

2021年3月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
 ビューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治
 (コード: 3295)

資産運用会社名
 ビューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 一寸木 和 朗
 問合せ先 企画管理本部長 CFO
 兼財務企画部長 待 場 弘 史
 (TEL. 03-6222-7250)

2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに
2022年2月期の運用状況等の予想について

ビューリックリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年10月14日に公表した2021年2月期(2020年9月1日～2021年2月28日)及び2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31日)における本投資法人の運用状況等の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて2022年2月期(2021年9月1日～2022年2月28日)における運用状況等の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況等の予想の修正及び公表

(1) 2021年2月期の運用状況等の予想の修正の内容

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	11,017 百万円	6,047 百万円	5,315 百万円	5,314 百万円	4,050 円	2 円	4,052 円
今回発表予想 (B)	11,160 百万円	6,217 百万円	5,500 百万円	5,428 百万円	4,052 円	－円	4,052 円
増減額 (B－A)	142 百万円	169 百万円	184 百万円	113 百万円	2 円	△2 円	－円
増減率	1.3%	2.8%	3.5%	2.1%	0.0%	△100.0%	－

(注) 本予想数値は現時点における予想数値であり、今後の決算作業の結果により変動する可能性があります。また、本予想数値は2021年2月期(第14期)の1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、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。

(2) 2021年8月期の運用状況等の予想の修正の内容

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	10,123 百万円	5,266 百万円	4,528 百万円	4,527 百万円	3,450円	2円	3,452円
今回発表予想 (B)	10,443 百万円	5,634 百万円	4,919 百万円	4,873 百万円	3,550円	－円	3,550円
増減額 (B－A)	320 百万円	367 百万円	391 百万円	345 百万円	100円	△2円	98円
増減率	3.2%	7.0%	8.6%	7.6%	2.9%	△100.0%	2.8%

(3) 2022年2月期の運用状況等の予想の内容

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
2022年 2月期	9,865 百万円	5,346 百万円	4,669 百万円	4,668 百万円	3,450円	－円	3,450円

(参考)

2021年2月期：期末発行済投資口数	1,312,000口	1口当たり予想当期純利益	4,137円
2021年8月期：予想期末発行済投資口数	1,353,000口	1口当たり予想当期純利益	3,601円
2022年2月期：予想期末発行済投資口数	1,353,000口	1口当たり予想当期純利益	3,450円

(注記)

- 上記(2)及び(3)における予想数値は、別紙「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行口数及び発行価格、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)、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があります。また、本予想はこれらを保証するものではありません。
 - 上記1口当たり予想当期純利益は、当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算定しています。
 - 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。
 - 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入して表示しています。以下同じです。
2. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由

2021年2月期の運用状況の予想(2020年10月14日公表)の修正については、当該期の運用状況が概ね判明したこと及び当該期の利益の一部(約112百万円)を内部留保(注)することに伴い、現時点における運用状況の予想の修正を行うものです。

また、本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付で公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の新たな2物件の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)について取得を決定したこと及び1物件の特定資産について譲渡を決定したこと並びに特定資産の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填及び借入金の返済のための資金調達を目的として新投資口発行を決議したこと等により、2021年8月期の予想(2020年10月14日公表)の前提に変更が生じたことから、運用状

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

況等の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて 2022 年 2 月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況等の予想を行うものです。

詳細は別紙「2021 年 8 月期及び 2022 年 2 月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 当該期の前回発表予想において、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたテナントの賃料一時減額等を一定程度想定していました。当該期におけるテナントの賃料一時減額等は当初想定を下回ることが見込まれる一方で、継続している一部テナントとの協議の 2021 年 8 月期以降への影響や今後の同感染症の再拡大による悪影響等を考慮し、税法上の導管性要件を満たす前提で前回発表予想からの差異のうち 112 百万円を内部留保することを予定しています。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

