難波 | 576 | 279 | 855 |
| | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | 135 | 271 | 406 |
| | ヒルトン成田 | 444 | 45 | 489 |
| | インターナショナルガーデンホテル成田 | 336 | 156 | 492 |
| | ホテル日航奈良 | 420 | 55 | 475 |
| | ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 | 110 | 59 | 169 |
| | ヒルトン東京お台場 | 1,600 | 561 | 2,161 |
| | 合計 | 8,482 | 6,041 | 14,523 |
| | <p>(注1) HMJ 16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(以下「HMJ 5ホテル」といいます。)に、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、シェラトングランドホテル広島(アクティブインターシティ広島の主要施設)、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた16ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP)とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit(売上高営業利益)であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注3) 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の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> | | | |
| (単位：百万円) | | | | |
| | 固定賃料 | 変動賃料 | 賃料合計 | |
| 通 期 | 484 | 10 | 495 | |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期(第24期)の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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 | <p>(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注4)及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビスタイルズ京都ステーション(注4)</td><td style="text-align: center;">261</td></tr> <tr><td>イビスタイルズ札幌(注4)</td><td style="text-align: center;">387</td></tr> <tr><td>メルキュール札幌(注4)</td><td style="text-align: center;">459</td></tr> <tr><td>メルキュール沖縄那覇(注4)</td><td style="text-align: center;">202</td></tr> <tr><td>メルキュール横須賀</td><td style="text-align: center;">200</td></tr> <tr><td>the b 水道橋</td><td style="text-align: center;">63</td></tr> <tr><td>the b 池袋</td><td style="text-align: center;">168</td></tr> <tr><td>the b 八王子</td><td style="text-align: center;">90</td></tr> <tr><td>the b 博多</td><td style="text-align: center;">118</td></tr> <tr><td>ドリーミン熊本</td><td style="text-align: center;">—</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td style="text-align: center;">181</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td style="text-align: center;">4</td></tr> <tr><td>チサン ホテル 蒲田</td><td style="text-align: center;">94</td></tr> <tr><td>チサン イン 蒲田</td><td style="text-align: center;">59</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td style="text-align: center;">非開示(注5)</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td style="text-align: center;">非開示(注5)</td></tr> <tr><td>雨庵 金沢</td><td style="text-align: center;">19</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイн 新橋烏森口</td><td style="text-align: center;">0</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">3,056</td> </tr> </tbody> </table> | | 通期 | イビスタイルズ京都ステーション(注4) | 261 | イビスタイルズ札幌(注4) | 387 | メルキュール札幌(注4) | 459 | メルキュール沖縄那覇(注4) | 202 | メルキュール横須賀 | 200 | the b 水道橋 | 63 | the b 池袋 | 168 | the b 八王子 | 90 | the b 博多 | 118 | ドリーミン熊本 | — | コンフォートホテル東京東日本橋 | 181 | スマイルホテル日本橋三越前 | 4 | チサン ホテル 蒲田 | 94 | チサン イン 蒲田 | 59 | ヒルトン東京ベイ | 非開示(注5) | ヒルトン名古屋 | 非開示(注5) | 雨庵 金沢 | 19 | 相鉄フレッサイн 新橋烏森口 | 0 | 合計 | 3,056 |
| | | 通期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | イビスタイルズ京都ステーション(注4) | 261 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | イビスタイルズ札幌(注4) | 387 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | メルキュール札幌(注4) | 459 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | メルキュール沖縄那覇(注4) | 202 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | メルキュール横須賀 | 200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | the b 水道橋 | 63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | the b 池袋 | 168 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | the b 八王子 | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | the b 博多 | 118 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ドリーミン熊本 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | コンフォートホテル東京東日本橋 | 181 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | スマイルホテル日本橋三越前 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | チサン ホテル 蒲田 | 94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | チサン イン 蒲田 | 59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ヒルトン東京ベイ | 非開示(注5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ヒルトン名古屋 | 非開示(注5) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 雨庵 金沢 | 19 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相鉄フレッサイн 新橋烏森口 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,056 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(注4) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p> <p>(注5) 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>(3) 取得予定資産(注6)</p> <p>① ラ・ジェント・ステイ札幌大通</p> <p>賃料は変動賃料のみとなり、算出方法は以下のとおりです。</p> <p>変動賃料 = ホテル売上及びホテルGOPに連動して算出される額</p> <p>ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>② オリエンタルホテル京都 六条(注7)</p> <p>賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、年間の変動賃料については、以下の算式により算出します。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - 基準額183百万円] × 93.5%</p> <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>③ ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端(注8)</p> <p>賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、年間の変動賃料については、以下の算式により算出します。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - 基準額189百万円] × 92.0%</p> <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期(第24期)の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分(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(その後の改正を含みます。)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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 | | |
|--|----------|-------|------|
| | (単位：百万円) | | |
| | 固定賃料 | 変動賃料 | 賃料合計 |
| ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | — | 88 | 88 |
| オリエンタルホテル京都 六条 | 44 | 19 | 63 |
| ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 | 45 | 8 | 54 |
| 合計 | 90 | 116 | 206 |
| <p>(注6) 取得予定資産の2023年12月期の賃料は、2023年9月27日から2023年12月31日までの96日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注7) 年間固定賃料は171百万円となります。</p> <p>(注8) 年間固定賃料は174百万円となります。</p> <p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。</p> | | | |
| | (単位：百万円) | | |
| | | 通 期 | |
| HMJ 16ホテル | | 6,041 | |
| その他の変動賃料等導入ホテル | | 3,056 | |
| 取得予定資産 | | 116 | |
| オフィス及び商業テナント (注9) | | 10 | |
| 合計 | | 9,225 | |
