

星野リゾート・リート投資法人

2021年11月10日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋三丁目6番18号
星野リゾート・リート投資法人
代表者名 執行役員 秋本 憲二
(コード番号: 3287)

資産運用会社名
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
問合せ先 取締役財務管理本部長
蕪木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、 並びに2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、2021年6月15日付決算短信にて公表いたしました、2022年4月期(2021年11月1日～2022年4月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに2022年10月期(2022年5月1日～2022年10月31日)の運用状況及び分配金の予想についてもお知らせいたします。

なお、2021年6月15日付決算短信にて公表いたしました、2021年10月期(2021年5月1日～2021年10月31日)の運用状況及び分配金の予想についての変更はありません。

記

1. 2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)	5,114百万円	2,003百万円	1,600百万円	1,599百万円	7,110円	—
今回修正予想(B)	5,431百万円	2,202百万円	1,755百万円	1,754百万円	7,153円	—
増減額(C) (B-A)	316百万円	199百万円	155百万円	155百万円	43円	—
増減率 (C) / (A)	6.2%	10.0%	9.7%	9.7%	0.6%	—
(参考) 2021年4月期実績	4,591百万円	1,816百万円	1,422百万円	1,466百万円	6,406円	—

【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 224,965口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 245,324口

(詳細は、別紙「2022年4月期及び2022年10月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「2022年4月期及び2022年10月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 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。
3. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行並びに「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 霧島、界 別府）」及び「資産（メザンローン債権）の取得に関するお知らせ（T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権）」（以下、総称して「本件資産取得に関するお知らせ」といいます。）にてお知らせした資産の取得等に伴い、2021年6月15日付決算短信にて公表いたしました、2022年4月期における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて、2022年10月期について、同様の前提条件に基づき新たな運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

3. 2022年10月期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
2022年10月期	5,500百万円	2,224百万円	1,828百万円	1,828百万円	7,454円	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 245,324口

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「2022年4月期及び2022年10月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 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。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

[別紙1]

2022年4月期及び2022年10月期 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">・2022年4月期（第18期）：2021年11月1日～2022年4月30日（181日）・2022年10月期（第19期）：2022年5月1日～2022年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">・本日時点で本投資法人が保有している63物件及び株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類を保有していること並びに本投資法人が本日付で公表した本件資産取得に関するお知らせ記載の「界 霧島」、「界 別府」及び「メザニンローン債権」を、いずれも2021年12月1日に取得することを前提としています。・運用状況の予想にあたっては、「界 霧島」、「界 別府」及び「メザニンローン債権」を上記日付に取得すること以外に、2022年10月31日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。・実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件																																																												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2022年4月期に5,398百万円、2022年10月期に5,461百万円を想定しています。 ・変動賃料の算出にあたり、2021年12月1日時点で保有している予定の65物件で構成される本投資法人のポートフォリオの約20%（取得（予定）価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、2022年4月期においては2020年10月から2021年9月までの期間の、2022年10月期においては2021年4月から2022年3月までの期間の、各物件の売上を基準売上として変動賃料が算出されます。また、変動賃料の算出にあたり、2021年12月1日時点で保有している予定の65物件で構成される本投資法人のポートフォリオの約75%（取得（予定）価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、2022年4月期においては2020年6月から2021年5月までの期間の、2022年10月期においては2020年12月から2021年11月までの期間の、各物件の利益を基準利益として変動賃料が算出されます（ただし、「クインテッサホテル大阪心齋橋」を除きます。）。したがって、2022年4月期と2022年10月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍の影響による変動賃料減少の影響を受けることを見込んでいます。 ・その他収入については、2021年12月1日付で取得する予定の「メザニンローン債権」の利息収入をメザニンローンに係る契約の内容に基づき算出しており、2022年4月期に32百万円、2022年10月期に39百万円を想定しています。 ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人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。またその他収入については「メザニンローン債権」の利息の不払いがないことを前提としています。 ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。 2022年4月期（第18期）（百万円） 																																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>運営区分</th> <th>投資区分</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">星野 リゾート グループ 運営</td> <td>星のや</td> <td>618</td> <td>194</td> <td>-</td> <td>813</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>374</td> <td>249</td> <td>-</td> <td>623</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>781</td> <td>282</td> <td>-</td> <td>1,064</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>386</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">星野 リゾート グループ 以外運営</td> <td rowspan="4">都市 観光</td> <td>ANAクラウンプラザ3物件（注1）</td> <td>696</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>696</td> </tr> <tr> <td>ハイアット2物件（注1）</td> <td>406</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー4物件（注1）</td> <td>265</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>265</td> </tr> <tr> <td>クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇</td> <td>244</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>816</td> <td>70</td> <td>10</td> <td>898</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>4,590</td> <td>797</td> <td>10</td> <td>5,398</td> </tr> </tbody> </table>	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	星野 リゾート グループ 運営	星のや	618	194	-	813	リゾナーレ	374	249	-	623	界	781	282	-	1,064	その他	386	-	-	386	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	-	-	696	ハイアット2物件（注1）	406	-	-	406	ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265	クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244	その他	816	70	10	898	合計		4,590	797	10	5,398
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計																																																							
	星野 リゾート グループ 運営	星のや	618	194	-	813																																																							
		リゾナーレ	374	249	-	623																																																							
		界	781	282	-	1,064																																																							
		その他	386	-	-	386																																																							
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	-	-	696																																																						
			ハイアット2物件（注1）	406	-	-	406																																																						
			ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265																																																						
クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇			244	-	-	244																																																							
その他		816	70	10	898																																																								
合計		4,590	797	10	5,398																																																								
<p>（注1）2021年12月1日時点で本投資法人が保有している予定の65物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する3物件を「ANAクラウンプラザ3物件」、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド（Hyatt International-Asia Pacific, Limited）が運営する2物件を「ハイアット2物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。</p> <p>（注2）固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。</p>																																																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件							
営業収益	2022年10月期（第19期）					（百万円）		
	運営区分	投資区分	固定 賃料	変動 賃料	その他 賃料	計		
	星野 リゾート グループ 運営	星のや		618	167	-	786	
		リゾナーレ		374	228	-	602	
		界		841	233	-	1,074	
		その他		386	-	-	386	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件		696	-	-	696
			ハイアット2物件		502	-	-	502
			ザ・ビー4物件		265	-	-	265
			クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇		253	6	-	259
その他		816	60	10	887			
合計			4,755	695	10	5,461		
<p>（注）固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、割増固定賃料の合意をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。</p>								
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年4月期に480百万円、2022年10月期に506百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）につい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、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、2021年12月1日に取得予定の「界 霧島」及び「界 別府」については、2022年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2022年4月期から費用計上されることを前提としています。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメントが策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2022年4月期に1,071百万円、2022年10月期に1,080百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年4月期に1,527百万円、2022年10月期に1,550百万円を想定しています。 							
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年4月期に、一時的な費用として、公募関連費用43百万円を想定しています。 ・支払利息その他借入関連費用として、2022年4月期に405百万円、2022年10月期に396百万円を想定しています。 							

