

2023年7月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名

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

代表者名 執行役員 福田直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田直樹

問合せ先 企画部長 粉生潤

(TEL 03-5411-2731)

2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年4月25日付「2023年6月期（第40期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表しました2023年6月期（第40期：2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年2月22日付「2022年12月期決算短信（REIT）」において公表しました2023年12月期（第41期：2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせするとともに、2024年6月期（第42期：2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況及び分配金の予想

【2023年6月期】

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 分配金総額 |
|----------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 前回発表予想（A） （2023年4月25日付） | 百万円 15,328 | 百万円 9,555 | 百万円 8,309 | 百万円 8,309 | 百万円 8,303 |
| 今回修正予想（B） | 百万円 15,842 | 百万円 10,239 | 百万円 8,796 | 百万円 8,796 | 百万円 8,803 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

| | | | | | |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 増減額 (B) - (A) | 百万円 513 | 百万円 683 | 百万円 486 | 百万円 486 | 百万円 499 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 3.3 | % 7.2 | % 5.9 | % 5.9 | % 6.0 |

| | 1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) | 1口当たり 利益超過 分配金 (注1) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1) |
|-------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 前回発表予想 (A) (2023年4月25日付) | 円 1,362 | 円 1,362 | 円 - | 円 1,362 |
| 今回修正予想 (B) | 円 1,442 | 円 1,444 | 円 - | 円 1,444 |
| 増減額 (B) - (A) | 円 80 | 円 82 | 円 - | 円 82 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 5.9 | % 6.0 | % - | % 6.0 |

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。

詳細については、別紙1<2023年6月期(第40期)、2023年12月期(第41期)及び2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2023年12月期】

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 分配金総額 |
|-------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 前回発表予想 (A) (2023年2月22日付) | 百万円 13,469 | 百万円 7,467 | 百万円 6,324 | 百万円 6,324 | 百万円 6,322 |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 17,786 | 百万円 11,255 | 百万円 9,586 | 百万円 9,586 | 百万円 9,708 |
| 増減額 (B) - (A) | 百万円 4,316 | 百万円 3,787 | 百万円 3,262 | 百万円 3,262 | 百万円 3,385 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 32.0 | % 50.7 | % 51.6 | % 51.6 | % 53.6 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期(第40期)及び2023年12月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

| | 1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) | 1口当たり 利益超過 分配金 (注1) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1) |
|-------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 前回発表予想 (A) (2023年2月22日付) | 円 1,037 | 円 1,037 | 円 - | 円 1,037 |
| 今回修正予想 (B) | 円 1,422 | 円 1,441 | 円 - | 円 1,441 |
| 増減額 (B) - (A) | 円 385 | 円 404 | 円 - | 円 404 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 37.1 | % 39.0 | % - | % 39.0 |

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,096,840口(前回発表) / 6,737,121口(今回修正)

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2023年6月期(第40期)、2023年12月期(第41期)及び2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

【2024年6月期】

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 分配金総額 |
|------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 今回予想 | 百万円 18,000 | 百万円 11,348 | 百万円 9,855 | 百万円 9,854 | 百万円 9,876 |

| | 1口当たり 当期純利益 (注1) (注2) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注1) (注2) | 1口当たり 利益超過 分配金 (注1) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1) |
|------|-----------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 今回予想 | 円 1,462 | 円 1,466 | 円 - | 円 1,466 |

(注1) 期末発行済投資口の総口数：6,737,121口

(注2) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)の差額は、利益剰余金の取り崩しによるものです。詳細については、別紙1<2023年6月期(第40期)、2023年12月期(第41期)及び2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件>の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」をご参照ください。

(ご参考)

2023年6月期(第40期)及び2023年12月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件は、別紙1に記載のとおりです。

また、本日付で公表した資産の取得(注1)、公募増資及び第三者割当による新投資口の発行(注2)並びに新規借入れ(注3)(以下「本取組み」と総称します。)の実施により、2023年12月期の1口当たり分配金が影響を受けることから、本投資法人は、当該期に発生する一時収益/一時費用等の調整項目を除外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期(第40期)及び2023年12月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