| <p>(注9) アクティブインターシティ広島オフィス及び商業テナントの変動賃料について記載していません。</p> <p>(注10) 既存物件の変動賃料の詳細につきましては、2023年8月24日付「2023年12月期 中間決算短信 (REIT)」の「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 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」をご参照ください。</p> | | | |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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、1,976百万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、取得資産に係る取得した年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り精算を行うことから、当該精算金相当分は取得原価に算入していません。したがって、当期（2023年12月期）に取得した2物件（雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋烏森口）及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 ・資本的支出につきましては、2023年12月期（第24期）の資本的支出額は4,848百万円（資本的支出Ⅰ 2,868百万円、資本的支出Ⅱ 807百万円、資本的支出Ⅲ 1,172百万円）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、5,037百万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などから、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ります。 |
| 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等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,950百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・取得予定資産の取得に伴う借入額は7,000百万円を前提としています。 ・本日現在の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は164,231百万円、取得予定資産取得後の2023年9月30日時点は171,231百万円となり、2023年12月期（第24期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 ・2023年12月期（第24期）末までに返済期限が到来する借入金は23,762百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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 | <ul style="list-style-type: none"> 2023年12月期（第24期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="0"> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td style="text-align: right;">11,491百万円</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;">112百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">375百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">12,297百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,637,006口</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">2,652円</td> </tr> </table> | 当期末処分利益 | 11,491百万円 | 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） | 112百万円 | 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | 希薄化対応（注4） | 375百万円 | <hr/> | | 分配可能額 | 12,297百万円 | 発行済投資口の総口数 | 4,637,006口 | <hr/> | | 1口当たり分配金 | 2,652円 |
| | 当期末処分利益 | 11,491百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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） | 112百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 希薄化対応（注4） | 375百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 分配可能額 | 12,297百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口の総口数 | 4,637,006口 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり分配金 | 2,652円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>（注1） 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） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、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、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注4） 取得予定資産の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として、2023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、実際に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。 2023年12月期（第24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8,794百万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2023年12月期の運用状況は以下を想定しています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p><ラ・ジェント・ステイ札幌大通></p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td style="text-align: center;">96日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td style="text-align: center;">92</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> </tbody> </table> | | 2023年12月期 | 営業日数 | 96日 | 営業収益 | 92 | NOI（注1） | 90 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 2023年12月期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 営業日数 | 96日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 営業収益 | 92 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NOI（注1） | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><ご参考></p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI（注1）</td> <td style="text-align: center;">519</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り（%）（注2）</td> <td style="text-align: center;">5.2</td> </tr> </tbody> </table> | 鑑定NOI（注1） | 519 | 鑑定NOI利回り（%）（注2） | 5.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑑定NOI（注1） | 519 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑑定NOI利回り（%）（注2） | 5.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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トাসが用いられ、当該プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|---|-----------|-----------|------|------|------|----------|----------|------------|------------|-------------------|-------------------|-----|
| 取得予定 資産 | <p><オリエンタルホテル京都 六条></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>96日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>61</td> </tr> </tbody> </table> <p><ご参考></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI (注1)</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2)</td> <td>6.3</td> </tr> </tbody> </table> | | 2023年12月期 | 営業日数 | 96日 | 営業収益 | 63 | NOI (注1) | 61 | 鑑定NOI (注1) | 281 | 鑑定NOI利回り (%) (注2) | 6.3 | |
| | | 2023年12月期 | | | | | | | | | | | | |
| | 営業日数 | 96日 | | | | | | | | | | | | |
| | 営業収益 | 63 | | | | | | | | | | | | |
| | NOI (注1) | 61 | | | | | | | | | | | | |
| | 鑑定NOI (注1) | 281 | | | | | | | | | | | | |
| | 鑑定NOI利回り (%) (注2) | 6.3 | | | | | | | | | | | | |
| | 取得予定 資産 | <p><ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端></p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>96日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>NOI (注1)</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table> <p><ご参考></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI (注1)</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り (%) (注2)</td> <td>6.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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 (注2) NOI利回り = NOI / 取得予定価格</p> | | 2023年12月期 | 営業日数 | 96日 | 営業収益 | 54 | NOI (注1) | 52 | 鑑定NOI (注1) | 280 | 鑑定NOI利回り (%) (注2) | 6.3 |
| | | | 2023年12月期 | | | | | | | | | | | |
| | | 営業日数 | 96日 | | | | | | | | | | | |
| | | 営業収益 | 54 | | | | | | | | | | | |
| | | NOI (注1) | 52 | | | | | | | | | | | |
| | | 鑑定NOI (注1) | 280 | | | | | | | | | | | |
| | | 鑑定NOI利回り (%) (注2) | 6.3 | | | | | | | | | | | |
| 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います。 | | | | | | | | | | | | |
| 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2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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注意ください。

