

平成 29 年 2 月 22 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

(T E L 03-5411-2731)

平成 29 年 6 月期 (第 28 期) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 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

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 28 年 12 月 22 日付「平成 28 年 12 月期 (第 27 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 6 月期 (第 28 期) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において公表しました平成 29 年 6 月期 (第 28 期：平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期：平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 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いたします。

記

- 平成 29 年 6 月期 (平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日) 及び平成 29 年 12 月期 (平成 29 年 7 月 1 日～平成 29 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 29 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) (平成28年12月22日付)	百万円 8,796	百万円 5,090	百万円 4,559	百万円 4,558	百万円 4,558
今回修正予想 (B)	百万円 9,285	百万円 5,268	百万円 4,590	百万円 4,589	百万円 4,798
増減額 (B) - (A)	百万円 489	百万円 177	百万円 30	百万円 30	百万円 240
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 5.6	% 3.5	% 0.7	% 0.7	% 5.3

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 6 月期 (第 28 期) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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) (平成28年12月22日付)	円 1,240	円 1,240	円 -	円 1,240
今回修正予想 (B)	円 1,185	円 1,185	円 55	円 1,240
増減額 (B) - (A)	円 ▲55	円 ▲55	円 55	円 -
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲4.4	% ▲4.4	% -	% -

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,675,824 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 3,870,074 口

【平成29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) (平成28年12月22日付)	百万円 9,666	百万円 5,912	百万円 5,377	百万円 5,376	百万円 5,374
今回修正予想 (B)	百万円 10,498	百万円 6,245	百万円 5,652	百万円 5,651	百万円 5,731
増減額 (B) - (A)	百万円 831	百万円 332	百万円 274	百万円 274	百万円 357
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 8.6	% 5.6	% 5.1	% 5.1	% 6.7

	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) (平成28年12月22日付)	円 1,462	円 1,462	円 -	円 1,462
今回修正予想 (B)	円 1,460	円 1,460	円 21	円 1,481
増減額 (B) - (A)	円 ▲2	円 ▲2	円 21	円 19
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲0.1	% ▲0.1	% -	% 1.3

(注) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,675,824 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 3,870,074 口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期（第28期）及び平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

(ご参考)

平成 29 年 6 月期及び平成 29 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 に記載のとおりです。

以下の表 1 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 口当たり分配金を、分かり易くお示しするためにひとつの表にまとめたものです。本日付で公表している取得予定資産の取得（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。）の実施に伴い発生する一時費用等により、平成 29 年 6 月期及び平成 29 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費用等の調整項目を除外し、本取組みが平成 29 年 6 月期期初前に行われたと仮定して平準化 1 口当たり分配金を算出し、参考のために示しており、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、参考としての平準化 1 口当たり分配金は、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。また、平準化 1 口当たり分配金を基に算出した平成 29 年の年間 1 口当たり分配金感応度分析（対 RevPAR 成長率）は別紙 3 をご参照ください。

- (注 1) 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表している取得予定資産の取得をいい、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」で公表している募集による新投資口発行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「本公募増資」といいます。
 (注 3) 本日付「資金の借入れに関するお知らせ」で公表している新規借入れをいい、以下「本借入れ」といいます。

(表 1)

	1 口当たり 当期純利益 (注 1)	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)	平準化 1 口当たり 分配金 (注 1) (注 2)
平成 29 年 6 月期 予想	円 1,185	円 55	円 1,240	円 1,240
平成 29 年 12 月期 予想	円 1,460	円 21	円 1,481	円 1,470
平成 29 年年間予想	円 2,645	円 76	円 2,721	円 2,710

- (注 1) 平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の期末発行済投資口数 3,870,074 口を前提としています。
 (注 2) 平準化 1 口当たり分配金の内容及び詳細については別紙 2 をご参照ください。以下同じです。
 (注 3) 上表における金額（1 口当たり当期純利益及び 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で記載しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 6 月期（第 28 期）及び平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

上記表1は本第三者割当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、本第三者割当による新投資口の発行口数 9,250 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表2のとおりとなります。なお、本第三者割当を除く本公募増資後の想定発行済投資口数 3,860,824 口を前提としており、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口当たり分配金については、上記の発行済投資口数が平成29年6月期期初における発行済投資口数を上記の3,860,824口であるものと仮定する点を除き、その算定方法は別紙2のとおりとします。ただし、参考としての平準化1口当たり分配金は、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。

