

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 企画部長 花村 誠  
 TEL: 03-6422-0530

2020年12月期(第21期)の運用状況の予想と実績値との差異  
 並びに2021年12月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2021年1月8日付「2020年12月期(第21期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した2020年12月期(2020年1月1日～2020年12月31日)の運用状況の予想と本日公表の実績値に差異が生じたので、お知らせいたします。また、2021年12月期(2021年1月1日～2021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. 2020年12月期(2020年1月1日～2020年12月31日)の運用状況及び分配金の予想と実績値との差異

	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 13,818	百万円 3,094	百万円 1,306	百万円 1,435	円 390	円 —
今回発表(実績) (B)	百万円 13,838	百万円 3,176	百万円 1,398	百万円 1,527	円 410	円 —
増減額 (C)=(B)-(A)	百万円 20	百万円 81	百万円 92	百万円 92	円 20	円 —
増減率 (D)=(C)/(A)	% 0.1	% 2.6	% 7.0	% 6.4	% 5.1	% —

(参考) 1口当たり当期純利益(通期)342円(期中平均投資口数4,462,347口により算出しています。)

(注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,462,347口により算出しています。

(注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(305百万円)等を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

(注3) 上記運用状況及び分配金の実績の詳細につきましては、本日付「2020年12月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

(注4) 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。以下同じです。

## 2. 2020年12月期通期(2020年1月1日～2020年12月31日)の運用状況の予想の修正理由

本投資法人が保有するホテル業績について、前回発表予想よりやや上振れたことにより、変動賃料が増加、また物件に係る各種費用及びその他営業費用等の見直しと合わせて、2020年12月期(第21期)通期の分配金の実績に5%以上の差異が生じました。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。

3. 2021年12月期（2021年1月1日～2021年12月31日）の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 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
2021年12月期 中間期	百万円 4,556	百万円 △750	百万円 △1,636	百万円 △1,637	円 —	円 —
2021年12月期 通期	百万円 13,920	百万円 2,715	百万円 879	百万円 877	円 270	円 —

- (参考) 1口当たり予想当期純利益（通期）196円（予想期中平均投資口数4,462,347口により算出しています。）
- (注1) 1口当たり分配金は、本日時点の発行済投資口数4,462,347口により算出しています。
- (注2) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（330百万円）等を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。
- (注3) 上記運用状況及び分配金の予想の前提条件については、後記「＜参考情報1＞2021年12月期（第22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) 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。以下同じです。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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  
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。

#### 4. 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2020年12月期通期の運用状況及び分配金の実績並びに2021年12月期通期の運用状況及び分配金の予想との比較と主な差異要因は以下の通りです。

(単位：百万円)

	2020年 12月期 (第21期)		2021年 12月期 (第22期)		前期 比較	物件 売却 (注2)	既存 物件	差異要因	
	実績 (A)	(ご参考) 年換算 (注1)	今回予想 (B)						(B)-(A)
<b>物件</b>	<b>物件数(件)</b>	42	42	42	-	-	-		
	<b>取得価格</b>	370,031	370,031	370,031	-	-	-		
<b>損益</b>	<b>営業収益</b>	13,838	10,243	13,920	82	0.6%	3,390	3,472	
	<b>不動産運用収益</b>	10,495	10,243	13,920	3,425	32.6%	232	3,657	
	<b>うち固定賃料</b>	7,640	7,491	6,345	△ 1,294	△ 16.9%	△ 149	△ 1,145	①HMJグループホテル(注3)の固定賃料の減少△794百万円 ②イングループホテル(注4)の固定賃料の減少△7百万円 ③チサンホテル蒲田の固定賃料の減少△93百万円(注5) ④リブランドに伴う固定賃料の減少△172百万円(注6) ⑤ホテル以外のテナント固定賃料の減少△78百万円
	<b>構成割合</b>	<b>72.8%</b>	<b>73.1%</b>	<b>45.6%</b>					
	<b>うちその他収入</b>	892	854	932	40	4.6%	16	57	
	<b>構成割合</b>	<b>8.5%</b>	<b>8.3%</b>	<b>6.7%</b>					
	<b>うち変動賃料</b>	1,963	1,896	6,642	4,679	238.3%	△ 66	4,745	①HMJグループホテル変動賃料増加4,319百万円 ②アコグループホテル(注7)変動賃料等増加659百万円 ③イングループホテル変動賃料減少△181百万円 ④チサンホテル蒲田の変動賃料の増加38百万円(注5) ⑤その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料の減少△89百万円
	<b>構成割合</b>	<b>18.7%</b>	<b>18.5%</b>	<b>47.7%</b>					
	<b>不動産等売却益等</b>	3,343	-	-	3,343	-	3,158	184	
	<b>NOI(注8)</b>	6,547	6,267	9,455	2,907	44.4%	200	3,107	
	<b>NOI利回り</b>	1.8%	1.7%	2.6%	0.8%				
	<b>償却後NOI(注8)</b>	1,778	1,496	4,628	2,849	160.3%	187	3,037	
	<b>償却後NOI利回り</b>	0.5%	0.4%	1.3%	0.8%				
<b>営業利益</b>	3,176	428	2,715	460	14.5%				
<b>経常利益</b>	1,398	2,205	879	519	37.1%				
<b>純利益</b>	1,527	2,207	877	649	42.5%				
<b>分配金</b>	<b>一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額</b>	305	324	330	24	8.1%	一時差異等調整積立金の取崩額(注9)		
	<b>分配金総額</b>	1,829	-	1,204	624	34.1%	2020年：50年償却262百万円、固定資産除却損5百万円、商標権の償却費37百万円		
	<b>投資口数(口)</b>	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	-	2021年：50年償却262百万円、固定資産除却損11百万円、商標権の償却費56百万円		
	<b>1口当たり分配金(円)</b>	410	-	270	140	34.1%			