し、本取組みが全て 2023 年 12 月期の期初前に行われたと仮定した場合のシミュレーションの値として、2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金を算出し、参考のために示しています。なお、その算出方法の詳細及びシミュレーションの値は、別紙 2 に記載のとおりです。

- (注 1) 本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表した国内ホテル 6 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得をいい、以下「本取得」といいます。
- (注 2) 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した募集による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）及び第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）をいい、以下本募集と本第三者割当を併せて「本公募増資」と総称します。
- (注 3) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した新規借入れをいい、以下「本借入れ」といいます。

2. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、2023 年 8 月 1 日付で取得予定資産を取得する目的で、本公募増資及び本借入れを行う予定です。その結果、運用状況の予想の前提に変更が生じることから、2023 年 12 月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また 2023 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想についても、本日時点までに判明しているポートフォリオの運用状況を反映して修正を行うとともに、2024 年 6 月期の運用状況及び分配金の予想についても、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、足元の運営状況を反映し検討を重ねた結果、公表することといたしました。

3. 利益超過分配等に関する方針について

本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1 口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の 1 口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配又は内部留保を取り崩して行う利益分配（利益超過分配と併せて以下「利益超過分配等」といいます。）を実施する方針を採用することとしています。

また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。

2023 年 6 月期においては、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」として利益剰余金（内部留保）の取り崩しによる分配を行う予定です。

2023 年 12 月期においては、本公募増資及び本借入れの実施に伴う一時費用を計上すること並びに取得予定資産の取得による収益が 2023 年 12 月期の期初の一時期において寄与しないことにより、1 口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、2023 年 12 月期の 1 口当たり分配金を、本取組み実施後の 2023 年 12 月期の平準化 1 口当たり分配金と同水準とすべく、利益剰余金（内部留保）の取り崩しを実施する予定です。

2024 年 6 月期においては、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」として利益剰余金（内部留保）の取り崩しによる分配を行う予定です。

なお、2023 年 12 月期の平準化 1 口当たり分配金については、別紙 2 に記載の調整を行った結果、1,441

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 6 月期（第 40 期）及び 2023 年 12 月期（第 41 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 6 月期（第 42 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

円と算出しています。それ以外の前提条件については別紙1に記載のとおりです。

4. 修正理由の背景

2023年6月期の1口当たり予想分配金は1,444円（前年同期比769.9%増）、2023年12月期の1口当たり予想分配金は1,441円（同73.2%増）、2023年6月期と2023年12月期の1口当たり予想分配金を合計した2023年年間の1口当たり予想分配金は2,885円（前年比189.1%増）となり、2023年においてはコロナ禍を乗り越え、力強い回復を見込んでいます。

取得予定資産に係る収益寄与及び既保有資産における内部成長により、2023年12月期のポートフォリオ全体のNOIは前年同期比で54.0%成長する見込みです。また、ホテルポートフォリオ及び住居ポートフォリオの内部成長としては、2023年12月期のホテルポートフォリオNOI（注1）及び住居ポートフォリオNOI（注2）はそれぞれ前年同期比で38.4%の増加及び0.7%の減少を見込んでいます。

国内ホテルポートフォリオについては、後記「4. 修正理由の背景（参考）ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル80物件ベース）」に記載のとおり、2023年12月期のADR、客室稼働率及びRevPAR（注3）はそれぞれ前年同期比9.7%、9.3pt及び23.2%増加し、GOP（注3）は前年同期比32.2%増加することを見込んでいます。海外ホテルポートフォリオについては、2023年12月期のADR、客室稼働率及びRevPARはそれぞれ前年同期比2.1%、8.5pt及び17.5%増加し、GOPは前年同期比16.8%増加することを見込んでいます。

