

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

平成 28 年 12 月期 (第 17 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、平成 28 年 2 月 24 日付「平成 27 年 12 月期 決算短信 (REIT)」において公表した平成 28 年 12 月期通期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況の予想及び平成 28 年 12 月期中間期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) の運用状況の予想について、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. 平成28年12月期通期 (平成28年1月1日～平成28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 20,836	百万円 12,645	百万円 10,904	百万円 10,904	円 3,318	円 0
今回修正予想 (B)	百万円 22,095	百万円 13,621	百万円 11,841	百万円 11,751	円 3,318	円 0
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 1,258	百万円 976	百万円 937	百万円 847	円 0	円 0
増減率 (D) = (C) / (A)	% 6.0	% 7.7	% 8.6	% 7.8	% 0.0	% 0

2. 平成28年12月期中間期 (平成28年1月1日～平成28年6月30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 9,136	百万円 5,364	百万円 4,477	百万円 4,477	円 —	円 —
今回発表 (実績) (B)	百万円 9,199	百万円 5,427	百万円 4,569	百万円 4,479	円 —	円 —
増減額 (C) = (B) - (A)	百万円 63	百万円 62	百万円 91	百万円 1	円 —	円 —
増減率 (D) = (C) / (A)	% 0.7	% 1.2	% 2.0	% 0.0	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,356円(予想期中平均投資口数3,501,175口により算出しています。)

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

- (注1) 本日現在の発行済投資口数3,321,907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428,260口）（国内一般募集及び海外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11,740口）の合計440,000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) 配当積立金730百万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＞平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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「資産の取得及び賃借に関するお知らせ（ホテルビスタグランデ大阪、ヒルトン名古屋及びホテルアセント福岡）」にて公表のとおり、ホテルビスタグランデ大阪、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の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。なお、ホテルビスタグランデ大阪は取得後、インターナショナル・ブランドであるインターコンチネンタルグループの「ホリデイ・イン」にリブランドする予定です。
- 平成28年1月以後に取得済又は取得予定の資産取得の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。
- (注5) 百万円未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 運用状況の予想の修正理由

平成28年12月期通期の運用状況の予想並びに平成28年12月期中間期の運用状況の予想が前回発表予想と比較して変動する主要な要因は以下のとおりです。

(1) 平成28年12月期通期（平成28年1月1日～平成28年12月31日）

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」にて公表した新投資口の発行、取得予定資産の取得の決定、並びに既存物件の変動賃料（歩合賃料）の増加63百万円、諸費用の見直しに伴う営業費用の減少152百万円、財務費用の減少140百万円及び熊本県及び大分県を中心とする地震（注1）（以下「熊本地震」といいます。）の影響による特別損失90百万円の計上により、運用状況の予想の修正を行うものです。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、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、平成28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。

なお、HMJグループ8ホテル（注2）、アコー6ホテル（注3）及びザ・ビー6ホテル（注4）の変動賃料の予想について変更はありません。

また、取得予定資産の取得等が通年で寄与したと仮定した場合の1口当たり分配金は、前回予想時の年換算比4.1%増加を見込んでいます。前回予想の年換算との比較の詳細については後記「4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト（1）平成28年2月24日付「平成27年12月期 決算短信（REIT）」で公表した平成28年12月期（第17期）通期の運用状況の予想（前回予想）との比較と年換算の主な差異要因」をご参照ください。

- (注1) 熊本地震の影響の詳細については、本日付プレスリリース「熊本県熊本地方地震の影響に関するお知らせ（第3報）」をご参照下さい。
- (注2) HMJグループ8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及びホテルセントラーザ博多を加えた8ホテルをいいます。また、HMJグループ8ホテルに取得予定資産であるホテルビスタグランデ大阪を加えた9ホテルをHMJグループ9ホテルといいます。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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

(注3) 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の5ホテル（以下「アコー5ホテル」といいます。）に、平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀を加えた6ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) ザ・ビー6ホテルとは、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の5ホテル（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）に、平成27年7月1日付でドーマーイン水道橋からリブランドをしたザ・ビー 水道橋を加えた6ホテルをいいます。以下同じです。

(2) 平成28年12月期中間期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）

既存物件の変動賃料（歩合賃料）の増加63百万円、財務費用の減少28百万円及び熊本地震の影響による特別損失90百万円の計上に伴い運用状況の予想の修正を行うものです。なお、HMJグループ8ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの変動賃料の予想について変更はありません。

4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 平成28年2月24日付「平成27年12月期 決算短信（REIT）」で公表した平成28年12月期（第17期）通期の運用状況の予想（前回予想）との比較と年換算の主な差異要因