(注1) 2020年12月期(第21期)実績の年換算の算出のために調整した前提条件は下記の通りです。

- 2020年7月1日付で譲渡した相鉄フレッサイン新橋烏森口は年間を通して保有せず、不動産売却益は発生しない前提です。
- ホテルアセント福岡の一部敷地の交換の通年の影響を見込んでいます。不動産等交換差益及び差入保証金として未計上の保証金の返還請求権が認められたことによる特別利益は発生しない前提です。
- 2019年12月期(第20期)に取得したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の固定資産税及び都市計画税等は337百万円(12ヶ月分)の前提です。
- 商標権については、年間を通して保有していた前提で、定額法により10年で償却しています。年換算の償却額は56百万円を見込み、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(注2) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却による影響額を記載しています。

(注3) HMJグループホテルとは、本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネージメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)を賃借人とする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、オリエンタルホテル広島(「HMJ5ホテル」といいます。)とHMJの子会社を賃借人とする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、オリエンタルホテル福岡博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の14ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) イングループホテルとは、ザ・ビー水道橋、ザ・ビー池袋、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。

- (注5) ホテルビスタ蒲田東京は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、チサンホテル蒲田へリブランド致しました。新たに締結された定期建物賃貸借契約により2021年1月1日より変動賃料のみの賃料体系となるため固定賃料の計上はありません。
- (注6) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日付でHMJの子会社を賃借人としてリブランドを予定しています。リブランド後の2021年12月期(第22期)の賃料については、後記「<参考情報1>2021年12月期(第22期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。
- (注7) アコーグループホテルとは、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及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。
- (注8) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。  
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 + 資産除去債務費用、  
NOI利回り = NOI / 取得価格  
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 / 取得価格
- (注9) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、後記「<参考情報1>2021年12月期(第22期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

**【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

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。

<参考情報1> 2021年12月期（第22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	・2021年12月期（第22期）通 期：2021年1月1日～2021年12月31日（365日）				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在で本投資法人が保有する42物件を前提としています。</li> <li>・2021年12月期（第22期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、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。</li> </ul>				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業収益につきましては、有効な賃貸借契約等の条件を基に、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。新型コロナウイルス感染症の影響により大きく変動する可能性があります。</li> <li>・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。</li> </ul>				
	<p>(1) HMJグループホテル</p> <p>2020年8月25日付でHMJグループホテルの定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2021年1月1日から2021年12月31日まで賃料は、変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じて算出します。但し、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>				
			ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	中間期	△0	86.0%	-
		通 期	482		414
	オリエンタルホテル 東京ベイ	中間期	△54	79.0%	-
		通 期	626		495
	なんばオリエンタルホテル	中間期	166	91.0%	151
		通 期	642		584
	ホテル日航アリビラ	中間期	161	74.0%	119
		通 期	1,382		1,022
	オリエンタルホテル広島	中間期	△41	89.0%	-
		通 期	116		103
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△132	89.0%	-
		通 期	402		358
	シェラトングランドホテル 広島（注2）	中間期	117	93.0%	108
		通 期	396		368
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	75	97.0%	73
		通 期	402		389
	ホリデイ・イン大阪難波（注3）	中間期	△17	98.0%	-
	通 期	△33	-		
ヒルトン成田	中間期	△62	95.0%	-	
	通 期	348		330	
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	△3	95.0%	-	
	通 期	189		179	
ホテル日航奈良	中間期	△60	95.0%	-	
	通 期	124		117	
ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心齋橋（注3）	中間期	△19	87.0%	-	
	通 期	△41		-	