一方、住居ポートフォリオの内部成長については、2023年6月末日時点で本投資法人が保有している住居41物件につき、2023年12月期のNOIは、前年同期比で0.7%減少するものと見込んでいます。2023年12月期の稼働率（注4）は前年同期の96.3%から96.6%へ上昇し、平均賃料坪単価（注4）は前年同期の9,172円から9,230円へ0.6%上昇することを見込んでいます。

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表のとおり、本投資法人は国内の優良ホテル6物件を2023年12月期に取得予定価格合計57,230百万円で取得する予定です。当該取得により、想定ポートフォリオNOIは2023年12月期の平準化ベースで2,213百万円（本公募増資後の予想発行済投資口の総口数に基づいて1口当たり換算した場合は1口当たり328円）増加することが見込まれます。

本投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとし、収益の成長性と安定性の双方を重視しながら投資主価値の最大化を目指します。

（注1） 2023年6月末日時点の保有国内ホテル84物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社優先出資証券を含みます。）のうち、固定賃料等の9物件を除く75物件に、2023年6月末日時点の保有海外ホテル2物件を合わせたホテル77物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。予想値については別紙1「営業収益」記載の前提条件を下に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。但し、為替レートの影響を排除するため、海外ホテルに係る収入は1米ドル＝110円で円換算しています。なお、「D29スーパーホテル新橋・烏森口」、「D33コンフォートホテル富山駅前」、「D36スーパーホテル東京・JR立川北口」、「D37スーパーホテルJR上野入谷口」、「D39コンフォートホテル黒崎」、「D40コンフォートホテル前橋」、「D41コンフォートホテル燕三条」、「D42コンフォートホテル北見」及び「D48高松 東急REIホテル」を固定賃料等の9物件としています（「D48高松 東急REIホテル」については2023年4月25日から変動賃料を導入していますが、2022年12月期との比較の観点から固定賃料等の9物件に含めています。）。

（注2） 2023年6月末日時点の保有住居41物件の実績値及び予想値に基づき算出しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

（注3） ADR、客室稼働率、RevPAR及びGOPの定義については後記「4. 修正理由の背景（参考）ホテルポートフォリ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Invincible Investment Corporation

オ指標（国内ホテル75物件ベース）」をご参照ください。

(注4) 稼働率及び平均賃料坪単価の定義については後記「4. 修正理由の背景（参考）住居ポートフォリオ指標（住居41物件ベース）」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

(参考)

ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 75 物件ベース）（注 1）

| | 2023 年 | | | 2024 年 |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 6 月期 (予想) | 12 月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6 月期 (予想) |
| 客室稼働率（注 2） | 80.7% | 85.5% | 83.1% | 85.7% |
| ADR（円）（注 3） | 10,868 | 11,447 | 11,169 | 10,606 |
| RevPAR（円）（注 4） | 8,772 | 9,787 | 9,284 | 9,086 |
| GOP（百万円）（注 5） （注 6） | 10,424 | 12,374 | 22,799 | 10,939 |

同 前年同期比

| | 2023 年 | | | 2024 年 |
|--------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 6 月期 (予想) | 12 月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6 月期 (予想) |
| 客室稼働率 | +19.2pt | +9.6pt | +14.4pt | +5.0pt |
| ADR | +44.8% | +12.2% | +24.0% | -2.4% |
| RevPAR | +90.1% | +26.4% | +49.9% | +3.6% |
| GOP | +228.7% | +39.7% | +89.6% | +4.9% |

(注 1) 従来公表していた国内ホテルポートフォリオ指標との比較の観点から、取得予定資産取得前の保有国内ホテル 84 物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社優先出資証券を含みます。）のうち、固定賃料の 9 物件を除く国内ホテル 75 物件を対象としています。なお、固定賃料の 9 物件は、前記「4. 修正理由の背景」(注 1)に記載のとおりです。以下同じです。

(注 2) 「客室稼働率」は、次の計算式により算出しています。
客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷対象期間中の総客室数（客室数×日数）
以下同じです。