（単位：百万円）

物 件	物件数（件）	第17期				前回予想 比較		主な差異要因		
		前回予想（注1）		今回予想				物件 取得に よるもの （注3）	既存 物件 （注4）	既存物件の差異要因
		年換算 （A）	年換算 （B）（注2）	年換算 （A）	年換算 （B）（注2）	（B）-（A）	増加率			
	38	38	41	41	3	7.9%				
	取得価格	239,626	239,626	286,801	286,801	47,175	19.7%			
損 益	営業収益	20,836	21,019	22,095	24,357	3,338	15.9%	3,275	63	
	不動産運用収益	20,836	21,019	22,095	24,357	3,338	15.9%	3,275	63	
	うち固定賃料等	構成割合 58.6% 12,204	構成割合 58.7% 12,330	構成割合 57.7% 12,745	構成割合 56.6% 13,774	1,443	11.7%	1,443	-	
	うち変動賃料	41.4% 8,632	41.3% 8,688	42.3% 9,349	43.4% 10,582	1,894	21.8%	1,831	63 歩合賃料の増加63百万円	
	不動産等売却益等	-	-	-	-	-	-	-	-	
	NOI（注5）	17,625	17,618	18,742	20,178	2,560	14.5%	2,404	156 不動産運用費用の減少93百万円	
	NOI利回り	7.4%	7.4%	6.5%	7.0%	△0.3%		5.1%	-	
	償却後NOI（注5）	14,404	14,336	15,402	16,581	2,245	15.7%	2,089	156	
	償却後NOI利回り	6.0%	6.0%	5.4%	5.8%	△0.2%		4.4%	-	
	営業利益	12,645	12,558	13,621	14,637	2,078	16.6%			
純利益	10,904	10,893	11,751	12,869	1,976	18.1%				
分 配 金	負ののれん活用額	119	155	730	155	-	-			
	分配金総額	11,022	11,048	12,482	13,023	1,975	17.9%			
	投資口数（口）	3,321,907	3,321,907	3,761,907	3,761,907	440,000	13.2%			
	1口当たり分配金(円)	3,318	3,326	3,318	3,462	136	4.1%			

(注1) 平成28年2月24日付「平成27年12月期 決算短信（REIT）」で公表した平成28年12月期（第17期）の運用状況の予想及び当該決算短信公表時における当該決算短信記載の「＜参考資料3＞通年効果の予想の前提条件」に基づく年換算値です。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「＜参考資料3＞通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。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) 平成28年8月1日に取得予定のホテルピスタグランデ大阪、平成28年8月19日に取得予定のホテルアセント福岡及び平成28年9月1日に取得予定のヒルトン名古屋の取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 本日時点で保有する38物件をいいます。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

(注5) それぞれ以下の算式で算出しています。

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

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

(2) 平成27年12月期(第16期)通期の運用状況(通期実績)との比較と主な差異要因

(単位:百万円)

物件	第16期 実績 (A)	第17期 今回予想 (B)	前期比較		主な差異要因				
			(B)-(A)	増加率	第17期 物件 取得に よるもの (注1)	第16期 物件 取得に よるもの (注2)	第16期 物件 売却に よるもの (注3)	その他 物件 (注4)	その他物件の差異要因
物件数(件)	36	41	5	13.9%					
取得価格	225,723	286,801	61,077	27.1%					
営業収益	17,343	22,095	4,751	27.4%	1,989	2,057	△599	1,303	
不動産運用収益	17,033	22,095	5,061	29.7%	1,989	2,057	△293	1,307	
うち固定賃料等	構成割合 60.5% 10,311	構成割合 57.7% 12,745	2,434	23.6%	1,131	1,479	△293	117	テナント入替に伴う解約金114百万円他
うち変動賃料	39.5% 6,722	42.3% 9,349	2,626	39.1%	857	578	-	1,190	HMJ5ホテル変動賃料増加650百万円 アコ5ホテル運営委託収入等の増加356百万円 歩合賃料等の増加183百万円
不動産等売却益等	309	-	△309	-	-	-	△305	△4	
NOI	14,829	18,742	3,913	26.4%	1,574	1,430	△257 (注7)	1,165	不動産運用費用の増加141百万円
NOI 利回り	6.6% (注5)(7.1%)	6.5% (注6)(7.0%)	△0.0%		-	-	-	-	
償却後NOI	12,031	15,402	3,371	28.0%	1,238	1,090	△184 (注7)	1,225	
償却後NOI 利回り	5.3% (注5)(5.8%)	5.4% (注6)(5.8%)	0.0%		-	-	-	-	
営業利益	10,988	13,621	2,632	24.0%					
純利益	9,294	11,751	2,457	26.4%					特別損失の増加90百万円他
分配金									
負ののれん活用額	60	730	669	1100.8%					
分配金総額	9,354	12,482	3,127	33.4%					
投資口数(口)	3,144,227	3,761,907	617,680	19.6%					
1口当たり分配金(円)	2,975	3,318	343	11.5%					

