

平成 26 年 6 月 23 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 マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 運用状況及び分配金の予想の修正
並びに平成 26 年 12 月期 (第 23 期) 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、平成 26 年 5 月 21 日付「平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 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平成 26 年 6 月期 (第 22 期:平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに平成 26 年 12 月期 (第 23 期:平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 6 月期 (平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日) 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 当期純利益 (注 1)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注 1) (注 2)
前回発表予想 (A) (平成 26 年 5 月 21 日付)	百万円 3,749	百万円 2,172	百万円 1,219	百万円 1,218	円 774	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 3,752	百万円 2,210	百万円 837	百万円 837	円 532	円 17
増減額 (B) - (A)	百万円 2	百万円 37	百万円 ▲381	百万円 ▲381	▲242	円 17
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 0.1	% 1.7	% ▲31.3	% ▲31.3	▲31.3	% -
(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 12 月期)	百万円 2,740	百万円 1,265	百万円 353	百万円 352	円 224	円 12

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 年 6 月期 (第 22 期) 運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 12 月期 (第 23 期) 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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

	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 は含まない) (注1)	分配金総額	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) (平成26年5月21日付)	円 0	円 550	百万円 865	円 550
今回修正予想 (B)	円 0	円 550	百万円 865	円 550
増減額 (B) - (A)	円 -	円 -	百万円 -	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% -	% -	% -	% -
(ご参考) 前期実績 (平成25年12月期)	円 0	円 237	百万円 372	円 237

(注1) 期末発行済投資口数：1,573,179口

(注2) 平成22年2月の合併により生じた負ののれんに基づく剰余金（以下「本件剰余金」といいます。）を取崩すものです。

(注3) 上表における金額（1口当たり当期純利益、1口当たり剰余金取崩し額及び1口当たり利益超過分配金を含みます。）は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 前回発表予想においては、配当性向を100%とした場合の1口当たり分配金774円に対し、中長期的な観点で分配金水準の安定性を高めるため、分配金については、当期純利益の一部（363百万円）を分配準備積立金として留保することを予定していましたが、今般の修正に伴い、当期純利益の全額に本件剰余金の取崩し額を加えた金額を分配することを予定していることから、分配準備積立金として留保する金額はありません。

2. 平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益 (注1)	1口当たり 剰余金 取崩し額 (注1)(注2)
平成26年12月期 予想	百万円 4,090	百万円 2,160	百万円 1,279	百万円 1,279	円 479	円 16

	1口当たり 利益超過 分配金 (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)	分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) (注1)
平成26年12月期 予想	円 103	円 496	百万円 1,601	円 600

(注1) 期末発行済投資口数：2,668,686口

(注2) 1口当たり利益超過分配金103.5円（予想）＝平成26年12月期平準化1口当たり分配金600円（別紙2参照）－1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）496.5円（予想）

なお、平成26年6月期の分配実施後の本件剰余金残高45百万円全てを取崩し、平成26年12月期の分配金に充当することを予定しています。また、以下に記載の公募増資及びリファイナンス並びに宿泊特化型ホテル18物件の取得に伴い、平成26年12月期において多額の費用を計上することが見込まれることから、分配の平準化することを目的として、利益超過分配を実施することを予定しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況等によっては支払われない場合があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期（第23期）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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

なお、利益超過分配の予想金額については、現時点における平成 26 年 12 月期の平準化 1 口当たり分配金の額を勘案した現時点における予想数値であり、平成 26 年 12 月期の業績を踏まえた上で、上記の費用を勘案した分配金の平準化、並びに投資法人の資産価値維持等のための必要な資産の確保、利益超過分配実施後の財務状況及び手元流動性等を勘案して決定します。利益超過分配に関する方針並びにこれに関連する平成 26 年 12 月期平準化 1 口当たり当期純利益の内容及び詳細については、後記「4. 一時的な利益超過分配に関する方針について」及び別紙 2 をご参照ください。

(注 3) 上表における金額（1 口当たり当期純利益、1 口当たり剰余金取崩し額及び 1 口当たり利益超過分配金を含みます。）は単位未満切捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(参考)