以 上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2021 年 2 月期及び 2021 年 8 月期の運用状況等の予想の修正並びに 2022 年 2 月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】
2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2021年8月期（第15期）：2021年3月1日～2021年8月31日（184日） 2022年2月期（第16期）：2021年9月1日～2022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57物件（以下「保有資産」といいます。）から、2021年3月30日に譲渡予定の「品川シーズンテラス」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を控除し、2021年3月31日に取得予定の「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック調布」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた58物件を前提としています。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況等の予想にあたっては、取得予定資産につき、2021年3月31日に2物件を取得し、また、譲渡予定資産につき、2021年3月30日に譲渡したものとみなし、これらを除き、2022年2月期末（第16期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）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する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向及びテナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響等を考慮し算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報、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前提に、市場動向等を勘案し算出しています。なお、2021年8月期の月次ベースの期中平均稼働率は98.7%、2022年2月期の同稼働率は98.5%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 2021年8月期（第15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。 営業収益については、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2021年2月期（第14期）に取得した「ヒューリック中野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」（以下「第14期取得済資産」といいます。）以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、第14期取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映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おり、2021年8月期（第15期）には1,237百万円、2022年2月期（第16期）には1,235百万円を想定しています。 一般的に、取得する資産の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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>総額は26百万円を想定しています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021年8月期（第15期）及び2022年2月期（第16期）には費用計上されず、2022年8月期（第17期）から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、2021年8月期（第15期）には836百万円を、2022年2月期（第16期）には836百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等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、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。なお、2021年8月期（第15期）は126百万円を、2022年2月期（第16期）は134百万円を計上することを想定しています。 ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2021年8月期（第15期）には1,290百万円、2022年2月期（第16期）には1,145百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2021年8月期（第15期）には689百万円、2022年2月期（第16期）には658百万円を見込んでいます。 ● 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2021年8月期（第15期）には25百万円、2022年2月期（第16期）には17百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 169,776 百万円（短期借入金 3,960 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 15,680 百万円、長期借入金 135,136 百万円、投資法人債 15,000 百万円）です。 ● 本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）の手取金及び同日付で決議した第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の手取金のうち、取得予定資産の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填後の残額に手元資金を加えた金額を、短期借入金 3,960 百万円及び2021年8月期（第15期）に返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金 7,130 百万円の（一部）返済資金に充当する想定です。一般募集及び本件第三者割当の詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ● 2021年8月期末（第15期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金 7,130 百万円については上記の借入金の返済後の残高を、2022年2月期末（第16期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金 8,550 百万円については全額を、それぞれの返済期限に借換えを行うことを前提としています。 ● 上記の結果、2021年8月期末（第15期末）時点及び2022年2月期末（第16期末）時点の有利子負債残高は 164,656 百万円を想定し、2021年8月期

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>末（第15期末）のLTV（想定値）は約45%程度を見込んでいます。但し、一般募集及び本件第三者割当における新投資口の最終的な発行価額及び発行口数並びに手元資金の活用額によって有利子負債残高及びLTV（想定値）は変動する可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2020年8月期末（第13期末）における貸借対照表上の総資産の金額（370,487百万円）に第14期取得済資産の取得価格の合計（8,100百万円）及び取得予定資産の取得予定価格の合計（7,440百万円）を加算し、第14期譲渡済資産（ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、オーキッドスクエア（準共有持分50.0%）及びヒューリック大森ビル）の譲渡時における帳簿価額の合計（9,098百万円）、譲渡予定資産の譲渡時における想定帳簿価額（5,920百万円）並びに2020年2月期（第14期）において実施した借入金の一部返済に充当した手元資金（2,000百万円）を減算し、手元資金の活用額を考慮した金額$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,312,000口に加えて、一般募集（39,000口）及び本件第三者割当（上限2,000口）によって新規に発行される予定の合計41,000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2月期末（第16期末）までに投資口の追加発行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。 譲渡予定資産の譲渡により見込んでいる譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、2021年8月期（第15期）に69百万円を内部留保する予定です。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。
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"> 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による悪影響が更に拡大することがないことを前提としています。したがって、同感染症が今後も拡大した場合や想定以上に長期化した場合における運用状況への悪影響は考慮に入れていません。 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等にお

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">• 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。
--	---