(注1) 平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園、平成28年4月1日付で取得したホテルセンテラーザ博多及び取得予定資産の取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 平成27年1月30日付で取得したザ・ビー5ホテル、平成27年3月31日付で取得したホテル フランクス、平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀、平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオット リゾート & スパ及び平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島の9物件取得による通年インパクト等を記載しています。

(注3) 平成27年10月30日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 平成26年12月31日時点で保有する30物件から平成27年12月期中に売却した3物件を除く27物件をいいます。

(注5) 平成27年12月期(第16期)期末実績においては、取得価格には平成27年12月18日付けで取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期(第16期)通期の運用期間14日間分のみが含まれています。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI 利回り及び償却後NOI 利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

(注6) 今回予想の年換算のNOI及び償却後NOIを括弧内に記載しています。

(注7) NOI及び償却後NOIには、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味したNOI及び償却後NOIの差異要因の額はそれぞれ△563百万円、△489百万円となります。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

【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

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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>平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月期（第17期）中間期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日） 平成28年12月期（第17期）通期：平成28年1月1日～平成28年12月31日（366日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有する38物件に、下記の取得予定資産3物件を加えた41物件を前提としています。 <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>平成28年8月1日</td> <td>ホテルビスタグランデ大阪</td> </tr> <tr> <td>平成28年8月19日</td> <td>ホテルアセント福岡</td> </tr> <tr> <td>平成28年9月1日</td> <td>ヒルトン名古屋</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月期（第17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。 	取得予定日	資産名称	平成28年8月1日	ホテルビスタグランデ大阪	平成28年8月19日	ホテルアセント福岡	平成28年9月1日	ヒルトン名古屋				
取得予定日	資産名称												
平成28年8月1日	ホテルビスタグランデ大阪												
平成28年8月19日	ホテルアセント福岡												
平成28年9月1日	ヒルトン名古屋												
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である3,321,907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428,260口）（国内一般募集及び海外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11,740口）の合計440,000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440,000口を含む予想期末発行済口数3,761,907口により算出しています。 平成28年12月期（第17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。 												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(1) HMJ 5 ホテル</p> <p>HMJ 5 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。</p> <p>年間賃料(6,797百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料(注1)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5 ホテル合計GOP(注2) - ②GOP基準額] × 85.0%</p> <p>平成28年12月期(第17期)のHMJ 5 ホテル (単位: 百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5 ホテル 合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 85.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,784</td> <td>1,675</td> <td>942</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7,558</td> <td>3,351</td> <td>3,576</td> </tr> </tbody> </table> <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) HMJ 5 ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループ9ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(2) オキナワ マリオット リゾート & スパ</p> <p>オキナワ マリオットリゾート & スパ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。</p>		HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%	中間期	2,784	1,675	942	通期	7,558	3,351	3,576
	HMJ 5 ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%										
中間期	2,784	1,675	942										
通期	7,558	3,351	3,576										

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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	年間賃料 (1,101百万円) = 固定賃料 (年額550百万円) + 変動賃料 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0% (単位：百万円)			
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%
	中間期	335	350	—
	通 期	1,312	700	551
	(注) オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1 ><1 >HMJグループ9ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。			
	(3) アクティブインターシティ広島 アクティブインターシティ広島はホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる複合施設です。各施設の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。			
	①ホテル棟 (シェラトングランドホテル広島) 年間賃料 (594百万円) = 固定賃料 (年額348百万円) + 変動賃料 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 82.5% (単位：百万円)			
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 82.5%
	中間期	342	234	89
	通 期	766	468	246
(注) シェラトングランドホテル広島の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1 ><1 >HMJグループ9ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。				
②オフィス棟及び商業ゾーン オフィス棟及び商業ゾーンにおける平成28年12月期 (第17期) 賃料は中間期225百万円、通期451百万円を見込んでいます。なお、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10百万円、通期20百万円を含んだ金額です。				
(4) ホテルセンターザ博多 ホテルセンターザ博多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。 平成28年12月期 (第17期) 賃料 (注1) (503百万円) = 固定賃料 (300百万円) + 変動賃料 変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0% (単位：百万円)				
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%	
中間期	175	106	62	
通 期	545	318	203	