(表2)

	1口当たり 当期純利益 (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)	平準化 1口当たり 分配金 (注)
平成29年6月期 予想	円 1,188	円 55	円 1,243	円 1,243
平成29年12月期 予想	円 1,463	円 21	円 1,484	円 1,474
平成29年年間予想	円 2,651	円 76	円 2,727	円 2,717

(注) 平成29年6月期及び平成29年12月期の期末発行済投資口数 3,860,824 口を前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期（第28期）及び平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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. 修正及び開示の理由

本日付「資産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、平成 29 年 3 月 14 日付で住居 2 物件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。

平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の運用状況の修正及び分配金の予想の修正は、取得予定資産の収益寄与並びに本公募増資及び本借入れによる一時費用の発生等が見込まれること等によるものです。

3. 利益超過分配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、利益超過分配の実施を検討する方針です。

平成 29 年 6 月期においては、本取組みの実施に伴う一時費用を計上することにより、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、1 口当たり当期純利益が本取組み実施後の平準化 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予定です。

また、上記の「分配金を平準化するための利益超過分配」に加え、平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期のいずれにおいても、「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」を実施する予定です。

4. 修正理由の背景

平成 29 年 6 月期の 1 口当たり予想分配金は 1,240 円（前年同期比 4.6%増）、平成 29 年 12 月期の 1 口当たり予想分配金は 1,481 円（同 0.3%増）、6 月期と 12 月期とを合計した平成 29 年年間の 1 口当たり予想分配金は 2,721 円（前年比 2.2%増）と、平成 29 年においても緩やかな成長を見込んでいます。

ポートフォリオ全体の NO I は前年比で 9.8%成長する見込みであり、そのうち 7.4%が住居ポートフォリオ、2.4%がホテルポートフォリオにおける NO I の増加によることを見込んでいます。

住居ポートフォリオにつきましては、別紙 4 に記載のとおり本投資法人の賃料上昇プログラムが着実に成果を上げていることを受け、内部成長を実現し、前年比較が可能な住居 66 物件（注 1）につき、NO I は前年比で 1.2%増加するものと見込んでいます。稼働率は 95.2%から 95.6%へ上昇し、坪当たり賃料単価は 9,968 円から 10,054 円へ前年比で 0.4%上昇することを見込んでいます。

ホテルポートフォリオ（注 2）につきましては、NO I は前年比で 1.8%成長する見込みであり、うち 0.3%が平成 27 年以前に取得した既存物件、1.5%が平成 28 年に取得した 6 物件によることを見込んでおります。平成 29 年 6 月期においては、ADR は前年同期比横ばい、稼働率及び RevPAR はそれぞれ同 0.6pt 及び 0.6%増加することを見込んでいます。平成 29 年 12 月期においては ADR、稼働率及び RevPAR は前年同期比でそれぞれ 0.2%、0.9pt 及び 1.2%増加することを見込んでいます。平成 29 年年間では ADR、稼働率及び RevPAR はそれぞれ同 0.1%、0.8pt 及び 1.0%増加することを見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 6 月期（第 28 期）及び平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

なお、このような状況下、本投資法人は目下の課題を解決するために、マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）をはじめとする各ホテルのオペレーターと緊密に協働しています。MHMはウェブサイトの大幅改良やソーシャルメディアの活用により、ブランド認知度を高めるだけでなく、オンライン予約の機能性・利便性を高めることで、自社サイト経由での直接予約の増加を目指しています。また、MHMはRevPARを高めるため、オーバーブッキングを戦略的に拡大し、直前キャンセルの発生による機会損失の軽減を図っています。更には、近年喫煙ルームより禁煙ルームを希望する宿泊客の割合が高くなっており、禁煙ルームの方がより高いRevPARを実現している点を踏まえ、多数の喫煙ルームを禁煙ルームに変更する取り組みを進めています。

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。本投資法人の足元におけるポートフォリオの収益構成は、別紙5に記載の通りホテル（固定賃料）、住居及びその他の用途物件の賃料収入（注3）の合計が67.4%、ホテル（変動賃料）が32.6%となっており、本取得後は、ホテル（固定賃料）、住居及びその他の用途物件の賃料収入（注4）の合計が70.0%となる見込みです。