本投資法人は、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」で公表しておりますグローバル・オファリングによる公募増資（以下「本公募増資」といいます。）により 1,040,000 口を発行することを予定しており、また、本公募増資に伴うオーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当（以下「本第三者割当」といい、本公募増資と併せて「本増資」といいます。）により 55,507 口を上限として追加で投資口の発行を行うことを予定しています。また、上記プレスリリースにより公表しているとおり、本投資法人は、本増資による調達資金と本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」により公表しているリファイナンス（以下「本リファイナンス」といいます。）による調達資金により、宿泊特化型ホテル 18 物件を取得すること（以下「本取得」といい、本増資及び本リファイナンスと併せて「本取組み」といいます。）を予定しています。平成 26 年 6 月期及び平成 26 年 12 月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 記載のとおりです。以下は 1 口当たり当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）及び平準化 1 口当たり当期純利益を、分かり易くお示すために一つの表にまとめたものです。なお、平準化 1 口当たり当期純利益は、本取組み等に関連する一時費用の影響を控除し、本取得の対象資産等を平成 26 年 6 月期期初前に取得していたと仮定した場合の 1 口当たり当期純利益の想定額を参考のためにお示すものですが、その算定方法の詳細は別紙 2 に記載のとおりです。ただし、参考平準化 1 口当たり当期純利益は、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想や見込みを示すものではありません。

	1 口当たり 当期純利益 (注 2)	1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む) (注 2)	平準化 1 口当たり 当期純利益 (注 1) (注 2)
平成 26 年 6 月期 予想	円 532	円 550	円 589
平成 26 年 12 月期 予想	円 479	円 600	円 627

(注 1) 平準化 1 口当たり当期純利益の内容及び詳細については別紙 2 をご参照ください。なお、別紙 2 に記載のとおり、平成 26 年 6 月期の平準化 1 口当たり当期純利益は、平成 26 年 12 月期中に発行する予定の本公募増資による新投資口の発行口数 1,040,000 口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限 55,507 口の合計 1,095,507 口の発行が、平成 26 年 6 月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数 2,668,686 口により算出されています。他方、平成 26 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益予想及び 1 口当たり分配金予想は、平成 26 年 6 月期末の発行済投資口数 1,573,179 口を前提としています。

(注 2) 平成 26 年 12 月期については、発行済投資口数 2,668,686 口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 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 12 月期（第 23 期）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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

(注3) 上表における金額（1口当たり当期純利益、1口当たり剰余金取崩し額及び1口当たり利益超過分配金を含む）は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

また、上記は本第三者割当てによる発行上限口数の全てが発行されることを前提としていますが、本第三者割当てによる新投資口の発行口数 55,507 口の発行が全くなされなかった場合の分配金の予想は以下のとおりとなります。なお、本増資後の想定発行済投資口数 2,613,179 口を前提としており、その後、平成 26 年 12 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提とし、それ以外の前提条件については別紙 1 のとおりとします。また、平準化 1 口当たり当期純利益については、上記の発行済投資口数が平成 26 年 6 月期期初における発行済投資口数が上記の 2,613,179 口であるものと仮定して算出する点を除き、その算定方法は別紙 2 のとおりとします。

ただし、参考平準化 1 口当たり当期純利益は、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想や見込みを示すものではありません。

	1口当たり 当期純利益 (注5)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)(注5)	平準化 1口当たり 当期純利益 (注4)(注5)
平成 26 年 6 月期 予想	円 532	円 550	円 602
平成 26 年 12 月期 予想	円 489	円 600	円 640

(注4) 平準化 1 口当たり当期純利益の内容及び詳細については別紙をご参照ください。但し、平成 26 年 6 月期の平準化 1 口当たり当期純利益は、平成 26 年 12 月期中に発行する予定の本公募増資による新投資口の発行口数 1,040,000 口が平成 26 年 6 月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数 2,613,179 口により算出されています。他方、平成 26 年 6 月期の 1 口当たり当期純利益予想及び 1 口当たり分配金予想は、平成 26 年 6 月期末の発行済投資口数 1,573,179 口を前提としています。