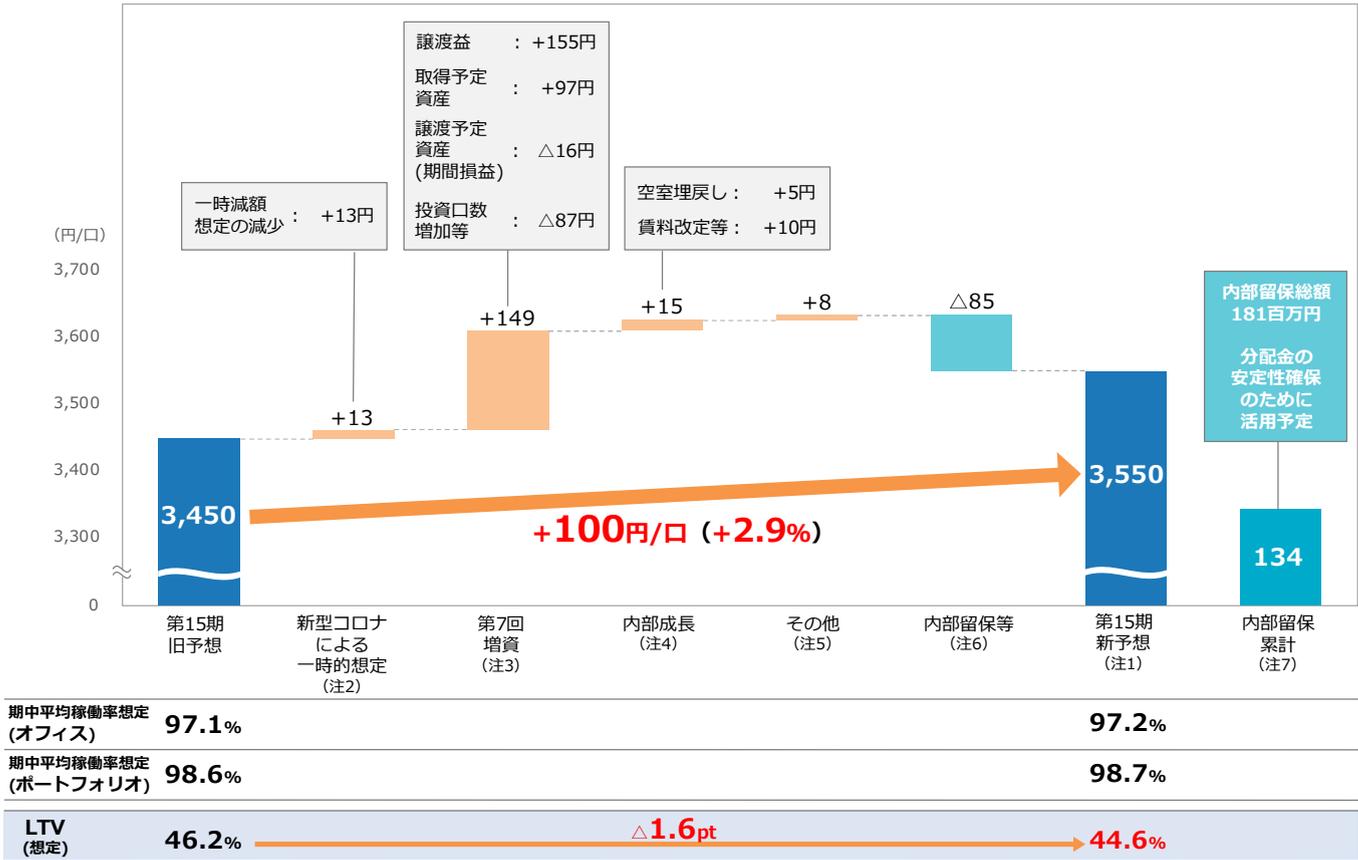
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- (注1) 「第15期旧予想」は、2020年10月14日付で公表した「2020年8月期 決算短信 (REIT)」に記載の2021年8月期 (第15期)に係る1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値、当該予想数値を基に本投資法人が試算した一時的要因調整後1口当たり分配金試算値、当該数値の前提となるオフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率 (想定)並びにLTV (想定)を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「第16期予想」は、本「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等の予想について」に記載の2022年2月期 (第16期)に係る1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値、当該予想数値を基に本投資法人が試算した一時的要因調整後1口当たり分配金試算値、当該数値の前提となるオフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率 (想定)並びに本日付で提出した有価証券届出書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2 本投資法人のトラックレコード」に記載の「本取組み後のLTV」を記載しています。なお、1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の予想数値、一時的要因調整後1口当たり分配金試算値、オフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率 (想定)並びにLTV (想定)は、別紙「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行口数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより変動する可能性があります。また、本試算は分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 「一時的要因」とは、一時的要因調整後1口当たり分配金試算値を算出するにあたって調整した不動産等譲渡益、借地権の更新に伴い生じる支払地代の増加見込額、費用計上されていない固定資産税及び都市計画税等並びにこれらが生じることに伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額を第15期旧予想はその前提条件である第7回増資前の発行済投資口数 (1,312,000口)で除した数値を、第16期予想は2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、それぞれ記載しています。なお、一時的要因の内訳に記載の数値は、各要因に伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額を含めて試算しています。
- (注4) 「ダウンタイム等」とは、譲渡予定資産以外の保有資産 (以下「既存ポートフォリオ」といいます。)について、第15期旧予想の前提条件と比較し、第16期予想において空室を見込んでいる区画に係る賃貸事業収入の減少額の増減見込額に第15期旧予想の前提条件と比較し、第16期予想において見込んでいる入居テナントに対する一時的減額の想定に伴う賃貸事業収入の減少額の増減見込額を加算した金額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。
- (注5) 「第7回増資」とは、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び本件第三者割当をいい、現時点において本投資法人が見込んでいる2022年2月期 (第16期)における取得予定資産及び譲渡予定資産に係る賃貸事業損益、第7回増資後に想定している借入金の (一部)返済に伴う支払利息等その他借入関連費用の減少見込額、第7回増資に伴い想定される販売費及び一般管理費の増減見込額並びに第7回増資に係る投資口交付費償却の見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値に、第7回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金の希薄化分を減算した数値を記載しています。なお、第7回増資の内訳である「取得予定資産」は、取得予定資産に係る第16期予想の不動産賃貸事業損益見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、「譲渡予定資産」は、第15期旧予想の前提条件で見込んでいた譲渡予定資産に係る不動産等賃貸事業損益見込額の減少見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、「投資口数増加等」は、第7回増資後に想定している借入金の (一部)返済に伴う支払利息等その他借入関連費用の減少見込額、第7回増資に伴い想定される販売費及び一般管理費の増減見込額並びに第7回増資に係る投資口交付費償却の見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値から第7回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)の希薄化分を減算した数値を、それぞれ記載しています。
- (注6) 「内部成長」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第16期予想における既存ポートフォリオに係る賃貸事業収入の増減見込額から、ダウンタイム等に記載の賃貸事業収入の増減見込額を控除した金額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、内部成長の内訳である「テナント入替に伴う賃料増額」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第16期予想においてテナント入替を想定 (契約締結済み)している区画について、賃料水準の上昇に伴い生じた賃貸事業収入の増加見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、「賃料改定」は入居テナントの賃料改定等による賃貸事業収入の増減見込額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、それぞれ記載しています。
- (注7) 「その他」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第16期予想における経常利益の増減分からダウンタイム等、第7回増資及び内部成長による経常利益の増減見込額を減算した金額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。
- (注8) 「内部留保累計」とは、2021年2月期 (第14期)及び2021年8月期に想定している内部留保の累計額を2022年2月期末 (第16期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
- (注9) 上記以外の前提条件につきましては、別紙「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(ご参考情報②)

