



2021年1月5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 代表取締役社長 稲月 伸仁
問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也
TEL: 03-5544-6880

2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7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

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、2020年10月14日付「2020年8月期決算短信（REIT）」にて公表した2021年2月期（第6期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第7期：2021年3月1日～2021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。

記

1. 運用状況の予想及び分配金予想の修正の内容

(1) 2021年2月期（第6期）

	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)	1,270 百万円	668 百万円	601 百万円	600 百万円	2,688 円	0 円
今回修正予想 (B)	1,300 百万円	698 百万円	631 百万円	630 百万円	2,822 円	0 円
増減額 (B-A)	30 百万円	29 百万円	29 百万円	29 百万円	134 円	0 円
増減率 ((B-A)) / (A)	2.3 %	4.4 %	4.9 %	4.9 %	4.9 %	—

(参考) 2021年2月期（第6期）：予想期末発行済投資口の総口数223,400口

(注1) 本予想数値は、別紙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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金並びに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て表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正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。

(2) 2021年8月期（第7期）

	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)	1,227 百万円	615 百万円	562 百万円	561 百万円	2,515 円	0 円
今回修正予想 (B)	1,304 百万円	691 百万円	638 百万円	637 百万円	2,854 円	0 円
増減額 (B-A)	77 百万円	75 百万円	75 百万円	75 百万円	339 円	0 円
増減率 ((B-A)) / (A)	6.3 %	12.3 %	13.4 %	13.4 %	13.4 %	—

(参考) 2021年8月期（第7期）：予想期末発行済投資口の総口数223,400口

(注1) 本予想数値は、別紙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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金並びに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て表示しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」にて公表のとおり、2021年1月5日付にてホテルビスタ仙台の賃借人である株式会社ビスタホテルマネジメントとの間の定期建物賃貸借契約を改定することを決定いたしました。これに伴い、ホテルビスタ仙台の2020年11月以降の賃料の合理的な見積もりが可能となり、2020年10月14日付「2020年8月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2021年2月期（第6期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第7期：2021年3月1日～2021年8月31日）の前提条件において最大限保守的に見積もっていたホテルビスタ仙台の賃料収入に関する前提条件が変更となりました。また、かかる前提条件の変更に伴い、2021年8月期（第7期：2021年3月1日～2021年8月31日）の1口当たり分配金の予想値から5%以上の差異が生じたため、上表のとおり運用状況の予想の修正及び分配金の予想について修正を行うものです。

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2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正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】

2021年2月期（第6期：2020年9月1日～2021年2月28日）及び2021年8月期（第7期：2021年3月1日～2021年8月31日）の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"> ● 2021年2月期（第6期：2020年9月1日～2021年2月28日）（181日） ● 2021年8月期（第7期：2021年3月1日～2021年8月31日）（184日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が2021年1月5日現在保有している不動産信託受益権（合計13物件）（以下「現保有資産」といいます。）を2021年8月期（第7期）末まで保有し続けること及び現保有資産以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ● 現保有資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により、変動が生ずる可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収益については、2021年1月5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、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>[ホテルピスタ仙台]</p> <p>① 2020年9月1日から2020年10月31日までの間</p> <p>固定賃料：月額2,000万円</p> <p>変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月を含む過去12ヶ月において、賃借人がオペレーターから受け取った変動賃料（以下「オペレーター変動賃料」（注）といいます。）の合計を12で除した金額となります。</p> <p>（注）「オペレーター変動賃料」は、オペレーター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。</p> <p>② 2020年11月1日から2021年8月31日までの間</p> <p>毎月の賃料は、当該月のGOP（注1）に一定歩合（注2）を乗じて算出した額です。なお、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。</p> <p>（注1）GOPとはGross Operating Profit（売上高営業粗利益）であり、ホテルの売上高から人件費・一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。</p> <p>（注2）なお、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。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年2月期 （第6期）</th> <th>2021年8月期 （第7期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td>26百万円</td> <td>76百万円</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。 		2021年2月期 （第6期）	2021年8月期 （第7期）	変動賃料	26百万円	76百万円																		
	2021年2月期 （第6期）	2021年8月期 （第7期）																							
変動賃料	26百万円	76百万円																							
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。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年2月期 （第6期）</th> <th>2021年8月期 （第7期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>484百万円</td> <td>486百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>85百万円</td> <td>85百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>31百万円</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>133百万円</td> <td>140百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>135百万円</td> <td>139百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>118百万円</td> <td>126百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>75百万円</td> <td>78百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2021年2月期 （第6期）	2021年8月期 （第7期）	賃貸事業費用計	484百万円	486百万円	管理委託費	85百万円	85百万円	修繕費	31百万円	29百万円	公租公課	133百万円	140百万円	減価償却費	135百万円	139百万円	賃貸事業費用以外計	118百万円	126百万円	運用報酬	75百万円	78百万円
	2021年2月期 （第6期）	2021年8月期 （第7期）																							
賃貸事業費用計	484百万円	486百万円																							
管理委託費	85百万円	85百万円																							
修繕費	31百万円	29百万円																							
公租公課	133百万円	140百万円																							
減価償却費	135百万円	139百万円																							
賃貸事業費用以外計	118百万円	126百万円																							
運用報酬	75百万円	78百万円																							

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正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。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用については、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）を基準として、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。 ● 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"> ● 2021年2月期（第6期）は、支払利息その他融資関連費用として66百万円を見込んでいます。 ● 2021年8月期（第7期）は、支払利息その他融資関連費用として53百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 有利子負債の総額は、2021年2月期（第6期）末において12,780百万円、2021年8月期（第7期）末において12,780百万円を前提としています。2021年2月期において短期借入金1,914百万円、長期借入金2,336百万円の返済期限が到来しますが、これらの返済資金については、借入金等で調達する前提としています。 ● LTVについては、2021年2月期（第6期）末に33.9%、2021年8月期（第7期）末に34.0%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×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、2021年1月5日現在の発行済投資口の総口数223,400口を前提とし、2021年8月期（第7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）及び1口当たり利益超過分配金は、2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）の予想期末発行済投資口の総口数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、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2021年2月期（第6期）及び2021年8月期（第7期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正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。