(注5) 平成 26 年 12 月期については、発行済投資口数 2,613,179 口を前提としています。

(注6) 上表における金額（1口当たり当期純利益、1口当たり剰余金取崩し額及び1口当たり利益超過分配金を含む）は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 平成 26 年 6 月期運用状況及び分配金予想の修正並びに平成 26 年 12 月期運用状況及び分配金の予想の理由

【平成 26 年 6 月期】

本日付「資産の取得及び賃貸借契約の開始に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、新規に 18 件のホテル物件を取得するため、本取組みを実施する予定です。

本取組みの実施に伴い、本投資法人の運用状況の予想の見直しを行った結果、現時点において、平成 26 年 5 月 21 日付「平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した平成 26 年 6 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行うものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 26 年 6 月期（第 22 期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 12 月期（第 23 期）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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

本修正の主な要因は以下のとおりです。

(1) 営業費用の減少

原状回復工事費が14百万円、新規契約手数料及び広告宣伝費等が18百万円前回予想を下回る水準となったこと等により、営業費用は前回想定より35百万円減少する見込みです。

(2) 営業外費用の増加

本取組みの実施に係る各種一時費用の発生に伴い営業外費用のうち融資関連費用については、前回予想より291百万円増加、本増資にかかる新投資口発行関連費用の計上に伴い営業外費用のうちその他の支出は130百万円増加する見込みです。

これらの結果、全体として営業外費用は前回予想より420百万円増加する見込みです。

(3) 本件剰余金取崩し額の増加

平成26年6月期においては、本件剰余金のうち28百万円を取崩す予定です。

上記(1)～(3)の結果、平成26年6月期の分配金は総額865百万円、1口当たり分配金は、前回予想550円から変更ありません。

【平成26年12月期】

平成26年12月期の運用状況及び分配金の予想については、投資家の皆様にとって有用な情報を提供する目的から、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、公表するものです。

上記「2. 平成26年12月期(平成26年7月1日～平成26年12月31日)運用状況及び分配金の予想」に記載のとおり、平成26年12月期の分配金については、現時点における平成26年12月期の平準化1口当たり当期純利益の予想に基づき、平成26年12月期の当期純利益(1,279百万円)に加えて、平成26年6月期の分配実施後の本件剰余金の残高全額(45百万円)を取り崩し、利益超過分配を実施(280百万円)することにより支払うことを前提としており、分配金総額を1,601百万円、1口当たり分配金を600円とすることを予定しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況によっては支払われない場合があります。なお、利益超過分配金の算定根拠及び決定方針については、前記「2. 平成26年12月期(平成26年7月1日～平成26年12月31日)運用状況及び分配金の予想」の注2をご参照ください。また、利益超過分配に関する方針については下記「4. 一時的な利益超過分配に関する方針について」を、本修正及び本予想の前提条件の詳細については別紙1をご参照ください。

4. 一時的な利益超過分配に関する方針について

本取組みの実施に伴う一時費用等の調整項目を除外し、平成26年6月期の期初前に新規ホテル18物件の取得並びに本増資によるエクイティ調達及び本リファイナンスによる新規借入れが行われたと仮定して平準化1口当たり当期純利益を算出した場合、平成26年6月期は589円、平成26年12月期は627円となります。なお、平準化1口当たり当期純利益の詳細については別紙2をご参照ください。

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を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多額の費用を計上することに伴い、当期純利益が大幅に減少することが見込まれる場合には、分配金を平準化し、平準化された当期純利益をより反映するために利益超過分配を実施する方針を採用することといたしました。

平成26年12月期の1口当たり分配金は、当該期において、本取組みの実施により多額の費用を計上することが見込まれる結果、当期純利益が大幅に減少することが見込まれます。このため、分配金を平

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期(第22期)運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期(第23期)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記者発表文であり、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席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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