(注 3) 「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室収入合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注 4) 「RevPAR」とは、1 日当たり総客室数当たり客室収入合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率に ADR を乗じた値と同値となります。以下同じです。

(注 5) 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、テナントのホテル売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。以下同じです。

(注 6) GOP 算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料を GOP として計算しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 6 月期（第 40 期）及び 2023 年 12 月期（第 41 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 6 月期（第 42 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 80 物件ベース）（注 1）

| | 2023 年 | | | 2024 年 |
|------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 6 月期 (予想) | 12 月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6 月期 (予想) |
| 客室稼働率 | 80.5% | 85.4% | 83.0% | 85.1% |
| ADR (円) | 11,570 | 12,572 | 12,090 | 11,235 |
| RevPAR (円) | 9,314 | 10,741 | 10,033 | 9,564 |
| GOP (百万円) | 11,673 | 14,602 | 26,275 | 12,160 |

同 前年同期比

| | 2023 年 | | | 2024 年 |
|--------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 6 月期 (予想) | 12 月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6 月期 (予想) |
| 客室稼働率 | +19.2pt | +9.3pt | +14.2pt | +4.6pt |
| ADR | +40.3% | +9.7% | +20.5% | -2.9% |
| RevPAR | +84.1% | +23.2% | +45.3% | +2.7% |
| GOP | +207.3% | +32.2% | +77.0% | +4.2% |

(注 1) 取得予定資産取得後の保有国内ホテル 90 物件（「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社優先出資証券を含みます。）のうち、固定賃料の 9 物件及び改装の影響により 2022 年 6 月期の実績が一部欠けている「ホテルマイステイズ蘇我」を除く国内ホテル 80 物件の実績値及び予想値に基づき算出しています（なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に本投資法人が 2023 年の期初より保有していたと仮定した場合の信託報酬や保険料を考慮した調整を加えて算出しています。また、予想値については別紙 1「営業収益」記載の前提条件を下に算出したものであり、実際は大きく変動する可能性があります。）。なお、「客室稼働率」、「ADR」、「RevPAR」及び「GOP」については前記「4. 修正理由の背景（参考）ホテルポートフォリオ指標（国内ホテル 75 物件ベース）」（注 2）乃至（注 6）と同様の方法により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 6 月期（第 40 期）及び 2023 年 12 月期（第 41 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 6 月期（第 42 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ホテルポートフォリオ指標（海外ホテル2物件ベース）

| | 2023年 | | | 2024年 |
|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 6月期 (予想) | 12月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6月期 (予想) |
| 客室稼働率 | 77.3% | 64.7% | 70.9% | 80.7% |
| ADR（米ドル） | 537 | 411 | 479 | 552 |
| RevPAR（米ドル） | 415 | 266 | 340 | 445 |
| GOP（米ドル） | 29,182,631 | 15,388,203 | 44,570,834 | 31,841,848 |

同 前年同期比

| | 2023年 | | | 2024年 |
|--------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 6月期 (予想) | 12月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6月期 (予想) |
| 客室稼働率 | +37.6pt | +8.5pt | +22.9pt | +3.4pt |
| ADR | +45.1% | +2.1% | +23.1% | +2.8% |
| RevPAR | +182.2% | +17.5% | +81.7% | +7.3% |
| GOP | +240.9% | +16.8% | +105.0% | +9.1% |

住居ポートフォリオ指標（住居41物件ベース）（注1）

| | 2023年 | | | 2024年 |
|--------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 6月期 (予想) | 12月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6月期 (予想) |
| 稼働率（注2） | 96.6% | 96.6% | 96.6% | 96.9% |
| 平均賃料坪単価（円） （注3） | 9,187 | 9,230 | 9,209 | 9,246 |
| NOI（百万円）（注4） | 1,121 | 1,110 | 2,231 | 1,112 |