ADR（注1）及びRevPAR（注2）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。

<1> HMJ16ホテル

| | | 2022年12月期 | | 2023年12月期 | | | |
|---------------|----|-----------|---------|----------------|----------------|-------|---------|
| | | 実績 | 2019年比 | 前回予想 (上期実績) | 今回予想 (上期実績) | 前回予想比 | 2019年比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 54.6% | △31.3pt | 76.0% | 76.0% | — | △10.0pt |
| | 下期 | 73.4% | △15.0pt | 82.8% | 82.8% | — | △5.6pt |
| | 通期 | 64.1% | △23.0pt | 79.4% | 79.4% | — | △7.7pt |
| ADR (円) | 上期 | 12,292 | △28.1% | 18,753 | 18,753 | — | 9.8% |
| | 下期 | 17,192 | △9.6% | 21,293 | 21,293 | — | 12.0% |
| | 通期 | 15,121 | △16.3% | 20,088 | 20,088 | — | 11.2% |
| RevPAR (円) | 上期 | 6,716 | △54.2% | 14,243 | 14,243 | — | △2.9% |
| | 下期 | 12,625 | △24.9% | 17,635 | 17,635 | — | 4.9% |
| | 通期 | 9,694 | △38.5% | 15,953 | 15,953 | — | 1.3% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 12,720 | △49.8% | 23,122 | 23,122 | — | △8.8% |
| | 下期 | 22,031 | △22.9% | 27,740 | 27,740 | — | △3.0% |
| | 通期 | 34,752 | △35.6% | 50,862 | 50,862 | — | △5.7% |
| GOP (百万円) | 上期 | 1,536 | △80.5% | 7,166 | 7,166 | — | △9.0% |
| | 下期 | 6,222 | △41.4% | 9,614 | 9,614 | — | △9.4% |
| | 通期 | 7,757 | △58.0% | 16,780 | 16,780 | — | △9.2% |

(注1) ADR：平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）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2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意> この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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 > 変動賃料等導入 25 ホテル (注)

| | | 2022年12月期 | | 2023年12月期 | | | |
|-------------------|----|-----------|---------|----------------|----------------|-------|--------|
| | | 実績 | 2019年比 | 前回予想 (上期実績) | 今回予想 (上期実績) | 前回予想比 | 2019年比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 55.8% | △29.6pt | 76.0% | 76.0% | — | △9.4pt |
| | 下期 | 74.2% | △13.1pt | 82.9% | 82.9% | — | △4.4pt |
| | 通期 | 65.1% | △21.3pt | 79.5% | 79.5% | — | △6.9pt |
| ADR (円) | 上期 | 10,872 | △30.1% | 16,618 | 16,618 | — | 6.8% |
| | 下期 | 15,018 | △12.1% | 18,771 | 18,771 | — | 9.9% |
| | 通期 | 13,255 | △18.8% | 17,750 | 17,750 | — | 8.7% |
| Rev PAR (円) | 上期 | 6,063 | △54.4% | 12,628 | 12,628 | — | △5.0% |
| | 下期 | 11,140 | △25.3% | 15,563 | 15,563 | — | 4.3% |
| | 通期 | 8,623 | △38.9% | 14,107 | 14,107 | — | △0.0% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 14,364 | △50.6% | 26,221 | 26,221 | — | △9.8% |
| | 下期 | 24,735 | △23.6% | 31,424 | 31,424 | — | △3.0% |
| | 通期 | 39,100 | △36.4% | 57,645 | 57,645 | — | △6.2% |
| GOP (百万円) | 上期 | 1,819 | △80.8% | 8,164 | 8,164 | — | △13.7% |
| | 下期 | 7,055 | △42.3% | 10,896 | 10,896 | — | △10.9% |
| | 通期 | 8,874 | △59.1% | 19,060 | 19,060 | — | △12.2% |