準化する観点から、1口当たり当期純利益が平準化1口当たり当期純利益の水準に達しないと見込まれる額を基準として、その範囲内で、利益超過分配を実施することにより支払う予定です。本投資法人は、現時点における平準化1口当たり当期純利益の予想をより反映させた利益超過分配金を含む平成26年12月期の1口当たり分配金600円は、本取組み実施後の本投資法人の有する想定利益水準を反映した適切なものであると考えており、平成26年12月期の1口当たり分配金は、当該期の1口当たり当期純利益予想を超える金額であるものの、本取組みは全体として本投資法人の投資主の利益に資するものであり、今後、これに関連して計上する一時費用等を上回る利益を有するものと判断しています。また、現時点においては、当該利益超過分配実施後においても、本投資法人の資産を維持するために必要な資金を確保することができ、財務状況及び手元流動性等に悪影響を及ぼすものではないと判断しています。したがって、平成26年12月期において上記の利益超過分配を実施することにつき妥当と判断しています。ただし、支払いが保証されているものではなく、運用状況によっては支払われない場合があります。

これらの結果、平成26年6月期の1口当たり分配金は550円、平成26年12月期の1口当たり分配金は600円とすることを見込んでいます。

なお、これに関連し、本投資法人の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社は、①分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため、又は②資産の取得や資金調達等に関連して、多額の費用を計上し、当期純利益が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化するためのいずれかの場合に、一時的に利益超過分配を実施する場合があること、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとする、また、利益超過分配の実施を決定する場合の考慮事項や決定プロセスについて規定するために、運用ガイドラインを変更しています。詳細については、本日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

5. その他：剰余金について

平成26年12月期分配後の本件剰余金残高は、0円となる予定です。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、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.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期（第23期）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記者発表文であり、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）をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

**<平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び
平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）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	平成26年6月期：平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日間） 平成26年12月期：平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日間）									
運用資産	平成26年6月期末保有物件数：73物件 平成26年12月期末保有物件数：91物件 本日現在保有している73物件のうち平成26年7月17日付で新規にホテル18物件を取得すること、その後平成26年12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。									
発行済投資口総数	平成26年6月期末発行済投資口数：1,573,179口 平成26年12月期末発行済投資口数：2,668,686口 本公募増資による新投資口の発行口数1,040,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限55,507口の合計1,095,507口の発行が全てなされ、本増資後の想定発行済投資口数が2,668,686口となることを前提としており、その後、平成26年12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	平成26年6月期末借入金残高：41,000百万円 平成26年12月期末借入金残高：67,260百万円 平成26年7月17日付ニューシンジケートローン（C）の借入れ実行並びにニューシンジケートローン（A）及びニューシンジケートローン（B）の全額期限前弁済を実行することを前提としています（詳細は、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。）。また、上記以外の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。									
営業収益	営業収益のうち賃貸事業収入として平成26年6月期については2,746百万円、平成26年12月期については4,090百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>2,746百万円</td> <td>4,090百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>（38百万円）</td> <td>（1,501百万円）</td> </tr> </tbody> </table> * 賃貸事業収入については、実績値を基準としてテナント動向、物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で算出しています。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。 また、平成26年6月期については、賃貸事業収入以外の営業収益として、平成26年5月23日付シニア7物件の譲渡に伴う不動産等売却益1,005百万円を見込んでいます。		平成26年6月期	平成26年12月期	・賃貸事業収入	2,746百万円	4,090百万円	（うちホテル賃料）	（38百万円）	（1,501百万円）
	平成26年6月期	平成26年12月期								
・賃貸事業収入	2,746百万円	4,090百万円								
（うちホテル賃料）	（38百万円）	（1,501百万円）								