同 前年同期比

| | 2023年 | | | 2024年 |
|---------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| | 6月期 (予想) | 12月期 (予想) | 年間合計 (予想) | 6月期 (予想) |
| 稼働率 | +0.6pt | +0.3pt | +0.4pt | +0.3pt |
| 平均賃料坪単価 | +0.6% | +0.6% | +0.6% | +0.6% |
| NOI | +0.8% | -0.7% | +0.0% | -0.9% |

（注1）住居41物件の定義については前記「4. 修正理由の背景」（注2）をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

Invincible Investment Corporation

- (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件の各月末日時点の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています。以下同じです。
- (注3) 「平均賃料坪単価」は、対象期間における対象物件の各月の月額賃料の合計を各月末日時点の賃貸面積合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注4) 単位未満を切り捨てて記載しています。また、一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。以下同じです。

これらを前提とした2023年年度の1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金の予想は以下のとおりです。

【2023年年度】(2023年6月期(予想)及び2023年12月期(予想)の合計)

| | 1口当たり 当期純利益 (注) | 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注) | 1口当たり 利益超過 分配金 (注) | 1口当たり 分配金(利益超 過分配金を含む) (注) |
|--|-----------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| 前回発表予想(A) (2023年2月22日及び 2023年4月25日付) | 円 2,399 | 円 2,399 | 円 - | 円 2,399 |
| 今回修正予想(B) | 円 2,864 | 円 2,885 | 円 - | 円 2,885 |
| 増減額 (B) - (A) | 円 465 | 円 486 | 円 - | 円 486 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 19.4 | % 20.3 | % - | % 20.3 |

(注) 2023年6月期の期末発行済投資口の総口数6,096,840口及び2023年12月期の期末発行済投資口の総口数6,737,121口を前提としています。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期(第40期)及び2023年12月期(第41期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期(第42期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(別紙1)

＜2023年6月期（第40期）、2023年12月期（第41期）及び2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関する前提条件＞

| 項目 | 前提条件 |
|------------|---|
| 計算期間 | 2023年6月期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日間） 2023年12月期：2023年7月1日～2023年12月31日（184日間） 2024年6月期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日間） |
| 運用資産 | 2023年6月期末保有資産：127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2023年12月期末保有資産：133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 2024年6月期末保有資産：133物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄 本日現在の保有資産（127物件及び特定目的会社の優先出資証券1銘柄）に加え、2023年8月1日付で取得予定資産6物件を取得すること（注）、その後2024年6月期末まで運用資産に変動がないことを前提としています。 （注）取得予定資産の取得の詳細については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 |
| 発行済投資口の総口数 | 2023年6月期末発行済投資口の総口数：6,096,840口 2023年12月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 2024年6月期末発行済投資口の総口数：6,737,121口 本募集による新投資口の発行口数609,792口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限30,489口の合計640,281口の発行が全てなされ、本公募増資後の発行済投資口の総口数が6,737,121口となることを前提としており、その後、2024年6月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 |
| 有利子負債 | 2023年6月期末有利子負債残高：239,190百万円（借入金：225,790百万円、投資法人債13,400百万円） 2023年12月期末有利子負債残高：269,046百万円（借入金：255,646百万円、投資法人債13,400百万円） 2024年6月期末有利子負債残高：269,046百万円（借入金：255,646百万円、投資法人債13,400百万円） 2023年12月期において2023年8月1日付で29,856百万円の借入れを実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。また、2023年12月期中及び2024年6月期中に返済期限を迎える借入金及び償還期限を迎える投資法人債については、2023年12月期中及び2024年6月期中に同額での借換えを行うことを前提としています。上記以外には、2024年6月期末まで新規借入れ及び期限前弁済は行わないことを前提としています。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

営業収益については、各期以下のとおり想定しています。

なお、国内におけるホテル賃料については、以下の前提の下に予想していますが、今後の新型コロナウイルス感染症の影響からの回復状況を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。