- (注1) 平成27年12月末日時点で取得済の住居66物件のデータに基づき記載しています。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2) 本日時点で取得済のホテル48物件のうち、固定賃料の9物件及び平成28年に改装を実施した「D01 ホテルマイステイズ神田」を除く38物件を指します。なお、「D29スーパーホテル新橋・鳥森口」、「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」が固定賃料の9物件に該当します。
- (注3) 平成28年12月末日時点で本投資法人が保有する全ての物件について、いずれも平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、平成28年に取得した物件の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算出しています。
- (注4) 平成28年12月末日時点で本投資法人が保有する全ての物件及び取得予定資産について、いずれも平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した年間の営業収益（賃貸事業収入）に基づき、構成比を算出しています。なお、平成28年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期（第28期）及び平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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)

ホテルポートフォリオ指標 (ホテル 38 物件ベース) (注 1)

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	90.5%	92.1%	91.3%
ADR (円) (注 3)	9,153	9,975	9,571
RevPAR (円) (注 4)	8,286	9,192	8,743
GOP (百万円) (注 5)	5,085	5,963	11,048

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
客室稼働率 (注 2)	+0.6pt	+0.9pt	+0.8pt
ADR (注 3)	-0.0%	+0.2%	+0.1%
RevPAR (注 4)	+0.6%	+1.2%	+1.0%
GOP (注 5)	+1.6%	+1.8%	+1.7%

(注 1) ホテル 38 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。

(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)。

(注 3) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の客室売上高合計(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。

(注 4) 「RevPAR」とは、1日当たり総客室数当たり客室売上高(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高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。

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 6 月期 (第 28 期) 及び平成 29 年 12 月期 (第 29 期) の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

住居ポートフォリオ指標（住居 66 物件ベース）（注 1）

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	95.8%	95.4%	95.6%
平均賃料坪単価（円）（注 3）	10,029	10,079	10,054
NOI（百万円）（注 4）	1,692	1,704	3,397

同 前年同期比

	平成 29 年		
	6 月期 (予想)	12 月期 (予想)	年間合計 (予想)
稼働率（注 2）	+0.1pt	+0.7pt	+0.4pt
平均賃料坪単価（注 3）	+1.0%	+0.8%	+0.4%
NOI（注 4）	+1.0%	+1.3%	+1.2%

（注 1） 住居 66 物件の定義については前記「4. 修正理由の背景」の（注 1）をご参照ください。

（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。

（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。

（注 4） 単位未満切り捨てで記載しています。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。

これらを前提とした平成 29 年年間の 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。

【平成 29 年年間】（平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の合算）

	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) (平成 28 年 12 月 22 日付)	円 2,702	円 2,702	円 -	円 2,702
今回修正予想 (B)	円 2,645	円 2,645	円 76	円 2,721
増減額 (B) - (A)	円 ▲57	円 ▲57	円 76	円 19
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% ▲2.1	% ▲2.1	% -	% 0.7

（注）平成 29 年 6 月期及び平成 29 年 12 月期の期末発行済投資口数 3,870,074 口を前提としています。

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.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 6 月期（第 28 期）及び平成 29 年 12 月期（第 29 期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