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の本投資法人の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）の残高である68,482百万円を前提とし、また、以下の異動があることを前提としています。 ・2022年4月期においては、2022年4月に返済期限が到来する借入金の借換え5,450百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。 ・2022年10月期においては、2022年5月に返済期限が到来する借入金の借換え700百万円を行うこと、2022年10月に返済期限が到来する借入金の借換え4,100百万円を行うこと、及び借入金のうち58百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2022年4月期末のLTVは35.2%、2022年10月期末のLTVは35.1%と予想しています。本プレスリリースにおいて、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷総資産額（見込）×100 ・今回発行する公募による新投資口の発行価額並びに第三者割当による新投資口の発行口数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである224,965口に加えて、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（19,390口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限969口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計20,359口が全て発行されることを前提としています。 ・上記を除き、2022年4月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）は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の20,359口を含む2022年4月期及び2022年10月期の予想期末発行済口数245,324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を前提として算出しています。 ・2022年4月期及び2022年10月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では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、有価証券上場規程、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施行さ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2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

[別紙2]

2022年10月期（第19期）予想分配金における本公募増資等の効果について

	本公募増資等を実施しなかった場合の2022年10月期における運用状況及び分配金の試算値 (以下「本公募増資等を実施しなかった場合の第19期試算値」といいます。)	2022年10月期における運用状況及び分配金の予想 (以下「本公募増資等後の第19期予想値」といいます。)
営業収益	5,161 百万円	5,500 百万円
営業利益	2,026 百万円	2,224 百万円
経常利益	1,631 百万円	1,828 百万円
当期純利益	1,630 百万円	1,828 百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	7,248 円	7,454 円
1口当たり利益超過分配額	—	—
発行済投資口数	224,965 口	245,324 口
LTV	37.9%	35.1%
取得余力	64 億円	158 億円

(注1) 運用状況及び分配金の試算値について、本公募増資等を実施した場合と実施しなかった場合の変化が分かりやすいように、本公募増資等を実施しなかった場合の試算値及び本公募増資等後の予想値を記載しています。なお、「本公募増資等」とは、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行、「界霧島」、「界別府」及び「メザニンローン債権」の取得を含む一連の取組みをいいます。以下同じです。

(注2) 「LTV」は、本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

(注3) 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達することにより、物件取得を行うことができることをいいます。なお、負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。