国内におけるホテル需要については、政府等による旅行支援施策の終了による反動等が一部見込まれるものの、2023年12月期以後概ねコロナ禍前である2019年の水準に回復することを想定しています。
インバウンド需要に関しては、中国人観光客数の回復は2024年にずれ込むことを想定しているものの、その他は2023年夏・秋以降2019年の水準に回復することを想定しています。

上記の需要予想に加え、各ホテルの近隣におけるイベント等の有無、競合ホテル等の動向、物価動向等の諸要素を加味し、2023年12月期以降におけるホテル賃料及び運営委託による不動産運用収入を予想しています。なお、2023年7月～9月については、足元の予約状況も考慮して予想を行っています。

| | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ・貸貸事業収入 | 11,957百万円 | 15,579百万円 | 13,415百万円 |
| （うちホテル賃料） | (10,085百万円) | (13,829百万円) | (11,635百万円) |
| （うちホテル固定賃料） | (5,498百万円) | (7,469百万円) | (5,853百万円) |
| （うちホテル変動賃料） | (4,587百万円) | (6,360百万円) | (5,782百万円) |
| ・運営委託収益 | 3,884百万円 | 2,206百万円 | 4,585百万円 |
| （下段は米ドル建て） | 28,971千米ドル | 15,325千米ドル | 31,841千米ドル |
| ・受取配当金 | - | - | - |
| 営業収益合計 | 15,842百万円 | 17,786百万円 | 18,000百万円 |

営業収益

優先出資証券に係る受取配当金については、保有銘柄のキャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。優先出資証券の発行者であり、裏付不動産を保有するキングダム特定目的会社（以下「TMK」といいます。）は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する裏付不動産の収益低下により累積損失を有しています。2024年6月期までにはTMKの累積損失が一扫されることを見込んでいますが、現時点においては、保守的な観点から本投資法人の2024年6月期においても受取配当金の計上は見込んでいません。

本投資法人は、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ及びサンシャイン・スイーツ・リゾートの海外資産2物件（以下「海外ホテル」といいます。）を源泉とする収益を、海外ホテルからの運営委託収益として受け取っています。かかる運営委託収益、海外ホテルの稼働状況予想及び運営委託会社で発生する費用の想定値を反映して予想値を算出しています。また、2023年6月期の運用委託収益については各月の月平均為替レートをを用いて円貨に換算し、2023年12月期及び2024年6月期の運営委託収益については1米ドル=144円を前提として円貨に換算しています。

このうちの一部については、為替予約によるヘッジを行っています。詳細については2023年1月25日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」及び同年3月10日付「為替予約契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、海外ホテルのうち、ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては増改築の検討を実施していますが、具体的な内容は決定されておらず、今回の2024年6月期までの運用状況の予想においては、増改築にかかる影響は見込んでいません。

2023年6月期、2023年12月期及び2024年6月期のいずれについても本日現在の予想値に基づき算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

| 項目 | 前提条件 | | | |
|--|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| 営業費用 | 営業費用のうち賃貸事業費用及び運営委託費用（以下「賃貸事業費用等」といいます。）については、各期以下のとおり想定しています。 | | | |
| | | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 |
| | ・維持管理費 （うち修繕費） | 446百万円 （17百万円） | 475百万円 （24百万円） | 472百万円 （15百万円） |
| | ・公租公課（注1） | 601百万円 | 751百万円 | 631百万円 |
| | ・保険料 | 181百万円 | 275百万円 | 327百万円 |
| | 3,756百万円 | 4,342百万円 | 4,551百万円 | |
| | 110百万円 | 103百万円 | 126百万円 | |
| | 賃貸事業費用等合計 | 5,096百万円 | 5,948百万円 | 6,109百万円 |
| <p>（注1）取得する物件の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分による計算を行い取得時に精算することとしており、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため取得年の12月期までは費用計上されず、取得翌年の6月期から費用計上されます。</p> <p>なお、取得予定資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は59百万円であり、2024年6月期以降においては年間141百万円を費用計上することを見込んでいます。</p> | | | | |
| | 営業費用のうち賃貸事業費用等以外については、各期以下のとおり想定しています。 | | | |
| | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 | |
| ・賃貸事業費用等以外 （うち資産運用報酬） | 506百万円 （300百万円） | 582百万円 （300百万円） | 541百万円 （300百万円） | |
| NOI | NOIについては、各期以下のとおり想定しています。 | | | |
| | | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 |
| | ・NOI | 14,502百万円 | 16,180百万円 | 16,442百万円 |
| | （うち国内ホテルNOI） | (9,618百万円) | (13,071百万円) | (11,010百万円) |
| | （うち海外ホテルNOI） | (3,684百万円) | (1,920百万円) | (4,241百万円) |
| | (1,121百万円) | (1,110百万円) | (1,113百万円) | |
| <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{優先出資証券の受取配当金} + \text{海外ホテルにかかる運営委託収益} - \text{運営委託費用}$ | | | | |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