<平成29年6月期及び平成29年12月期の各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29年6月期：平成29年1月1日～平成29年6月30日（181日間） 平成29年12月期：平成29年7月1日～平成29年12月31日（184日間）															
運用資産	平成29年6月期末保有物件数：126物件 平成29年12月期末保有物件数：126物件 本日現在保有している124物件に加えて平成29年3月14日付で新規に住居2物件を取得すること（注）、その後平成29年12月期末まで変動がないことを前提としています。 （注）平成29年3月14日付物件取得については、本日付「資産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	平成29年6月期末発行済投資口の総口数：3,870,074口 平成29年12月期末発行済投資口の総口数：3,870,074口 本公募増資による新投資口の発行口数185,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限9,250口の合計194,250口の発行が全てなされ、本公募増資後の想定発行済投資口数が3,870,074口となることを前提としており、その後、平成29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29年6月期末借入金残高：156,669百万円 平成29年12月期末借入金残高：156,669百万円 平成29年6月期において平成29年3月14日付でニューシンジケートローン（G）及びタームローン（F）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、上記以外には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については、各期以下のとおり想定しています。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>9,285百万円</td> <td>10,498百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(5,539百万円)</td> <td>(6,425百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(2,644百万円)</td> <td>(3,232百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(2,895百万円)</td> <td>(3,192百万円)</td> </tr> </tbody> </table> 平成29年6月期及び平成29年12月期については、平成29年1月から平成29年12月までの本日時点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。 なお、本投資法人は保有するホテルの大半について、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料スキームを導入しています。ホテルの宿泊需要には季節性があり、本投資法人の決算期に照らした場合、夏季休暇期間、秋の行楽シーズンを含む12月期（7月～12月）の宿泊需要は総じて6月期（1月～6月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年12月期が6月期よりも高くなる傾向にあります。		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業収入	9,285百万円	10,498百万円	（うちホテル賃料）	(5,539百万円)	(6,425百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,644百万円)	(3,232百万円)	（うちホテル変動賃料）	(2,895百万円)	(3,192百万円)
	平成29年6月期	平成29年12月期														
・賃貸事業収入	9,285百万円	10,498百万円														
（うちホテル賃料）	(5,539百万円)	(6,425百万円)														
（うちホテル固定賃料）	(2,644百万円)	(3,232百万円)														
（うちホテル変動賃料）	(2,895百万円)	(3,192百万円)														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期（第28期）及び平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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	営業費用のうち賃貸事業費用については、各期以下のとおり想定しています。																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・維持管理費</td> <td>504百万円</td> <td>537百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費)</td> <td>(33百万円)</td> <td>(36百万円)</td> </tr> <tr> <td>・公租公課</td> <td>386百万円</td> <td>470百万円</td> </tr> <tr> <td>・保険料</td> <td>9百万円</td> <td>9百万円</td> </tr> <tr> <td>・減価償却費</td> <td>2,277百万円</td> <td>2,407百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>403百万円</td> <td>382百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>3,582百万円</td> <td>3,807百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・維持管理費	504百万円	537百万円	(うち修繕費)	(33百万円)	(36百万円)	・公租公課	386百万円	470百万円	・保険料	9百万円	9百万円	・減価償却費	2,277百万円	2,407百万円	・その他費用	403百万円	382百万円	賃貸事業費用合計	3,582百万円
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・維持管理費	504百万円	537百万円																							
(うち修繕費)	(33百万円)	(36百万円)																							
・公租公課	386百万円	470百万円																							
・保険料	9百万円	9百万円																							
・減価償却費	2,277百万円	2,407百万円																							
・その他費用	403百万円	382百万円																							
賃貸事業費用合計	3,582百万円	3,807百万円																							
	営業費用のうち賃貸事業費用以外については、各期以下のとおり想定しています。																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業費用以外</td> <td>434百万円</td> <td>445百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち資産運用報酬)</td> <td>(250百万円)</td> <td>(250百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・賃貸事業費用以外	434百万円	445百万円	(うち資産運用報酬)	(250百万円)	(250百万円)														
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・賃貸事業費用以外	434百万円	445百万円																							
(うち資産運用報酬)	(250百万円)	(250百万円)																							
NOI	NOIについては、各期以下のとおり想定しています。																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・NOI</td> <td>7,980百万円</td> <td>9,097百万円</td> </tr> <tr> <td>(うちホテルNOI)</td> <td>(5,259百万円)</td> <td>(6,083百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち住居NOI)</td> <td>(2,347百万円)</td> <td>(2,630百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>「NOI」は、次の計算式により算出しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収入} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$</p>		平成29年6月期	平成29年12月期	・NOI	7,980百万円	9,097百万円	(うちホテルNOI)	(5,259百万円)	(6,083百万円)	(うち住居NOI)	(2,347百万円)	(2,630百万円)											
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・NOI	7,980百万円	9,097百万円																							
(うちホテルNOI)	(5,259百万円)	(6,083百万円)																							
(うち住居NOI)	(2,347百万円)	(2,630百万円)																							
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。																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年6月期</th> <th>平成29年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・支払利息</td> <td>378百万円</td> <td>400百万円</td> </tr> <tr> <td>・融資関連費用</td> <td>220百万円</td> <td>192百万円</td> </tr> <tr> <td>・その他費用</td> <td>80百万円</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(本公募増資にかかる 新投資口発行費用)</td> <td>(80百万円)</td> <td>(-)</td> </tr> <tr> <td>営業外費用合計</td> <td>678百万円</td> <td>592百万円</td> </tr> </tbody> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・支払利息	378百万円	400百万円	・融資関連費用	220百万円	192百万円	・その他費用	80百万円	-	(本公募増資にかかる 新投資口発行費用)	(80百万円)	(-)	営業外費用合計	678百万円	592百万円					
	平成29年6月期	平成29年12月期																							
・支払利息	378百万円	400百万円																							
・融資関連費用	220百万円	192百万円																							
・その他費用	80百万円	-																							
(本公募増資にかかる 新投資口発行費用)	(80百万円)	(-)																							
営業外費用合計	678百万円	592百万円																							
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29年6月期の分配金については、平成29年6月期の当期純利益(4,589百万円)に加えて利益超過分配を実施(209百万円)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4,798百万円を分配(1口当たり分配金1,240円)する予定です。</p> <p>平成29年12月期の分配金については、平成29年12月期の当期純利益(5,651百万円)に加えて利益超過分配を実施(80百万円)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5,731百万円を分配(1口当たり分配金1,481円)する予定です。</p> <p>なお、平成29年6月期及び平成29年12月期における評価・換算差額等として、金利スワップの繰延ヘッジ利益を平成28年12月期と同額の151百万円と見込んでおり、金利スワップの時価の変動が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、本投資法人の平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正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却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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						
<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、利益超過分配の実施を検討する方針です。</p> <p>平成29年6月期においては、本公募増資、本取得及び本借入れの実施による一時費用を計上することにより、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、1口当たり当期純利益が前記の取組み実施後の平準化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（1口当たり43円）を実施する予定です。</p> <p>その他、平成29年6月期及び平成29年12月期のいずれについても、「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」（平成29年6月期：1口当たり12円、平成29年12月期：1口当たり21円）を実施する予定です。</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>平成29年6月期</td> <td>平成29年12月期</td> </tr> <tr> <td>・ 1口当たり利益超過分配金</td> <td>55円</td> <td>21円</td> </tr> </table>		平成29年6月期	平成29年12月期	・ 1口当たり利益超過分配金	55円	21円
	平成29年6月期	平成29年12月期					
・ 1口当たり利益超過分配金	55円	21円					
<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かった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、本投資法人の平成29年6月期（第28期）及び平成29年12月期（第29期）の運用状況及び分配金の予想の修正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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

