

平成 28 年 3 月 10 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 稲垣 正之

(TEL 03-5411-2731)

平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 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 2 月 25 日付決算短信において公表しました平成 28 年 6 月期 (第 26 期 : 平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (第 27 期 : 平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 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 28 年 6 月期 (平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日) 及び平成 28 年 12 月期 (平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

【平成 28 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 2 月 25 日付)	百万円 7,021	百万円 4,124	百万円 3,673	百万円 3,672	百万円 3,688
今回修正予想 (B)	百万円 8,308	百万円 5,078	百万円 4,294	百万円 4,293	百万円 4,323
増減額 (B) - (A)	百万円 1,287	百万円 953	百万円 620	百万円 620	百万円 634
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 18.3	% 23.1	% 16.9	% 16.9	% 17.2
(ご参考) 前期実績 (平成 27 年 12 月期)	百万円 6,863	百万円 4,369	百万円 2,953	百万円 2,952	百万円 3,790

ご注意 : 本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 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。

	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)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (注1) (注3)	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28年2月25日付)	円 1,150	円 -	円 1,150	円 5	円 1,155
今回修正予想 (B)	円 1,167	円 -	円 1,167	円 9	円 1,176
増減額 (B) - (A)	円 17	円 -	円 17	円 4	円 21
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 1.5	% -	% 1.5	% 80.0	% 1.8
(ご参考)前期実績 (平成27年12月期)	円 937	円 23	円 948	円 239	円 1,187

(注1) (前回発表)期末発行済投資口数：3,193,686口 / (今回修正) 期末発行済投資口数：3,676,174口

(注2) 平成22年2月の合併により生じた負のれんを含む剰余金(以下「本件剰余金」といいます。)の取崩し額をいいます。以下同じです。

(注3) 平成28年6月期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額につき、利益超過分配金として1口当たり9円を分配する予定です。利益超過分配に関する方針については、後記「3. 利益超過分配に関する方針について」をご参照ください。

【平成28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2月25日付)	百万円 7,773	百万円 4,847	百万円 4,408	百万円 4,408	百万円 4,423
今回修正予想 (B)	百万円 9,813	百万円 6,344	百万円 5,837	百万円 5,836	百万円 5,870
増減額 (B) - (A)	百万円 2,040	百万円 1,497	百万円 1,428	百万円 1,428	百万円 1,447
増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 26.3	% 30.9	% 32.4	% 32.4%	% 32.7

	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)	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない) (注1)	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 を含む) (注1)
前回発表予想 (A) (平成28年2月25日付)	円 1,380	円 -	円 1,380	円 5	円 1,385
今回修正予想 (B)	円 1,587	円 -	円 1,587	円 10	円 1,597
増減額 (B) - (A)	円 207	円 -	円 207	円 5	円 212

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年6月期(第26期)及び平成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。

Invincible Investment Corporation

増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 15.0	% -	% 15.0	% 100.0	% 15.3
-------------------------	-----------	--------	-----------	------------	-----------

(注1) (前回発表) 期末発行済投資口数 : 3,193,686 口 / (今回修正) 期末発行済投資口数 : 3,676,174 口

(ご参考)

平成 28 年 6 月期及び平成 28 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一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エクイティ調達(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 28 年 6 月期及び平成 28 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、平成 28 年 1 月 22 日付のホテル 5 物件と住居 1 物件、合わせて 6 物件の取得、平成 28 年 3 月 4 日付で締結した金利スワップ契約による金利固定化及び本取組みが平成 28 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。

(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」で公表しているグローバルオファリングによる公募増資及び第三者割当による新投資口の発行(以下「本第三者割当て」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。

	1 口当たり 当期純利益 (注1) (注2)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注2)	1 口当たり 利益超過 分配金 (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 分配金 (注1) (注2)
平成 28 年 6 月期 予想	円 1,167	円 -	円 9	円 1,176	円 1,176
平成 28 年 12 月期 予想	円 1,587	円 -	円 10	円 1,597	円 1,572
平成 28 年 年間予想	円 2,754	円 -	円 19	円 2,773	円 2,748

(注4) 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。

(注5) 平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の期末発行済投資口数 3,676,174 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。

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、本第三者割当による新投資口の発行口数 22,976 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 6 月期 (第 26 期) 及び平成 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。

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 3,653,198 口を前提としており、その後、平成 28 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 口当たり分配金については、上記の発行済投資口数が平成 28 年 6 月期期初における発行済投資口数を上記の 3,653,198 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。