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期 (第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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	<p>(注1) 平成28年12月期(第17期)賃料は、平成28年4月1日から平成28年12月31日までの275日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成29年1月1日以降のGOP基準額は425百万円、年間固定賃料は400百万円を想定しています。</p> <p>(注2) ホテルセンターザ博多の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループ9ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>																															
	<p>(5) ホテルビスタグランデ大阪</p> <p>ホテルビスタグランデ大阪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。</p> <p>平成28年12月期(第17期)賃料(注1)(594百万円) = 固定賃料(240百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 92.5%</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 92.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通期</td> <td>652</td> <td>270</td> <td>354</td> </tr> </tbody> </table>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 92.5%	通期	652	270	354																							
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 92.5%																												
	通期	652	270	354																												
	<p>(注1) 平成28年12月期(第17期)賃料は、平成28年8月1日から平成28年12月31日までの153日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成29年12月期以降のGOP基準額は650百万円、年間固定賃料は576百万円を想定しています。</p> <p>(注2) ホテルビスタグランデ大阪の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料1><1>HMJグループ9ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>																															
	<p>(6) アコー6ホテル</p> <p>アコー6ホテルの運営委託収入及び変動賃料 (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>225</td> <td>226</td> <td>237</td> <td>220</td> <td>189</td> <td>121</td> <td>1,221</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>454</td> <td>508</td> <td>610</td> <td>596</td> <td>449</td> <td>206</td> <td>2,826</td> </tr> </tbody> </table>		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	メルキュール ホテル 横須賀	合計	中間期	225	226	237	220	189	121	1,221	通期	454	508	610	596	449	206	2,826							
		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	メルキュール ホテル 横須賀	合計																								
	中間期	225	226	237	220	189	121	1,221																								
	通期	454	508	610	596	449	206	2,826																								
	<p>(注1) アコー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><2>アコー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p> <p>(注2) 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3) メルキュールホテル札幌ではホテル以外のテナントで売上連動賃料の契約がありますが、平成28年12月期(第17期)は変動賃料の発生を見込んでいません。</p>																															
<p>(7) ザ・ビー6ホテル</p> <p>ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料(中間期) (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 水道橋</th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー 池袋</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>ザ・ビー 八王子</th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定(注1)</td> <td>42</td> <td>68</td> <td>108</td> <td>34</td> <td>61</td> <td>43</td> <td>358</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>18</td> <td>83</td> <td>80</td> <td>29</td> <td>47</td> <td>36</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>61</td> <td>151</td> <td>189</td> <td>63</td> <td>108</td> <td>79</td> <td>653</td> </tr> </tbody> </table>		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計	固定(注1)	42	68	108	34	61	43	358	変動	18	83	80	29	47	36	294	合計	61	151	189	63	108	79	653
	ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計																									
固定(注1)	42	68	108	34	61	43	358																									
変動	18	83	80	29	47	36	294																									
合計	61	151	189	63	108	79	653																									

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料（通期） （単位：百万円）							
		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計
	固定（注1）	84	136	217	69	122	88	719
	変動	40	183	168	61	103	82	639
	合計	125	319	386	130	226	170	1,358
	（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。							
	（注2）ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料1><3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。							
	（8）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）							
			中間期	通 期				
	スマイルホテル日本橋三越前	18	18					
	ホテルビスタ蒲田東京	—	28					
	チサンイン蒲田	36	73					
	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	（注）	（注）					
	ホテルサンルート新橋	87	87					
	ヒルトン東京ベイ	（注）	（注）					
	ヒルトン名古屋	—	（注）					
	合計	494	931					
（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記載していません。								
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。								
<平成28年12月期（第17期）の変動賃料等内訳> （単位：百万円）								
		中間期	通 期					
	HMJ 5 ホテル	942	3,576					
	オキナワ マリオットリゾート & スパ	—	551					
	アクティブインターシティ広島	99	266					
	ホテルセントラーザ博多	62	203					
	ホテルビスタグランデ大阪	—	354					
	アコー6 ホテル	1,221	2,826					
	ザ・ビー6 ホテル	294	639					
	その他変動賃料（7ホテル）	494	931					
	28ホテル 合計	3,115	9,349					
（注）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、平成28年2月24日付「平成27年12月期決算短信（REIT）」63ページ「D. ホテル事業の概要（1）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。								