<平準化1口当たり分配金>

平準化1口当たり分配金は、平成29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除外し、本取得、本公募増資及び本借入れをすべて平成29年6月期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金(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のみ)を加えた金額をいいます。

平準化調整とは、以下に挙げる調整の合計です。

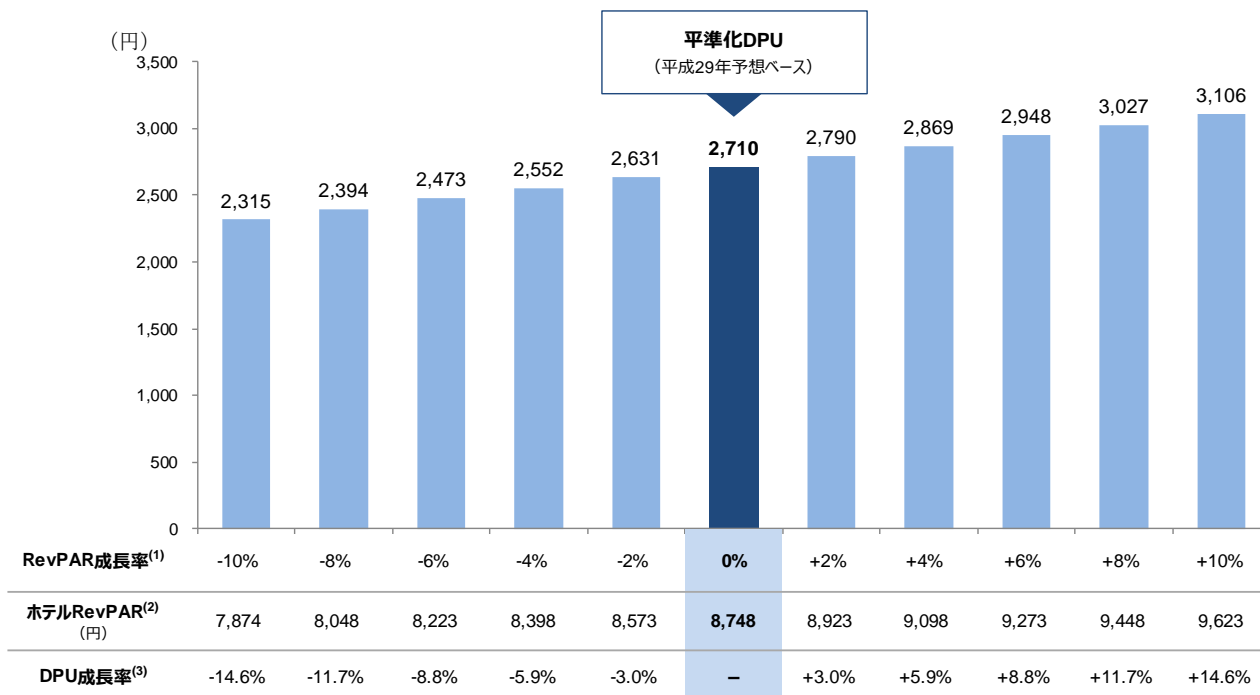
- ① 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産の取得が全て平成29年6月期期初前に実施され、取得予定資産に係る収益寄与並びに固定資産税及び都市計画税等についての費用計上がいずれも平成29年6月期期初より開始されると仮定した場合の値
- ② 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ③ 平成29年6月期及び同年12月期のいずれについても、本公募増資による新投資口の発行口数185,000口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限9,250口の合計194,250口の発行が、平成29年6月期期初においてなされるものと仮定した発行済投資口数3,870,074口により算定

