



2018年2月6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、2018年1月11日付「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」で公表し、2018年1月29日付「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の修正に関するお知らせ」で修正済みの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）における本投資法人の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日、2018年1月11日開催の本投資法人役員会において決議いたしました新投資口発行及び投資口売出しに関し、公募による新投資口発行における発行価格等を決定いたしました。これに伴い、2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うものです。

- (1) 仮条件決定に伴う2018年1月29日付の修正の前提とした新投資口の発行価格
1口当たり100,000円以上105,000円以下
- (2) 本日最終決定された新投資口の発行価格
1口当たり105,000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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



2. 修正の内容

	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
前回予想 (2018年1月29日公表)						
2018年 8月期 (第1期)	1,338 百万円	859~859 百万円	514~516 百万円	513~515 百万円	2,297~ 2,309 円	0 円
2019年 2月期 (第2期)	1,270 百万円	781~781 百万円	729~733 百万円	728~732 百万円	3,262~ 3,279 円	0 円
2019年 8月期 (第3期)	1,277 百万円	698~699 百万円	648~652 百万円	647~651 百万円	2,900~ 2,917 円	0 円
今回修正予想						
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

上記1.記載の発行価格等の決定に伴い、2018年1月11日付「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」で公表し、2018年1月29日付「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の修正に関するお知らせ」で修正済みの「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」の一部を以下のとおり修正いたします。この結果、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は上記のとおり修正されます。

「営業外費用」欄 : 支払利息及びその他融資関連費用につき、2018年8月期（第1期）における見込額を56百万円～60百万円から56百万円に、2019年2月期（第2期）における見込額を47百万円～51百万円から47百万円に、2019年8月期（第3期）における見込額を46百万円～50百万円から46百万円にそれぞれ修正いたします。

「有利子負債」欄 : 有利子負債の総額につき、2018年8月期（第1期）末における見込額を12,260百万円～13,280百万円から12,260百万円に、2019年2月期（第2期）末における見込額を11,680百万円～12,700百万円から11,680百万円に、2019年8月期（第3期）末における見込額を11,680百万円～12,700百万円から11,680百万円にそれぞれ修正いたします。

(参考) 2018年8月期（第1期）：予想期末発行済投資口数 223,400口（前回と変更なし）

2019年2月期（第2期）：予想期末発行済投資口数 223,400口（前回と変更なし）

2019年8月期（第3期）：予想期末発行済投資口数 223,400口（前回と変更なし）

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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

- (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) 上記予想数値は一定の前提条件に基づき算出した現時点のもので、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、金利の変動及び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) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2018年2月15日です。
- (注5) 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

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。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をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。