| 項目 | 前提条件 | | | |
|--|---|----------|-----------|----------|
| 営業外費用 | 営業外費用については、各期以下のとおり想定しています。 | | | |
| | | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 |
| | ・支払利息 | 508百万円 | 631百万円 | 663百万円 |
| | ・融資関連費用 | 528百万円 | 650百万円 | 661百万円 |
| | ・投資法人債利息 | 34百万円 | 60百万円 | 62百万円 |
| | ・投資法人債発行費償却 | 7百万円 | 10百万円 | 10百万円 |
| | ・その他費用（本公募増資にかかる新投資口発行費用） | - | 200百万円 | - |
| ・為替差損（注1） | 375百万円 | 115百万円 | 95百万円 | |
| 営業外費用合計 | 1,454百万円 | 1,668百万円 | 1,493百万円 | |
| <p>(注1) 主として海外ホテルの収益に対する為替予約の影響によるものです。ただし、当該金額は現時点の為替相場に基づく見積りであり、今後の為替相場の動向によっては大きく変動する可能性があります。また、その結果として、為替差益が計上される可能性もあります。</p> | | | | |
| 1口当たり分配金 | <p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>2023年6月期の分配金については、2023年6月期の当期純利益（8,796百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち7百万円を加えた分配金総額8,803百万円（1口当たり分配金1,444円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年12月期の分配金については、2023年12月期の当期純利益（9,586百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち121百万円を加えた分配金総額9,708百万円（1口当たり分配金1,441円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2024年6月期の分配金については、2024年6月期の当期純利益（9,854百万円）より支払うことを前提としています。これに加えて利益剰余金（内部留保）のうち21百万円を加えた分配金総額9,876百万円（1口当たり分配金1,466円）を利益配当として分配する予定です。</p> <p>2023年6月期、2023年12月期及び2024年6月期における評価・換算差額等については、金利スワップ及び通貨オプションの繰延ヘッジ利益を2022年12月期と同額の142百万円と見込んでおり、金利スワップ及び通貨オプションの時価の変動が1口当たり分配金に影響しない前提で算出しています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p> | | | |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | |
|---------------------|---|-----------|----------|-----------|----------|--------------|---|---|---|
| <p>1口当たり利益超過分配金</p> | <p>本投資法人は、分配金の額を決定するに際し、中期的な分配金の安定性を維持することが最も重要な要素のひとつであると考えており、資産の取得や資金調達等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用を計上することにより、1口当たり分配金が一時的に減少することが見込まれる場合に、当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化するために利益超過分配等を実施する方針を採用することとしています。</p> <p>また、定期借地権償却、その他資産除去債務の償却など税務上と会計上の処理の差異は、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、そのような場合には、当該課税の軽減を目的として、利益超過分配等の実施を検討する方針です。</p> <p>2023年6月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり2円）を行う予定です。</p> <p>2023年12月期は、本公募増資及び本借入れの実施に伴う一時費用を計上すること並びに取得予定資産の取得による収益が2023年12月期の期初の一時期において寄与しないことにより、1口当たり当期純利益が一時的に減少することが見込まれます。このため、分配金を平準化する観点から、2023年12月期の1口当たり分配金を、本取組み実施後の2023年12月期の平準化1口当たり分配金と同水準とすべく、利益剰余金（内部留保）の取り崩し（1口当たり19円）を実施する予定です。</p> <p>2024年6月期は、利益剰余金（内部留保）の取り崩しにより、「税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等」（1口当たり4円）を行う予定です。</p> <table border="1" data-bbox="478 918 1388 974"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年6月期</th> <th>2023年12月期</th> <th>2024年6月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1口当たり利益超過分配金</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 | 1口当たり利益超過分配金 | - | - | - |
| | 2023年6月期 | 2023年12月期 | 2024年6月期 | | | | | | |
| 1口当たり利益超過分配金 | - | - | - | | | | | | |
| <p>その他</p> | <p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p> | | | | | | | | |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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