平成29年6月期及び平成29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口当たり分配金は、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、本投資法人の平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

<平成29年の年間1口当たり分配金(DPU)感応度分析(対RevPAR成長率)>



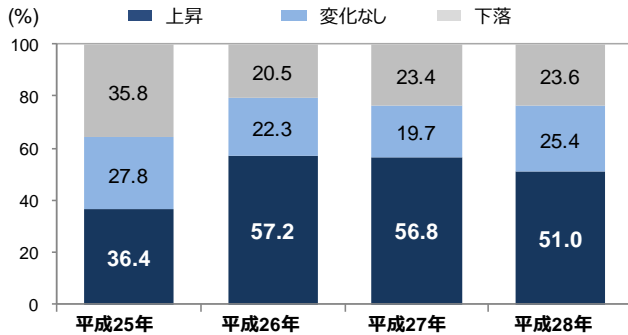
- (注1) 「RevPAR成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する変動賃料スキームのホテル39物件にかかる、平成29年の業績予想の前提としているRevPAR予想値からの変化率を表しています。
- (注2) 「ホテルRevPAR」は、上記ホテル39物件におけるRevPARの平均値です。
- (注3) 「DPU成長率」は、本日時点で本投資法人が保有する全ての物件及び取得予定資産について、RevPARを除く平準化DPUの前提条件に変更がないことを前提とした場合の、年換算の平準化DPUをベースとするDPU成長率のシミュレーションを記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。

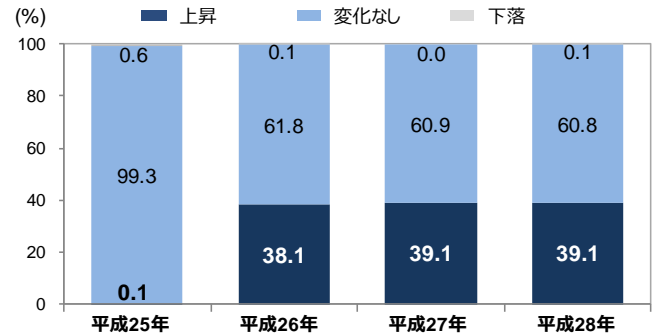
<住居物件の賃料増額改定状況>

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



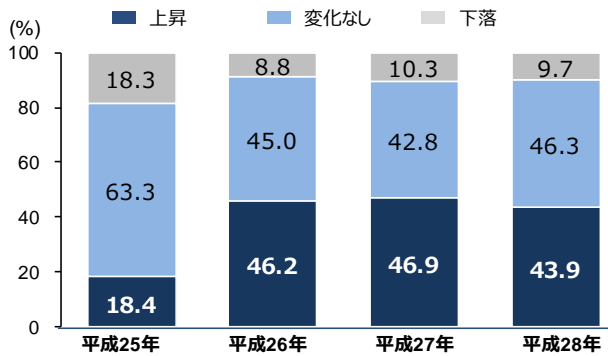
新規契約件数	827	649	943	783
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9
ネットリーシングコスト (月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