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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"> ・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。なお、平成27年12月18日に取得したアクティブインターシティ広島、平成28年2月1日に取得したカンデオホテルズ上野公園、平成28年4月1日に取得したホテルセントラーザ博多、取得予定資産の営業費用については、前所有者等より提供を受けた資料に基づいた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、1,201百万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。従いまして、カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラーザ博多及び取得予定資産の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、平成28年12月期（第17期）の費用には計上されません。なお、カンデオホテルズ上野公園の年間の固定資産税及び都市計画税等は23百万円、ホテルセントラーザ博多の年間の固定資産税及び都市計画税等は21百万円、取得予定資産の年間の固定資産税及び都市計画税等は175百万円を見込んでいます。また平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテル フランクス、メルキールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の平成28年12月期（第17期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は263百万円（9ヶ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、取得予定資産の取得価格（付随費用を含みます。）及び平成28年12月期（第17期）の資本的支出予定額2,885百万円（資本的支出①1,387百万円、資本的支出②710百万円及び資本的支出③788百万円（注））を含めて定額法により算出しており、3,327百万円を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出を①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、②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③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種類に区分しております。 ・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として1,779百万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"> ・平成28年1月1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102,772百万円、取得予定資産取得前の平成28年5月31日時点は111,587百万円、取得予定資産取得後の平成28年9月30日時点は125,518百万円、平成28年12月31日時点は125,479百万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14,000百万円を前提としています。 ・有利子負債の平成28年6月1日以後における約定返済が108百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年4月14日以降、熊本地震により、ドリーミン熊本の外屋及び設備等の一部に被害が発生しています。当該被害に関わる修繕費用については、90百万円を見込んでおります。当該費用については、平成28年12月期中間期において引当計上し、特別損失に計上することを前提としています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年12月期（第17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;">11,751百万円</td> </tr> <tr> <td>配当積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 固定資産除却損（注1）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td> 定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td> 希薄化対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">611百万円</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;">12,482百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">3,761,907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;">3,318円</td> </tr> </table> <p>（注1）固定資産除却損として計上される金額は、配当積立金（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2）ホテルセンターザ博多は定期借地物件であるため、定期借地権及び資産除去債務の減価償却費（以下、あわせて「借地権償却費等」といいます。）が発生します。借地権償却費等については、配当積立金（負ののれん）を充当することにより分配金に上乘せすることを予定しています。</p> <p>（注3）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が見込まれますが、平成28年12月期の1口当たり分配金につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、当該希薄化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、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。 平成28年12月期（第17期）分配金に配当積立金（負ののれん）を充当した後の配当積立金（負ののれん）残高は13,136百万円を見込んでいます。 	当期純利益	11,751百万円	配当積立金（負ののれん）の利用		固定資産除却損（注1）	13百万円	定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円	希薄化対応（注3）	611百万円	分配可能額	12,482百万円	発行済投資口の総口数	3,761,907口	1口当たり分配金	3,318円
	当期純利益	11,751百万円															
配当積立金（負ののれん）の利用																	
固定資産除却損（注1）	13百万円																
定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円																
希薄化対応（注3）	611百万円																
分配可能額	12,482百万円																
発行済投資口の総口数	3,761,907口																
1口当たり分配金	3,318円																
取得（予定）資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年4月1日付で取得したホテルセンターザ博多及び取得予定資産の平成28年12月期の運用状況は下記を想定しています。 <p style="text-align: center;">＜ホテルセンターザ博多＞ （単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>275日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>503</td> <td>660</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>325</td> <td>404</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>5.6</td> </tr> </tbody> </table>		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	275日	366日	営業収益	503	660	NOI（注1）	325	404	NOI利回り（%）（注2）	-	5.6	
	平成28年12月期	通年（注3）															
営業日数	275日	366日															
営業収益	503	660															
NOI（注1）	325	404															
NOI利回り（%）（注2）	-	5.6															

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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	<ホテルビスタグランデ大阪> (単位：百万円)		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	153日	366日
	営業収益	594	1,411
	NOI(注1)	592	1,367
	NOI利回り(注2)	-	5.1
	<ホテルアセント福岡> (単位：百万円)		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	135日	366日
	営業収益	129	351
	NOI(注1)	112	274
	NOI利回り(注2)	-	5.6
	(注) ホテルアセント福岡の営業収益にはホテル以外の商業施設の賃貸借契約から算出された固定賃料を含んでいます。		
	<ヒルトン名古屋> (単位：百万円)		
		平成28年12月期	通年(注3)
	営業日数	122日	366日
	営業収益	471	1,511
	NOI(注1)	257	763
NOI利回り(注2)	-	5.0	
(注) ヒルトン名古屋の営業収益にはホテル以外の商業施設及びオフィスの賃貸借契約から算出された固定賃料を含んでいます。			
(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			
(注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得(予定)価格 なお、ホテルセンターザ博多及び取得予定資産の平成28年12月期のNOI利回りについては、期の途中の取得のため記載していません。			
(注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照下さい。			
1口当たり利益超過分配金	・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(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捨てで表示しています。 		