	1 口当たり 当期純利益 (注 2)	1 口当たり 剰余金 取崩し額 (注 2)	1 口当たり 利益超過 分配金 (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 分配金 (注 1) (注 2)
平成 28 年 6 月期 予想	円 1,175	円 -	円 10	円 1,185	円 1,183
平成 28 年 12 月期 予想	円 1,597	円 -	円 10	円 1,607	円 1,582
平成 28 年年間予想	円 2,772	円 -	円 20	円 2,792	円 2,765

(注 1) 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。

(注 2) 平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の期末発行済投資口数 3,653,198 口を前提としています。

(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む）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。

2. 修正及び開示の理由

【平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期】

本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表しましたとおり、本投資法人は、平成 28 年 3 月 31 日付でホテル 4 物件及び住居 1 物件を取得する予定です。

平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の業績予想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による収益の増加が見込まれること等によります。その他の主な要因としては、平成 28 年度 6 月期及び平成 28 年 12 月期予想において、平均借入金利が低下することが挙げられます。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 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。

配の実施を検討する方針です。

平成 28 年 6 月期においては、本取組みの実施に伴う一次的な費用の計上が生じますが、1 口当たり分配金への影響は限定的と見込まれます。

このため、平成 28 年 6 月期及び平成 28 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」のみを実施することとし、「分配金を平準化する観点からの 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する利益超過分配」については実施しない予定です。

4. 修正理由の背景

本投資法人は、本公募増資により 482,488 口（本第三者割当における発行口数の全部について申込みが行われ、払込みがなされることを前提としています。）の投資口を発行することを予定しています。また、本投資法人は、本公募増資による調達資金と本借入れによる調達資金により、新たに 5 物件（取得予定価格 66,697 百万円）をスポンサーであるフォートレス・グループの関係法人より取得することを予定しています。本投資法人の平成 28 年 6 月期の 1 口当たり分配金は、平成 28 年 2 月 25 日付前回予想比 1.8%増の 1,176 円、前年同期比 36.7%の上昇となる見込みです。前記「2. 修正及び開示の理由」に記載のとおり、これらの上方修正は、ホテルセクターの良好なファンダメンタルズが平成 28 年においても継続し、本投資法人が平成 28 年 2 月末時点で保有するホテルの平成 28 年通年の ADR、NOI が、前年比でそれぞれ+10.3%、+11.7%と増加することを主要な前提条件としています。また、上方修正のその他の要因としては、取得予定資産の取得に伴う本投資法人のポートフォリオ NOI の成長及び本借入れによる平均借入金利率の低下が挙げられます。加えて、本投資法人は、平成 28 年 3 月 4 日付で締結した金利スワップ契約により、消費税対応借入金を除く全ての既存借入金に関して金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を実施しました。本金利スワップ契約の締結に伴い、基準金利である全銀協 1 カ月 T I B O R の水準を 0.13%と想定していた従前の業績予想と比較し、平成 28 年年間において 123 百万円のコスト削減となる予定です。また、取得予定資産取得後の借入金全額に占める固定金利借入の割合は 75.4%となる見通しです。

これらを前提とした平成 28 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 28 年年間】（平成 28 年 6 月期及び平成 28 年 12 月期の合算）

	1 口当たり 当期純利益	1 口当たり 剰余金 取崩し額	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	1 口当たり 分配金 (利益超 過分配金を含む)
前回発表予想 (A) (平成 28 年 2 月 25 日付)	円 2,530	円 -	円 2,530	円 10	円 2,540
今回修正予想 (B)	円 2,754	円 -	円 2,754	円 19	円 2,773
増減額 (B) - (A)	円 224	円 -	円 224	円 9	円 233

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 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。

Invincible Investment Corporation

増減率 ((B) - (A)) / (A)	% 8.9	% -	% 8.9	% 90.0	% 9.2
----------------------------	----------	--------	----------	-----------	----------

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 28 年 6 月期（第 26 期）及び平成 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。