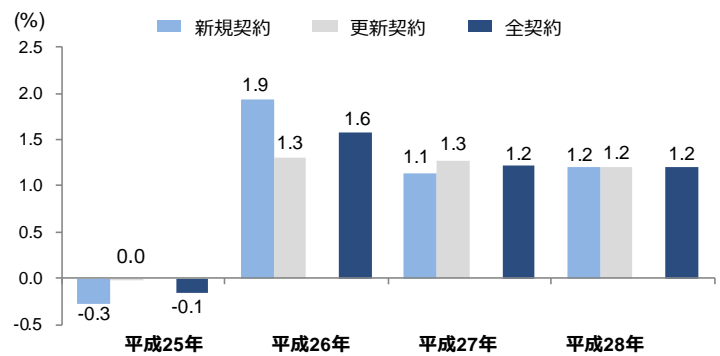


更新契約数	818	872	1,209	1,126
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾



(注1) 対象期間における本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。なお、各年の12月末日時点での物件数は、平成25年及び平成26年は63物件、平成27年は66物件、平成28年は68物件です。

(注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末日時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。

(注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。

(注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。

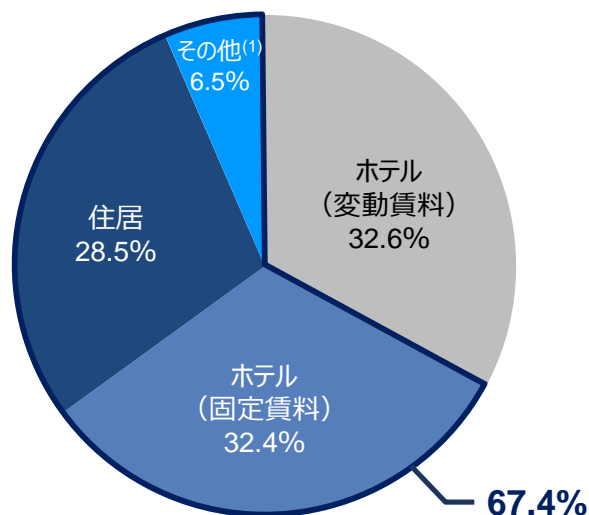
(注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を、従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正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却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

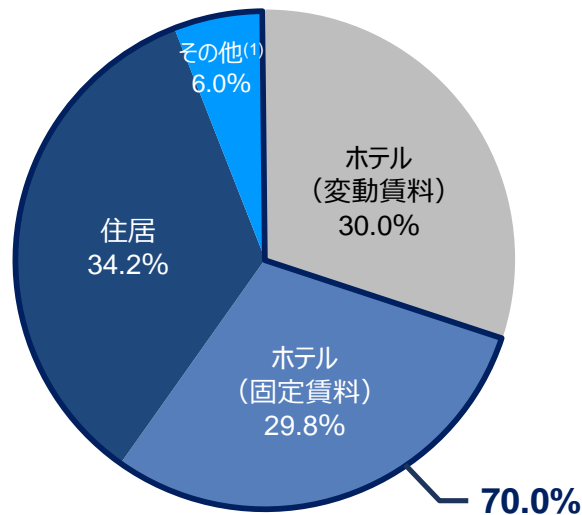
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<営業収益の構成比(平準化ベース)>

取得予定資産取得前



取得予定資産取得後



(百万円)

賃貸事業収入 ⁽²⁾			
ホテル	(変動賃料)	5,912	32.6%
	(固定賃料)	5,872	32.4%
住居		5,165	28.5%
その他 ⁽¹⁾		1,174	6.5%
合計		18,124	100.0%

(百万円)

賃貸事業収入 ⁽³⁾			
ホテル	(変動賃料)	5,912	30.0%
	(固定賃料)	5,872	29.8%
住居		6,746	34.2%
その他 ⁽¹⁾		1,174	6.0%
合計		19,704	100.0%

(注1) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注2) 取得予定資産取得前時点において本投資法人が保有する全ての物件についていずれも平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した、年間の営業収益(賃貸事業収入)に基づき構成比を記載しています。なお、平成28年に取得した物件の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算出しています。

(注3) 取得予定資産取得後時点において本投資法人が保有する全ての物件についていずれも平成28年1月1日から保有していると仮定し、各物件の平成28年実績値に基づき算出した、年間の営業収益(賃貸事業収入)に基づき構成比を記載しています。なお、平成28年に取得した物件の本投資法人による取得前の実績値及び取得予定資産の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年6月期(第28期)及び平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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、本投資法人又は売出人から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。