



2018年2月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目1番1号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員 稲月 伸仁
(コード番号 3488)

資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名 代表取締役 稲月 伸仁
問合せ先 業務管理グループ長 山口 理絵
TEL: 03-5544-6880

2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ

ザイマックス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年8月期(第1期)(2017年9月14日~2018年8月31日)、2019年2月期(第2期)(2018年9月1日~2019年2月28日)及び2019年8月期(第3期)(2019年3月1日~2019年8月31日)の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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
2018年 8月期 (第1期)	1,338 百万円	859 百万円	516 百万円	515 百万円	2,309 円	0 円
2019年 2月期 (第2期)	1,270 百万円	781 百万円	733 百万円	732 百万円	3,279 円	0 円
2019年 8月期 (第3期)	1,277 百万円	698 百万円	652 百万円	651 百万円	2,917 円	0 円

(参考) 2018年8月期(第1期): 予想期末発行済投資口数 223,400口、1口当たり予想当期純利益 2,309円
2019年2月期(第2期): 予想期末発行済投資口数 223,400口、1口当たり予想当期純利益 3,279円
2019年8月期(第3期): 予想期末発行済投資口数 223,400口、1口当たり予想当期純利益 2,917円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である2017年9月14日から2018年8月31日までです。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である2018年2月16日から2018年8月31日まで(197日)となります。

(注2) 2018年8月期(第1期)、2019年2月期(第2期)及び2019年8月期(第3期)の運用状況の予想については、別紙「2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想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。



ザイマックス・リート投資法人

との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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：<https://xymaxreit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想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。



【別紙】

2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件								
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018年8月期（第1期）（2017年9月14日～2018年8月31日）（352日） ➤ 2019年2月期（第2期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日） ➤ 2019年8月期（第3期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日） 								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に新規に取得予定の不動産に係る信託受益権（合計12物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を2018年2月16日に取得すること、また2019年8月期（第3期）末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ➤ なお、変動賃料の算定にあたっては、主にオペレーター提出の運営予想数値をベースに、賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 <p>[ホテルビスタ仙台] 固定賃料：月額2,000万円 変動賃料：①契約開始から2018年8月：発生しない ②2018年9月から2019年2月：月額470万円 ③2019年3月以降：毎月の変動賃料は、当該月を含む過去12か月において、賃借人が転借人から受け取った変動賃料（以下「転貸テナント変動賃料」（注）といいます。）の合計を12で除した金額</p> <p>（注）「転貸テナント変動賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年8月期 （第1期）</th> <th>2019年2月期 （第2期）</th> <th>2019年8月期 （第3期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td>0百万円</td> <td>28百万円</td> <td>30百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 		2018年8月期 （第1期）	2019年2月期 （第2期）	2019年8月期 （第3期）	変動賃料	0百万円	28百万円	30百万円
	2018年8月期 （第1期）	2019年2月期 （第2期）	2019年8月期 （第3期）						
変動賃料	0百万円	28百万円	30百万円						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想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。

営業費用	<p>➤ 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年8月期 (第1期)</th> <th>2019年2月期 (第2期)</th> <th>2019年8月期 (第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>346百万円</td> <td>367百万円</td> <td>458百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>86百万円</td> <td>80百万円</td> <td>80百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>62百万円</td> <td>58百万円</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>24百万円</td> <td>22百万円</td> <td>22百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>38百万円</td> <td>35百万円</td> <td>35百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>0百万円</td> <td>43百万円</td> <td>131百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>126百万円</td> <td>120百万円</td> <td>124百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>132百万円</td> <td>122百万円</td> <td>120百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>85百万円</td> <td>77百万円</td> <td>75百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	賃貸事業費用計	346百万円	367百万円	458百万円	管理委託費	86百万円	80百万円	80百万円	（うち維持管理費）	62百万円	58百万円	58百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	24百万円	22百万円	22百万円	修繕費	38百万円	35百万円	35百万円	公租公課	0百万円	43百万円	131百万円	減価償却費	126百万円	120百万円	124百万円	賃貸事業費用以外計	132百万円	122百万円	120百万円	運用報酬	85百万円	77百万円	75百万円
		2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)																																					
賃貸事業費用計	346百万円	367百万円	458百万円																																						
管理委託費	86百万円	80百万円	80百万円																																						
（うち維持管理費）	62百万円	58百万円	58百万円																																						
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	24百万円	22百万円	22百万円																																						
修繕費	38百万円	35百万円	35百万円																																						
公租公課	0百万円	43百万円	131百万円																																						
減価償却費	126百万円	120百万円	124百万円																																						
賃貸事業費用以外計	132百万円	122百万円	120百万円																																						
運用報酬	85百万円	77百万円	75百万円																																						
<p>➤ 主たる営業費用である取得予定資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>➤ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</p> <p>➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現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が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2018年の固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、2019年2月期（第2期）において2019年の固定資産税等の一部（2019年1月1日以降計算期間末日までの期間分に対応する金額）を、2019年8月期（第3期）において計算期間分に対応する2019年の固定資産税等の額を、それぞれ費用として計上することとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は229百万円を想定しています。</p> <p>➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般に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結果となる可能性があります。</p>																																									
営業外費用	<p>➤ 2018年8月期（第1期）の一時的な費用は、創立費として99百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として187百万円を見込んでいます。創立費並びに新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用は一括償却する予定です。</p> <p>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として2018年8月期（第1期）に56百万円、2019年2月期（第2期）に47百万円、2019年8月期（第3期）に46百万円を見込んでいます。</p>																																								
有利子負債	<p>➤ 有利子負債の総額は、2018年8月期（第1期）末において12,260百万円、2019年2月期（第2期）末において11,680百万円、2019年8月期（第3期）末において11,680百万円を前提としています。</p> <p>➤ 2018年2月16日に、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額13,321百万円の借入れを行うこと及び下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限10,495口）による手取金を原資として、当該借入金の一部を2018年8月期（第1期）中に返済すること、2019年2月期（第2期）中に2018年8月期（第1期）に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として、当該借入金の一部を2019年2月期（第2期）中に返済することを前提</p>																																								

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想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。

	<p>としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018年8月期（第1期）末のLTVは33.5%程度、2019年2月期（第2期）末のLTVは32.2%程度、2019年8月期（第3期）末のLTVは32.3%程度となる見込みです。なお、運営上は中長期的に45%から55%程度を目安に運営する予定ですが、新規上場時においては、募集投資口の発行等に伴い、一時的にこれを下回ります。 <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行数により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口数212,905口に加えて、2018年1月11日及び2018年2月6日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限10,495口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2019年8月期（第3期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、上記の第三者割当により新規に発行予定の投資口数の上限である10,495口を含む2018年8月期（第1期）、2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）の予想期末発行済投資口数223,400口により算出しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➤ 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（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想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。