＜平成28年6月期及び平成28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28年6月期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日間） 平成28年12月期：平成28年7月1日～平成28年12月31日（184日間）															
運用資産	平成28年6月期末保有物件数：122物件 平成28年12月期末保有物件数：122物件 本日現在保有している117物件に加えて平成28年3月31日付で新規にホテル4物件及び住居1物件を取得すること（注）、その後平成28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28年3月31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。															
発行済投資口総数	平成28年6月期末発行済投資口数：3,676,174口 平成28年12月期末発行済投資口数：3,676,174口 本公募増資による新投資口の発行口数459,512口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限22,976口の合計482,488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3,676,174口となることを前提としており、その後、平成28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28年6月期末借入金残高：131,419百万円（注） 平成28年12月期末借入金残高：131,419百万円（注） （注）平成27年7月16日に借入れを実行した有利子負債のうちの消費税還付対応借入金1,080百万円を平成28年6月期中である平成28年5月16日に返済することを前提としています。 平成28年6月期において平成28年3月31日付でニューシンジケートローン（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28年6月期</th> <th>平成28年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・賃貸事業収入</td> <td>8,308百万円</td> <td>9,813百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル賃料）</td> <td>(5,239百万円)</td> <td>(6,643百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル固定賃料）</td> <td>(2,147百万円)</td> <td>(2,927百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちホテル変動賃料）</td> <td>(3,091百万円)</td> <td>(3,716百万円)</td> </tr> </tbody> </table> *平成28年6月期及び平成28年12月期については、平成28年1月から平成28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。		平成28年6月期	平成28年12月期	・賃貸事業収入	8,308百万円	9,813百万円	（うちホテル賃料）	(5,239百万円)	(6,643百万円)	（うちホテル固定賃料）	(2,147百万円)	(2,927百万円)	（うちホテル変動賃料）	(3,091百万円)	(3,716百万円)
	平成28年6月期	平成28年12月期														
・賃貸事業収入	8,308百万円	9,813百万円														
（うちホテル賃料）	(5,239百万円)	(6,643百万円)														
（うちホテル固定賃料）	(2,147百万円)	(2,927百万円)														
（うちホテル変動賃料）	(3,091百万円)	(3,716百万円)														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年6月期（第26期）及び平成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。

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。	
	平成28年6月期	平成28年12月期
	・維持管理費 (うち修繕費)	602百万円 (44百万円)
	・公租公課	297百万円
	・保険料	12百万円
	・その他費用	185百万円
	・減価償却費	1,685百万円
	賃貸事業費用合計	2,782百万円
	平成28年12月期 613百万円 (66百万円) 336百万円 13百万円 151百万円 1,932百万円 3,047百万円	
営業費用	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。	
	平成28年6月期	平成28年12月期
	・賃貸事業費用以外 (うち資産運用報酬)	447百万円 (250百万円)
		421百万円 (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。	
	平成28年6月期	平成28年12月期
	・NOI	7,211百万円
	(うちホテルNOI)	(5,042百万円)
		8,698百万円 (6,397百万円)
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。	
	平成28年6月期	平成28年12月期
	・支払利息	312百万円
	・融資関連費用	321百万円
	・その他費用 (本公募増資にかかる 新投資口発行費用)	150 (150)
		- (-)
	営業外費用合計	784百万円
		507百万円
1口当たり分配金	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。 平成28年6月期の分配金については、平成28年6月期の当期純利益(4,293百万円)に加えて利益超過分配を実施(33百万円)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4,323百万円を分配(1口当たり分配金1,176円)する予定です。 平成28年12月期の分配金については、平成28年12月期の当期純利益(5,836百万円)に加えて、さらに利益超過分配を実施(36百万円)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5,870百万円を分配(1口当たり分配金1,597円)する予定です。	
1口当たり利益超過分配金	平成28年6月期及び平成28年12月期については、税務上と会計上の処理の差異から生じる差額を利益超過分配金として分配を行う予定です。	
	平成28年6月期	平成28年12月期
	・1口当たり利益超過分配金	9円
		10円
その他	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。 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。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年6月期(第26期)及び平成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口当たり分配金>

平準化1口当たり分配金は、平成28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、取得予定資産の取得、本公募増資及び本借入れをすべて平成28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 平成28年1月22日付で取得したホテル5物件及び住居1物件の取得、及び平成28年3月10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28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
- ② 平成28年1月22日付で実行した借入れ及び3月10日付「資金の借入れに関するお知らせ」記載の借入れが平成28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28年1月22日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載のホテル5物件及び住居1物件、及び平成28年3月10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に係る固定資産税及び都市計画税等については、平成28年6月期期初より費用計上されると仮定した場合の値
- ④ 平成28年3月4日付で締結した金利スワップ契約による金利の固定化が、平成28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
- ⑤ 本取組みの実施に伴う一時費用等の除外
- ⑥ 平成28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459,512口及び本第三者割当による新投資口の発行口数上限22,976口の合計482,488口の発行が、平成28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3,676,174口により算定

平成28年6月期及び平成28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28年6月期(第26期)及び平成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。