(注4) 2021年10月期（第17期）予想値及びLTV、並びに2022年4月期（第18期）予想値の前回発表予想は2021年6月15日付決算短信にて公表した2021年10月期（第17期）の1口当たり分配金の予想値及びLTV、並びに2022年4月期（第18期）の1口当たり分配金の予想値を記載しています。また、2022年4月期（第18期）予想値の今回修正予想及びLTV、並びに2022年10月期（第19期）予想値及びLTVは、本日付で公表した2021年4月期（第18期）の1口当たり分配金の予想値及びLTV、並びに2022年10月期（第19期）予想値及びLTVを記載しています。

(注5) 本公募増資等を実施しなかった場合の第19期試算値及び本公募増資等後の第19期予想値の「取得余力」の見込額は、LTV（本公募増資等を実施しなかった場合）及びLTV（本公募増資等後）を仮に40.0%まで引き上げた場合における取得余力の金額を、1億円未満を切り捨てて記載しています。本公募増資等後の「取得余力」の見込額は、本日現在の見込数値です。本公募増資等における手取金は変動する可能性があり、当該見込数値が実際の取得余力の数値と一致するとは限りません。実際の本公募増資等における手取金の総額が、本日現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本募集後の「取得余力」は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

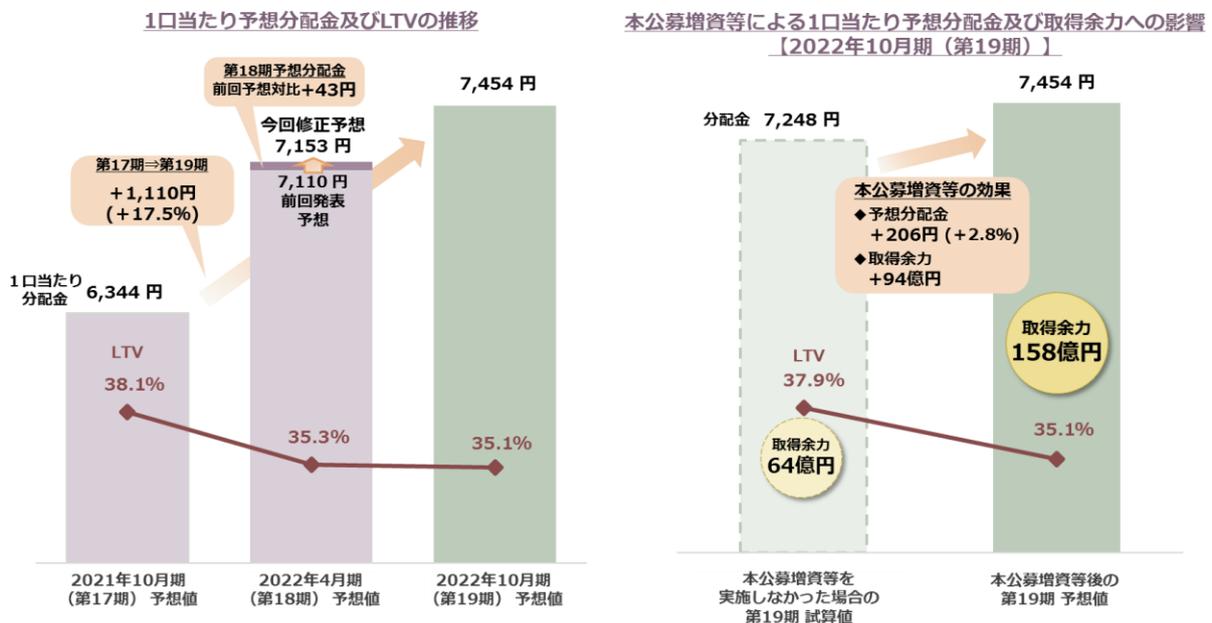
<本公募増資等を実施しなかった場合の第19期試算値の前提条件>

本日公表した2022年10月期における運用状況及び分配金の予想値を基に、下記の前提条件の変更を行い試算しています。

- 「界 霧島」、「界 別府」及び「メザニンローン債権」の取得を実施せず、関連する営業収益及び営業費用（減価償却費を含みます。）は発生しないことを前提としています。
- 今般の新投資口発行による資金調達を実施せず、それに伴い発生する発行済投資口数の増加等は発生しないことを前提としています。
- 資産運用報酬1は、2021年10月期末時点の総資産を基準に試算しています。また、資産運用報酬2は、以上の前提によって変動する不動産賃貸事業損益（NOI）、1口当たり分配金（DPU）を考慮して試算しています。
- 上記を前提とし、2022年10月期の業績予想の調整を行った結果、本日公表した2022年10月期予想数値は、本公募増資等を実施しなかった場合の第19期試算値より、以下のとおり増加する想定です。
 - 不動産賃貸事業損益：236百万円増加
 - その他営業費用（注）：39百万円増加

（注）営業費用から賃貸事業費用を控除したものを指し、資産運用報酬を含みます。

本公募増資等の効果～1口当たり分配金の向上と取得余力の創出～



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の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。投資を行う際は、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、必ず投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。