



2022年2月10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

金光 正太郎
(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 代表取締役社長
問合せ先 企画ディビジョン長
TEL: 03-5544-6880

金光 正太郎
中山 達也

2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに

2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、2022年1月27日付「2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2022年8月期（第9期：2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに2023年2月期（第10期：2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想についてもお知らせいたします。なお、2022年2月期（第8期：2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想については現時点において重大な変更はありません。

記

1. 運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに新たな予想の内容

(1) 2022年8月期（第9期）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)	1,582 百万円	918 百万円	857 百万円	856 百万円	3,835 円	- 円
今回修正予想 (B)	1,818 百万円	1,083 百万円	960 百万円	959 百万円	3,845 円	- 円
増減額 (B-A)	236 百万円	165 百万円	103 百万円	103 百万円	10 円	- 円
増減率 ((B-A)) / (A)	14.9 %	18.0 %	12.0 %	12.1 %	0.3 %	- %

(2) 2023年2月期（第10期）の新たな予想

	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
今回公表予想	1,590 百万円	878 百万円	770 百万円	769 百万円	3,080 円	- 円

(参考)

2022年8月期（第9期）：予想期末発行済投資口の総口数 249,650口

2023年2月期（第10期）：予想期末発行済投資口の総口数 249,650口

(注1) 上記予想数値は、別紙に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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

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、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注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。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、百分率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 修正及び公表の理由

本投資法人は、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」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西」）」にて公表のとおり、新投資口の発行（本日、本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行と併せて「本募集」といいます。以下同じです。）及び資産の取得等を行うことを決定いたしました。これに伴い、2022年1月27日付「2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2022年8月期（第9期）の予想の前提に変更が生じたことから、上表のとおり運用状況の予想及び分配金の予想について修正を行うものです。

また、これに併せて修正後の前提条件に基づいて計算した2023年2月期（第10期）の新たな運用状況の予想及び分配金予想についてもお知らせいたします。

以上

*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2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

【別紙1】

2022年8月期（第9期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第10期：2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none">● 2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日）● 2023年2月期（第10期）（2022年9月1日～2023年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none">● 本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計16物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西）」に記載のとおり、3物件の取得（2022年3月2日に取得予定のザイマックス札幌大通ビル、ザイマックス木場公園ビル及びエルプレイス西葛西）（以下併せて「取得予定資産」といいます。）並びに2022年1月27日付「国内不動産信託受益権の取得（パロー勝川店（底地）（準共有持分50%））及び国内不動産信託受益権の譲渡（ルネッサンス21千早）に関するお知らせ」に記載のとおり、1物件の譲渡（2022年3月31日に準共有持分50%を譲渡予定のルネッサンス21千早）（以下「譲渡予定資産」といいます。）がなされることを前提としています。● 上記以外に、第10期末までに運用資産の異動（取得済資産及び取得予定資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。● 実際には運用資産の異動により、変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none">● 取得済資産の賃貸事業収益については、2022年1月末日現在で締結済みの賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた賃貸借契約の動向に関する情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約をベースに、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。● 変動賃料の算定にあたっては、新型コロナウイルス感染症の影響からの回復に今後12か月以上の時間を要するものとして、オペレーターより提出の運営予想数値をベースに、本投資法人にて保守的に読み直し2022年8月期（第9期）及び2023年2月期（第10期）の変動賃料は発生しないものとしています。 [ホテルビスタ仙台] ① 2021年9月～2022年8月分 固定賃料：月額20百万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、当月のGOPから21百万円を差し引いた金額（注1）に一定歩合（注2）を乗じて、算出した額。 ② 2022年9月分～ 固定賃料：月額20.5百万円 変動賃料：毎月の変動賃料は、対象月の前月を含む過去12ヶ月のGOPの合計額を12で除した金額から21.5百万円を差し引いた金額（注1）に一定歩合（注2）を乗じて、算出した額。 （注1）差し引いた金額がマイナスとなった場合は、当月の変動賃料は0円となります。 （注2）各歩合の開示についてはオペレーターの同意が得られていないため非開示とします。● 2022年8月期（第9期）において、譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込額を計上しています。● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないこと及び不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none">● 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（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。）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)
貸貸事業費用計	549 百万円	555 百万円
管理委託費	107 百万円	107 百万円
修繕費	45 百万円	46 百万円
公租公課	133 百万円	133 百万円
減価償却費	160 百万円	163 百万円
貸貸事業費用以外計	185 百万円	156 百万円
運用報酬	91 百万円	96 百万円
	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である貸貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得済資産については本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ● 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。 ● 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、「パロー勝川店（底地）」及び取得予定資産（以下併せて「新規取得資産」といいます。）については、2022年8月期（第9期）及び2023年2月期（第10期）には固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、2023年8月期（第11期）より、固定資産税等の額を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21百万円を想定しています。 ● 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要な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。 	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息その他融資関連費用として、2022年8月期（第9期）に116百万円、2023年2月期（第10期）に102百万円を見込んでいます。 ● 新投資口の発行に係る投資口交付費については、投資口発行日より3年間で月割り償却しており、投資口交付費償却として、2022年8月期（第9期）に6百万円、2023年2月期（第10期）に6百万円を見込んでいます。 	
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在において15,700百万円の借入金残高があります。上記の内、2022年8月期（第9期）において返済期限が到来する短期借入金1,100百万円は、ルネッサンス21千早の譲渡完了に伴い、返済を行うことを前提としています。 ● また、2022年3月2日の取得予定資産の取得に伴い、5,230百万円の新規借入れを2022年3月2日に行うことを前提としています。 ● LTVについては、2022年8月期（第9期）末に41.1%、2023年2月期（第10期）末に40.8%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用した試算値です。 第9期のLTV = (2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から2022年8月期（第9期）末日までの借入金の増減見込額) ÷ (2021年8月期（第7期）末日時点の総資産額 + 2021年8月期（第7期）末日から2022年8月期（第9期）末日までの借入金の増減見込額 - 譲渡（予定）資産の敷金 + 新規取得資産の敷金 + 本募集による手取金の見込額) × 100 第10期のLTV = (2021年8月期（第7期）末日時点の借入金の総額 + 2021年8月期（第7期）末日から2023年2月期（第10期）末日までの借入金の増減見込額) ÷ (2021年8月期（第7期）末日時点の総資産額 + 2021年8月期（第7期） 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