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

<参考資料1>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJグループ9ホテル、アコー6ホテル及びびざ・ピー6ホテルの売上及びGOPを以下に記載しています。なお、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、個々の数字・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。また、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、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJグループ9ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJグループ9ホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,424	△0.0%	2,646	9.2%
	下期	2,828	1.1%	3,204	13.3%
	通期	5,252	0.6%	5,850	11.4%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,395	0.9%	3,500	3.1%
	下期	3,927	2.2%	4,045	3.0%
	通期	7,322	1.6%	7,544	3.0%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,189	19.1%	1,358	14.3%
	下期	1,341	16.6%	1,474	9.9%
	通期	2,530	17.8%	2,832	11.9%
ホテル日航アリビラ	上期	2,377	8.6%	2,554	7.5%
	下期	3,571	8.2%	3,709	3.9%
	通期	5,948	8.3%	6,264	5.3%
オリエンタルホテル広島	上期	991	△5.2%	1,062	7.2%
	下期	1,142	△3.0%	1,135	△0.6%
	通期	2,134	△4.0%	2,197	3.0%
HMJ 5 ホテル合計	上期	10,376	3.5%	11,121	7.2%
	下期	12,810	4.4%	13,566	5.9%
	通期	23,186	4.0%	24,688	6.5%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,614	0.9%	1,696	5.1%
	下期	2,402	8.7%	2,505	4.3%
	通期	4,016	5.4%	4,201	4.6%
シェラトングランドホテル広島	上期	1,346	△1.0%	1,356	0.8%
	下期	1,502	△0.6%	1,514	0.8%
	通期	2,847	△0.8%	2,870	0.8%
ホテルセントラーザ博多	上期	1,124	2.0%	1,124	0.0%
	下期	1,205	6.6%	1,192	△1.2%
	通期	2,330	4.4%	2,316	△0.6%
ホテルビスタグランデ大阪	上期	832	47.9%	1,110	33.5%
	下期	1,133	57.6%	1,180	4.1%
	通期	1,965	53.4%	2,290	16.6%
HMJ 9 ホテル合計	上期	15,291	4.4%	16,407	7.3%
	下期	19,053	6.8%	19,957	4.7%

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

	通期	34,343	5.7%	36,364	5.9%
--	----	--------	------	--------	------

(注1) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) ホテルビスタグランデ大阪は平成28年8月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

(注4) ホテルビスタグランデ大阪は、平成26年3月に前所有者による客室改装工事が完了し、客室数が304室から314室に増加しています。このため、平成27年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ グループ9ホテルのGOP		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
HMJ 5 ホテル合計	GOP	6,941	10.1%	7,558	8.9%
	売上に対するGOP比率	29.9%	1.7%	30.6%	0.7%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,230	11.3%	1,313	6.7%
	売上に対するGOP比率	30.6%	1.6%	31.2%	0.6%
シェラトングランドホ テル広島	GOP	716	10.0%	766	7.1%
	売上に対するGOP比率	25.1%	2.5%	26.7%	1.6%
ホテルセントラーザ 博多	GOP	715	8.7%	714	△0.2%
	売上に対するGOP比率	30.7%	1.2%	30.8%	0.1%
ホテルビスタグランデ 大阪	GOP	1,309	73.1%	1,553	18.6%
	売上に対するGOP比率	66.6%	7.6%	67.8%	1.2%
HMJ グループ 9ホテル合計	GOP	10,912	15.2%	11,905	9.1%
	売上に対するGOP比率	31.8%	2.6%	32.7%	1.0%