(別紙 2)

<2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金>

2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金は、2023 年 12 月期の運用状況の予想を前提として、以下の平準化調整を行うことにより、一時的な費用等の影響を除外し、本取得、本公募増資及び本借入れをすべて 2023 年 12 月期の期初前に実行していたものと仮定して算出した 1 口当たり当期純利益に 1 口当たり利益超過分配等（但し、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額の利益超過分配等のみ）を加えた金額をいいます。

平準化調整は、2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金を算出するために以下に挙げる調整を行っています。

- ① 取得済資産及び本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも 2023 年 12 月期の期初より開始されたと仮定した調整
- ② 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」記載の資金の借入れが 2023 年 12 月期の期初より実施されていたと仮定した調整
- ③ 本募集による新投資口の発行口数 609,792 口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限 30,489 口の合計 640,281 口の発行が、2023 年 12 月期の期初においてなされたものと仮定した調整
- ④ 本取組みの実施に伴う一時収益／一時費用等の除外

以下の表 1 は、2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金に加え、同様の平準化調整を加えた、2023 年 12 月期の 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金についてお示しするとともに（(表 1) 中の「本取組み後 (B)」の数値がこれに該当します。）、本取組みの影響を分かり易くお示しするために、本取組み前の各数値についても併せてひとつの表にまとめたものです。

本取組み後の平準化された各数値は、上記の平準化調整により算出した値であり、本取組み前の平準化された各数値は、上記の平準化調整に記載の取引がいずれも行われず、これに伴う収益や費用等の計上がなされないことを前提に算出した値です。

以下の表 1 に記載の 2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金その他の数値は、あくまでも上記の取引等の影響を説明するためのシミュレーションであり、本投資法人の特定の営業期間の純利益や 1 口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの時期において 2023 年 12 月期平準化 1 口当たり分配金を実現することを保証するものではなく、また、上記シミュレーションに影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、シミュレーションの数値を修正する義務を負うものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 6 月期（第 40 期）及び 2023 年 12 月期（第 41 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 6 月期（第 42 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資法人の投資口は 1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(表1)

| | 2023年12月期 平準化 1口当たり 当期純利益 (注1) | 2023年12月期 平準化 1口当たり 分配金 (利益超過分配金は 含まない) (注1) | 2023年12月期 平準化 1口当たり 利益超過 分配金 (注1) | 2023年12月期 平準化 1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注1) |
|-----------------------|--|--|--|---|
| 本取組み前 (A) | 円 1,344 | 円 1,346 | 円 - | 円 1,346 |
| 本取組み後 (B) | 円 1,437 | 円 1,441 | 円 - | 円 1,441 |
| 増減額 (B) - (A) | 円 93 | 円 95 | 円 - | 円 95 |
| 増減率 ((B) - (A)) / (A) | % 6.9 | % 7.1 | % - | % 7.1 |

(注1) 発行済投資口の総口数：6,096,840口 (本取組み前) / 6,737,121口 (本取組み後)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年6月期（第40期）及び2023年12月期（第41期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年6月期（第42期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

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