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期（第23期）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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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																		
営業費用	<p>営業費用のうち賃貸事業費用として平成26年6月期については1,300百万円、平成26年12月期については、1,669百万円を想定しています。内訳は以下の通りです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費 (うち修繕費)</td> <td>450百万円 (41百万円)</td> <td>477百万円 (40百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>164百万円</td> <td>163百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>5百万円</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出</td> <td>139百万円</td> <td>141百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>541百万円</td> <td>880百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>賃貸事業費用以外の営業費用として平成26年6月期については241百万円、平成26年12月期については260百万円を想定しています。</p>		平成26年6月期	平成26年12月期	・維持管理費 (うち修繕費)	450百万円 (41百万円)	477百万円 (40百万円)	・公租公課	164百万円	163百万円	・保険料	5百万円	6百万円	・その他の支出	139百万円	141百万円	・減価償却費	541百万円	880百万円
	平成26年6月期	平成26年12月期																	
・維持管理費 (うち修繕費)	450百万円 (41百万円)	477百万円 (40百万円)																	
・公租公課	164百万円	163百万円																	
・保険料	5百万円	6百万円																	
・その他の支出	139百万円	141百万円																	
・減価償却費	541百万円	880百万円																	
営業外費用	<p>営業外費用として平成26年6月期については1,373百万円、平成26年12月期については880百万円を想定しています。内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>374百万円</td> <td>361百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時的費用)</td> <td>869百万円 (300百万円)</td> <td>349百万円 (244百万円)</td> </tr> <tr> <td>・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)</td> <td>130百万円 (130百万円)</td> <td>170百万円 (170百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、本増資については、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」、平成26年7月17日に実行予定の新規借入れ及び期限前弁済（本リファイナンス）については、本日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。</p>		平成26年6月期	平成26年12月期	・支払利息	374百万円	361百万円	・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時的費用)	869百万円 (300百万円)	349百万円 (244百万円)	・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)	130百万円 (130百万円)	170百万円 (170百万円)						
	平成26年6月期	平成26年12月期																	
・支払利息	374百万円	361百万円																	
・融資関連費用 (うち本リファイナンス にかかる一時的費用)	869百万円 (300百万円)	349百万円 (244百万円)																	
・その他の支出 (うち本増資にかかる 新投資口発行関連費用)	130百万円 (130百万円)	170百万円 (170百万円)																	
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>平成26年6月期の分配金については、平成26年6月期の当期純利益（837百万円）に加えて、本件剰余金の一部（28百万円）を取り崩すことにより支払うことを前提としており、分配金総額865百万円を分配（1口当たり分配金550円）する予定です。また、平成26年12月期の分配金については、平成26年12月期の当期純利益（1,279百万円）に加えて、本件剰余金の残高全額（45百万円）を取り崩し、さらに利益超過配当を実施（280百万円）することにより支払うことを前提としており、分配金総額1,601百万円を分配（1口当たり分配金600円）する予定です。</p>																		
1口当たり利益超過配当金	<p>平成26年12月期の1口当たり分配金は、平準化1口当たり当期純利益を考慮した上で、その水準に達しないと見込まれる額について、利益超過配当を実施することに支払う予定です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年6月期</th> <th>平成26年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・1口当たり利益超過配当金</td> <td>－円</td> <td>103円</td> </tr> </tbody> </table>		平成26年6月期	平成26年12月期	・1口当たり利益超過配当金	－円	103円												
	平成26年6月期	平成26年12月期																	
・1口当たり利益超過配当金	－円	103円																	
その他	<p>法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>																		

ご注意：この文書は、本投資法人の平成26年6月期（第22期）運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期（第23期）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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。

<平準化1口当たり当期純利益>

平準化1口当たり当期純利益は、平成26年6月期及び同年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控除し、取得予定資産をすべて平成26年6月期期初前に取得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をいいます。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

- ① 平成26年5月21日付「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」(その後の訂正を含む。以下同じ。)記載のシニア7物件の売却による売却益の控除
- ② 平成26年5月21日付「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」記載のポートフォリオの入替え及び本取得が平成26年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ③ 平成26年5月21日付「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」記載のリファイナンス及び本リファイナンスが平成26年6月期期初前に実施されていたと想定した場合の効果
- ④ 平成26年5月21日付「資産の取得及び譲渡、賃貸借契約の開始及び解消並びに新たな資産の運用の開始に関するお知らせ」記載の取得済みホテル2物件及び本取得の対象となる新規ホテル18物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成26年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ⑤ 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑥ 平成26年6月期及び同年12月期のいずれについても、公募増資による新投資口の発行口数1,040,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限55,507口の合計1,095,507口の発行が、平成26年6月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数2,668,686口により算定

平成26年6月期及び平成26年12月期の予想1口当たり当期純利益と比較した参考平準化1口当たり当期純利益は、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、将来のいずれかの営業期間において参考平準化1口当たり当期純利益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：この文書は、本投資法人の平成26年6月期(第22期)運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年12月期(第23期)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記者発表文であり、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でなされ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。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出来ません。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、当該証券の発行法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。