(注1) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得しました。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) ホテルビスタグランデ大阪は平成28年8月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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 > アコー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー6ホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
イビス東京新宿	上期	453	6.1%	435	△3.9%
	下期	421	△5.5%	440	4.7%
	通期	873	0.2%	875	0.2%
イビス スタイルズ 京都 ステーション	上期	357	17.1%	429	20.2%
	下期	457	18.8%	500	9.5%
	通期	814	18.0%	930	14.2%
イビス スタイルズ 札幌	上期	429	7.9%	482	12.4%
	下期	591	13.1%	647	9.5%
	通期	1,019	10.9%	1,128	10.7%
メルキュールホテル札幌	上期	499	17.5%	562	12.5%
	下期	672	17.4%	756	12.4%
	通期	1,172	17.4%	1,318	12.5%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	407	12.1%	484	19.0%
	下期	516	24.5%	572	10.9%
	通期	923	18.7%	1,056	14.5%
メルキュールホテル横須賀	上期	550	1.0%	580	5.5%
	下期	512	4.3%	517	1.0%
	通期	1,062	2.6%	1,097	3.3%
合計	上期	2,696	9.5%	2,973	10.3%
	下期	3,168	12.0%	3,432	8.3%
	通期	5,863	10.8%	6,405	9.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,512	21.0%	2,882	14.8%
売上に対するGOP比率	42.8%	3.6%	45.0%	2.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
		実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	221	69.4%	250	13.1%
	下期	242	13.8%	271	12.0%
	通期	464	35.0%	522	12.6%
ザ・ビー池袋	上期	301	7.7%	335	11.6%
	下期	324	14.5%	350	7.8%
	通期	625	11.1%	685	9.6%
ザ・ビーお茶の水	上期	132	9.0%	145	9.5%
	下期	130	4.8%	149	14.5%
	通期	262	6.9%	294	12.0%
ザ・ビー八王子	上期	267	10.4%	300	12.5%
	下期	291	13.8%	316	8.5%
	通期	558	12.2%	616	10.4%
ザ・ビー博多	上期	191	10.9%	202	6.0%
	下期	215	12.8%	218	1.3%
	通期	406	11.9%	420	3.5%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	1,111	17.7%	1,233	10.9%
	下期	1,203	12.8%	1,304	8.4%
	通期	2,315	15.1%	2,537	9.6%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	182	—
	下期	—	—	189	—
	通期	—	—	372	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	1,415	—
	下期	—	—	1,494	—
	通期	—	—	2,909	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ザ・ビー赤坂見附は、平成26年4月に前所有者による増築・改装工事が完了し、客室数が91室から122室に増加しています。このため、平成27年上期及び通期と平成26年上期及び通期では販売可能客室数が異なります。

(注3) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドしました。このため、平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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GOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	1,079	26.4%	1,215	12.6%
売上に対するGOP比率	46.6%	4.2%	47.9%	1.3%

ザ・ビー6ホテルのGOP	FY 2015 (平成27年12月期)		FY 2016 (平成28年12月期)	
	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	1,395	—
売上に対するGOP比率	—	—	48.0%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、ザ・ビー5ホテルの平成27年12月期の数字につきましては取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注2) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの平成27年12月期の数字及び平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<参考資料2> 本投資法人の成長の軌跡

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

		合併効力 発生日 (注1)	平成27年 12月期末	平成28年 12月期末 今回予想(注2)	平成28年 12月期末 今回予想 (年換算)(注3)
物件数	件	28	36	41	41
取得(予定)価格 の合計(注4)	百万円	122,285	225,723	286,801	286,801
鑑定評価額 の合計(注5)	百万円	117,706	302,110	365,790	365,790
NOI利回り (注6)	%	5.9	6.6 (7.1) (注11)	6.5	7.0
償却後NOI利回り (注7)	%	3.9	5.3 (5.8) (注11)	5.4	5.8
LTV(取得価格) (注8)	%	49.4	45.5	43.8	43.8
鑑定LTV (注8)	%	51.4	34.0	34.3	34.3
総資産LTV (注9)	%	46.3	42.8	40.0	40.0
時価総額 (注10)	百万円	34,712	281,408	319,762	319,762
1口当たり 分配金	円	-	2,975	3,318	3,462 (注12)

(注1) 合併効力発生日時点である平成24年4月1日(以下「合併効力発生日」といいます。)のNOI利回り及び償却後NOI利回りにつきましては、旧日本ホテルファンド投資法人(以下「旧NHFF」といいます。)の保有物件は、旧NHFFの平成24年3月期(第12期)の実績値を、旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の保有物件(以下「旧JHR」といいます。)は、旧JHRの平成24年3月期(第7期)の実績値を基に年換算して算出しています。

(注2) 平成28年12月期末今回予想の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>平成28年12月期(第17期)中間期及び平成28年12月期(第17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3) 平成28年12月期末今回予想(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、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」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平成28年1月以後に取得した資産及び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4) 取得(予定)価格の合計には、信託受益権売買契約又は不動産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、取得予定資産であるホテルビスタグランデ大阪、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋については取得予定価格を用いています。

(注5) 合併効力発生日の鑑定評価額の合計は、平成24年3月末日を調査の時点とする鑑定評価額又は本合併時の評価替えによる受入価格を用いて算出しています。平成27年12月期末時点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投信協会が定める規則に基づき、該当期末時点

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。平成28年12月期末今回予想の鑑定評価額の合計については、平成27年12月期末時点の鑑定評価額の合計と平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園、平成28年4月1日付で取得したホテルセントラーザ博多、取得予定資産であるホテルビスタグランデ大阪、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の鑑定評価額を合計して算出した数字を記載しています。なお、カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多は、それぞれ平成27年11月1日及び平成28年2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、ホテルビスタグランデ大阪は、平成28年6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、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋は、それぞれ平成28年1月1日及び平成28年3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用いています。