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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。

項目	前提条件																
		ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料													
営業収益	ヒルトン東京お台場	中間期	△105	-													
		通期	1,034	1,003													
	合計	中間期	22	453													
		通期	6,073	5,370													
	<p>(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOP又はGOLから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。GOP (売上高営業利益) 及びGOL (売上高営業損失) とは、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) 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の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下の通りです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>3</td> <td>240</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7</td> <td>476</td> <td>483</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は通年での休館を前提としています。</p> <p>(2) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティ            ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドを予定しています。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める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。なお、変動賃料の起算日は2022年1月1日となり、2021年12月期は変動賃料の発生を見込んでいません。</p> <p>&lt;ホテルアセント福岡 (リブランド後名称：ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神)&gt;            賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで            賃料合計 = 固定賃料+変動賃料            固定賃料 = 150百万円 (年間)            なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の6.4か月分72百万円の計上を見込んでいます。            変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率 (97.0%)</p> <p>&lt;ホテル京阪ユニバーサル・シティ (リブランド後名称：未定)&gt;            賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで            賃料合計 = 固定賃料+変動賃料            固定賃料 = 350百万円 (年間)            なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の6か月分158百万円の計上を見込んでいます。            変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率 (95.0%)</p>						変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	240	244	通期	7	476	483
		変動賃料	固定賃料	賃料合計													
中間期	3	240	244														
通期	7	476	483														

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。

項目	前提条件		
営業収益	(注4) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティについては、リブランド前の現行の賃借人からの変動賃料は見込んでいません。		
	(3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注5)及び変動賃料 (単位:百万円)		
		中間期	通 期
	イビス東京新宿(注5)	2	90
	イビス スタイルズ 京都ステーション(注5)	△1	52
	イビス スタイルズ 札幌(注5)	33	228
	メルキュールホテル札幌(注5)	△6	224
	メルキュールホテル沖縄那覇(注5)	44	99
	メルキュールホテル横須賀	75	101
	ザ・ビー 水道橋(注6)	-	-
	ザ・ビー 池袋(注6)	43	59
	ザ・ビー 八王子(注6)	-	-
	ザ・ビー 博多(注6)	-	-
	コンフォートホテル東京東日本橋	-	-
	スマイルホテル日本橋三越前	-	-
	チサンホテル蒲田(注7)	13	38
	チサンイン蒲田	7	19
	ヒルトン東京ベイ	非開示(注8)	非開示(注8)
	ヒルトン名古屋	非開示(注8)	非開示(注8)
	合計	365	1,265
(注5) 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。また、中間期の各ホテルの業績見込みがGOLの場合、運営委託収入にマイナスとして計上されています。			
(注6) イシングループホテルの変動賃料は、2020年10月30日付で締結した定期建物賃貸借契約変更契約により2021年1月1日から2021年12月31日までの賃料は固定賃料と変動賃料の合計となり、変動賃料はGOPが一定の水準に達した場合に発生します。			
(注7) ホテルビスタ蒲田東京は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、チサンホテル蒲田へリブランド致しました。			
(注8) 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非開示としています。			
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。 (単位:百万円)			
	中間期	通 期	
HMJグループホテル	453	5,370	
オフィス及び商業テナント(注9)	3	7	
その他の変動賃料等導入ホテル(16ホテル)	365	1,265	
合計(30ホテル)	821	6,642	
(注9) アクティブインターシティ広島オフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。			
(注10) 変動賃料の詳細につきましては、2021年2月25日付「2020年12月期決算短信(REIT)」の47ページ「3.参考情報 ②投資資産 (ハ)その他投資資産の主要なもの C.ホテル事業の概要 (i)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」をご参照ください。			