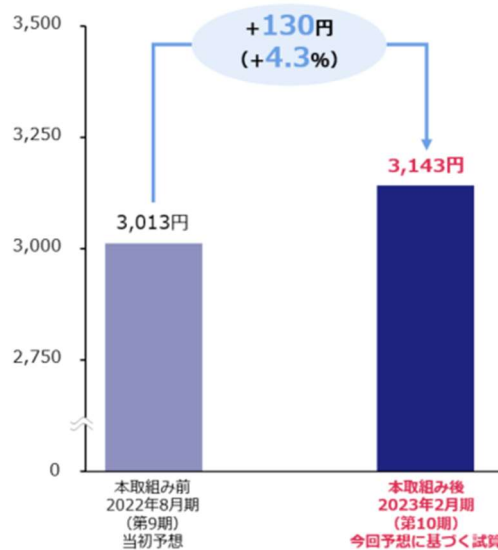


ザイマックス・リート投資法人

	末日から 2023 年 2 月期（第 10 期）末日までの借入金の増減見込額－譲渡（予定）資産の敷金＋新規取得資産の敷金＋本募集による手取金の見込額）×100
投資口	<ul style="list-style-type: none">● 発行済投資口の総口数については、本日現在の発行済投資口の総口数 223,400 口に、本日、本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行口数 25,000 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,250 口を加えた 249,650 口を前提としています。● 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 1,250 口すべてが発行されることを前提としています。● 上記を除き、2023 年 2 月期（第 10 期）末まで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)	<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、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 8 月期（第 9 期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに 2023 年 2 月期（第 10 期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

1口当たり巡航分配金について



(注1) 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想値に対して、取得予定資産に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）の会計処1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の予想値に対して、取得予定資産に係る公租公課（固定資産税及び都市計画税等）の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。なお、1口当たり巡航分配金は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、1口当たり巡航分配金は、本日現在における本投資法人の試算額であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

(注2) 「本取組み前」は、2021年10月13日付「2021年8月期 決算短信（REIT）」で公表した、当該時点における2022年8月期の運用状況の予想を記載しています。

(注3) 「本取組み後」は、2023年2月期（第10期）の運用状況の予想について、別紙1「2022年8月期（第9期：2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（第10期：2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想及び分配金予想の前提条件」に記載した2023年2月期（第10期）の前提条件をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- 新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、2023年2月期（第10期）に、17百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- 臨時的に発生する融資関連費用等の諸費用を営業費用又は営業外費用から除外しています。
- 上記の調整によって変動するNOIを考慮し、NOIに連動する資産運用報酬を営業費用から控除しています。
- 一時的利益超過分配は行わないものと仮定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。