(注) 変動賃料等導入 25 ホテルとは、HMJ16 ホテルにアコーグループホテル (イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀) 及びイシングループホテル (the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多) を加えた 25 ホテルをいいます。

< ご注意 > この文書は、本投資法人の2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分 (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 (その後の改正を含みます。) 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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

< 3 > 取得予定資産

① ラ・ジェント・ステイ札幌大通

| | | 2022年12月期 | | 2023年12月期 | |
|-------------------|----|-----------|--------|--------------|--------|
| | | 実績 | 2019年比 | 予想 (上期実績) | 2019年比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 81.2% | △9.9pt | 84.8% | △6.3pt |
| | 下期 | 92.8% | 1.0pt | 89.4% | △2.5pt |
| | 通期 | 87.0% | △4.4pt | 87.1% | △4.4pt |
| ADR (円) | 上期 | 7,019 | △47.6% | 12,643 | △5.6% |
| | 下期 | 10,454 | △29.6% | 15,609 | 5.2% |
| | 通期 | 8,866 | △37.2% | 14,178 | 0.4% |
| Rev PAR (円) | 上期 | 5,696 | △53.3% | 10,716 | △12.1% |
| | 下期 | 9,704 | △28.8% | 13,957 | 2.4% |
| | 通期 | 7,717 | △40.3% | 12,350 | △4.4% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 287 | △47.9% | 491 | △10.8% |
| | 下期 | 463 | △25.0% | 638 | 3.5% |
| | 通期 | 750 | △35.8% | 1,129 | △3.3% |
| GOP (百万円) | 上期 | 56 | △80.5% | 194 | △32.1% |
| | 下期 | 172 | △51.2% | 290 | △17.6% |
| | 通期 | 228 | △64.3% | 484 | △24.1% |

② オリエンタルホテル京都 六条

| | | 2022年12月期 | | 2023年12月期 | |
|-------------------|----|-----------|--------|--------------|--------|
| | | 実績 | 2019年比 | 予想 (上期実績) | 2019年比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 41.3% | — | 78.5% | — |
| | 下期 | 57.2% | 6.5pt | 79.3% | 28.6pt |
| | 通期 | 49.3% | △1.4pt | 78.9% | 28.2pt |
| ADR (円) | 上期 | 5,680 | — | 11,569 | — |
| | 下期 | 8,633 | △18.8% | 12,013 | 13.0% |
| | 通期 | 7,407 | △30.4% | 11,794 | 10.9% |
| Rev PAR (円) | 上期 | 2,344 | — | 9,080 | — |
| | 下期 | 4,936 | △8.4% | 9,527 | 76.8% |
| | 通期 | 3,651 | △32.3% | 9,305 | 72.7% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 80 | — | 304 | — |
| | 下期 | 170 | 176.1% | 320 | 420.3% |
| | 通期 | 249 | 305.6% | 624 | 915.2% |
| GOP (百万円) | 上期 | △14 | — | 121 | — |
| | 下期 | 36 | 261.5% | 118 | — |
| | 通期 | 22 | 120.9% | 239 | — |

(注) オリエンタルホテル京都 六条は2019年11月1日に開業したため、上期における2019年比は記載していません。また、下期における2019年比は、2019年11月～12月の2か月間の実績との比較を記載しています。なお、2023年12月期下期及び通期におけるGOPの2019年比については、1000%以上となるため、「—」としています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期(第24期)の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項(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(その後の改正を含みます。)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。仮に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トাসが用いられ、当該プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

③ ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

| | | 2022年12月期 | | 2023年12月期 | |
|-------------------|----|-----------|--------|--------------|--------|
| | | 実績 | 2019年比 | 予想 (上期実績) | 2019年比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 35.5% | — | 74.0% | — |
| | 下期 | 65.2% | — | 82.2% | — |
| | 通期 | 50.5% | — | 78.1% | — |
| ADR (円) | 上期 | 6,060 | — | 9,695 | — |
| | 下期 | 8,376 | — | 9,257 | — |
| | 通期 | 7,568 | — | 9,463 | — |
| Rev PAR (円) | 上期 | 2,154 | — | 7,177 | — |
| | 下期 | 5,463 | — | 7,605 | — |
| | 通期 | 3,822 | — | 7,393 | — |
| 売上 (百万円) | 上期 | 76 | — | 254 | — |
| | 下期 | 197 | — | 273 | — |
| | 通期 | 273 | — | 527 | — |
| GOP (百万円) | 上期 | 9 | — | 123 | — |
| | 下期 | 85 | — | 115 | — |
| | 通期 | 94 | — | 238 | — |

(注) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は2021年4月26日に開業したため、2019年比は記載していません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正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届出目論見書及び訂正事項分（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（その後の改正を含みます。）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。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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。