(注6) $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除去損}$

$NOI \text{利回り} = NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(注7) $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$

$\text{償却後}NOI \text{利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(注8) $LTV(\text{取得価格}) = \text{有利子負債額}(\ast) \div \text{取得(予定)価格} \times 100$

$\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額}(\ast) \div \text{鑑定評価額} \times 100$

(*) 有利子負債額

合併効力発生日：平成24年4月1日時点の有利子負債額

平成27年12月期末：平成27年12月期末時点の有利子負債額

平成28年12月期末今回予想：平成28年12月期末予想時点の有利子負債見込額125,479百万円

(注9) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。

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

(**) 総資産額

合併効力発生日：平成24年4月1日時点の総資産額

平成27年12月期末：平成27年12月期末時点の総資産額

平成28年12月期末今回予想：平成27年12月期末時点の総資産額＋平成28年1月の公募増資における一般募集及び平成28年2月の第三者割当分の出資金合計14,618百万円－平成27年12月期末時点以降平成28年3月末日現在までの敷金・保証金減少額907百万円＋取得(予定)資産に係る敷金・保証金見込額1,616百万円＋公募による手取金上限見込額34,544百万円＋第三者割当による手取金上限見込額947百万円＋平成28年12月期中における有利子負債純増見込み額22,706百万円

(注10) 各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。ただし、合併効力発生日の時価総額は平成24年4月2日時点です。

また、平成28年12月期末今回予想時点の時価総額は、発行済投資口数3,321,907口に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428,260口)(国内一般募集及び海外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11,740口)を加算した3,761,907口と平成28年6月28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11) 平成27年12月期末時点においては、取得価格には平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期通期の運用期間14日間分のみが含まれています。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値につきましては括弧内に記載していません。

(注12) 取得(予定)資産の取得による効果等を通年で算出した前提での1口当たり分配金です。

(注13) 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。

<参考資料3> 通年効果の予想の前提条件

<ご注意> この文書は、本投資法人の平成28年12月期(第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ① カンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラータ博多及び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固定資産税及び都市計画税等を除いて、前記「＜参考情報＞平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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 カンデオホテルズ上野公園の固定賃料については年間316百万円、ホテルアセント福岡の固定賃料は商業施設を含めて年間298百万円を前提としています。
- ③ ホテルセントラータ博多の年間固定及び通年変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
平成28年12月期（第17期）賃料（通年）（660百万円）＝ 固定賃料（400百万円）＋ 変動賃料
変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 90.0%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%
通 期	714	425	260

- ④ ホテルビスタグランデ大阪の年間固定及び通年変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
平成28年12月期（第17期）賃料（通年）（1,411百万円）＝ 固定賃料（576百万円）＋ 変動賃料
変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 92.5%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 92.5%
通 期	1,553	650	835

- ⑤ ヒルトン名古屋の年換算の変動賃料は、平成28年12月期中の客室改装の効果（改装工事に伴う売り止めの解消及び客室改装によるADR（注）の上昇）を考慮したホテル売上から算出した変動賃料を前提としています。また、商業施設及びオフィスの年間固定賃料は104百万円を前提としています。
- ⑥ 当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテルフランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート & スパ及びアクティブインターシティ広島）の固定資産税及び都市計画税等は351百万円（12ヶ月分）、平成28年12月期（第17期）に取得したカンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラータ博多の固定資産税及び都市計画税等はそれぞれ23百万円（12ヶ月分）及び21百万円（12ヶ月分）を想定しています。また取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は175百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ⑦ 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。
- ⑧ ドーミーイン熊本の熊本地震による被害に関わる設備等の修繕工事の費用として計上する特別損失90百万円については通年効果には含みません。

（注）ADRとは、平均客室単価であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数で除した値をいいます。以下同じです。

＜参考資料4＞ 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28ホテルについて、ADRが増減した場合の今回予想のNOI並びに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通りです。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。

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)	△4,830 △25.8%	△3,248 △17.3%	△1,658 △8.8%	0 0.0%	1,638 8.7%	3,226 17.2%	4,815 25.7%
1口当たり分配金(円) (増減率)	△1,256 △37.9%	△845 △25.5%	△431 △13.0%	0 0.0%	426 12.8%	839 25.3%	1,252 37.8%

(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を元に想定し、当該想定数値を元に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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成28年12月期（第17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、本投資法人又は売出人より入手することができ、これには本投資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。