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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。

項目	前提条件																
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新型コロナウイルス感染症の影響による賃料減額による営業利益への影響の可能性を考慮し、250百万円を減収リスクとして想定しています。</li> <li>・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。</li> <li>・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1,994百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・なお、一般的に、取得した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していません。</li> <li>・資本的支出につきましては、2021年12月期（第22期）の資本的支出額は3,522百万円（資本的支出Ⅰ2,259百万円、資本的支出Ⅱ1,263百万円）を見込んでいます。2021年12月期において資本的支出Ⅲの予定はありません。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 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、Ⅱ 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Ⅲ 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種類に区分しています。</li> <li>・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,813百万円を見込んでいます。</li> <li>・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ります。</li> </ul>																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,836百万円を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>																
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年12月末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168,754百万円、2021年12月末日時点も168,754百万円を前提としています。</li> <li>・2021年12月期（第22期）中に返済期限が到来する借入金は23,582百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・2021年12月期（第22期）中に償還期限が到来する投資法人債は1,500百万円ありますが、同額の投資法人債を発行することを前提としています。</li> </ul>																
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年12月期（第22期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</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;">1,208百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,462,347口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">270円</td> </tr> </table> <p>（注1）毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p>	当期純利益	877百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	11百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	分配可能額	1,208百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	1口当たり分配金	270円
当期純利益	877百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																	
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																
固定資産除却損（注2）	11百万円																
商標権の償却額（注3）	56百万円																
分配可能額	1,208百万円																
発行済投資口の総口数	4,462,347口																
1口当たり分配金	270円																

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<p>(注2) 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（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3) 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金（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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、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。</li> <li>2021年12月期（第22期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,981百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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  
 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。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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、個々の数値・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注意ください。

ADR及びRevPARは円未満を四捨五入、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、客室稼働率及び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。

<1> 変動賃料等導入24ホテル（注1）

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	34.0%	△51.1pt	39.4%	5.4pt
	下期	40.8%	△46.1pt	68.8%	28.1pt
	通期	37.4%	△48.6pt	54.2%	16.8pt
ADR (注2)	上期	13,362	△14.8%	12,368	△7.4%
	下期	13,354	△22.6%	16,398	22.8%
	通期	13,357	△19.0%	14,947	11.9%
RevPAR (注3)	上期	4,536	△66.0%	4,868	7.3%
	下期	5,445	△63.7%	11,289	107.3%
	通期	4,993	△64.8%	8,105	62.3%
売上 (百万円)	上期	10,718	△62.1%	11,010	3.2%
	下期	13,378	△57.5%	23,455	91.4%
	通期	24,096	△59.6%	34,466	50.3%
GOP (百万円)	上期	△213	△102.4%	277	-%
	下期	1,867	△84.2%	7,046	277.4%
	通期	1,654	△92.1%	7,323	342.9%

(注1) 変動賃料等導入24ホテルとは、HMJグループホテル、イシングループホテル及びアコーグループホテルを合わせた24ホテルをいいます。

(注2) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注3) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期（第22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。

## &lt; 2 &gt; HMJ グループホテル

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	33.1%	△52.2pt	36.4%	3.3pt
	下期	38.4%	△49.5pt	68.3%	29.9pt
	通期	35.8%	△50.8pt	52.5%	16.7pt
ADR	上期	15,222	△13.4%	14,906	△2.1%
	下期	16,814	△14.4%	19,590	16.5%
	通期	16,081	△13.7%	17,979	11.8%
RevPAR	上期	5,045	△66.4%	5,428	7.6%
	下期	6,460	△62.6%	13,379	107.1%
	通期	5,757	△64.3%	9,436	63.9%
売上 (百万円)	上期	9,167	△61.9%	9,443	3.5%
	下期	11,978	△55.9%	20,624	81.6%
	通期	21,146	△58.7%	30,067	47.7%
GOP (百万円)	上期	△370	△105.1%	113	- %
	下期	1,696	△82.8%	6,280	270.3%
	通期	1,326	△92.3%	6,393	382.2%

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年12月期(第22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  
 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。