2021年8月期（第15期）旧予想と新予想の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、期中平均稼働率（想定）及びLTV（想定）の比較



(注1) 「第15期新予想」は、本「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等の予想について」に記載の2021年8月期（第15期）に係る1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、当該予想数値の前提となるオフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率（想定）並びに本日付で提出した有価証券届出書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2 本投資法人のトラックレコード」に記載の「本取組み後のLTV」を記載しています。なお、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、オフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率（想定）並びにLTV（想定）は、別紙「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行口数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより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) 「新型コロナによる一時的想定」は、既存ポートフォリオについて、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想において見込んでいる入居テナントに対する一時的減額の想定に伴う賃貸事業収入の減少額の増減見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想において会議室収益の変動に伴う賃貸事業損益の増減は想定していません。

(注3) 「第7回増資」とは、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び本件第三者割当をいい、現時点において本投資法人が見込んでいる2021年8月期（第15期）における取得予定資産及び譲渡予定資産に係る賃貸事業損益及び不動産等譲渡益、第7回増資後に想定している借入金の（一部）返済に伴う支払利息等その他借入関連費用の減少見込額、第7回増資に伴い想定される販売費及び一般管理費の増減見込額並びに第7回増資に係る投資口交付費償却の見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値に、第7回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金の希薄化分を減算した数値を記載しています。なお、第7回増資の内訳である「譲渡益」は、譲渡予定資産に係る不動産等譲渡益からこれに伴い変動する資産運用報酬及び控除対象外消費税の増減見込額を控除した金額を

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

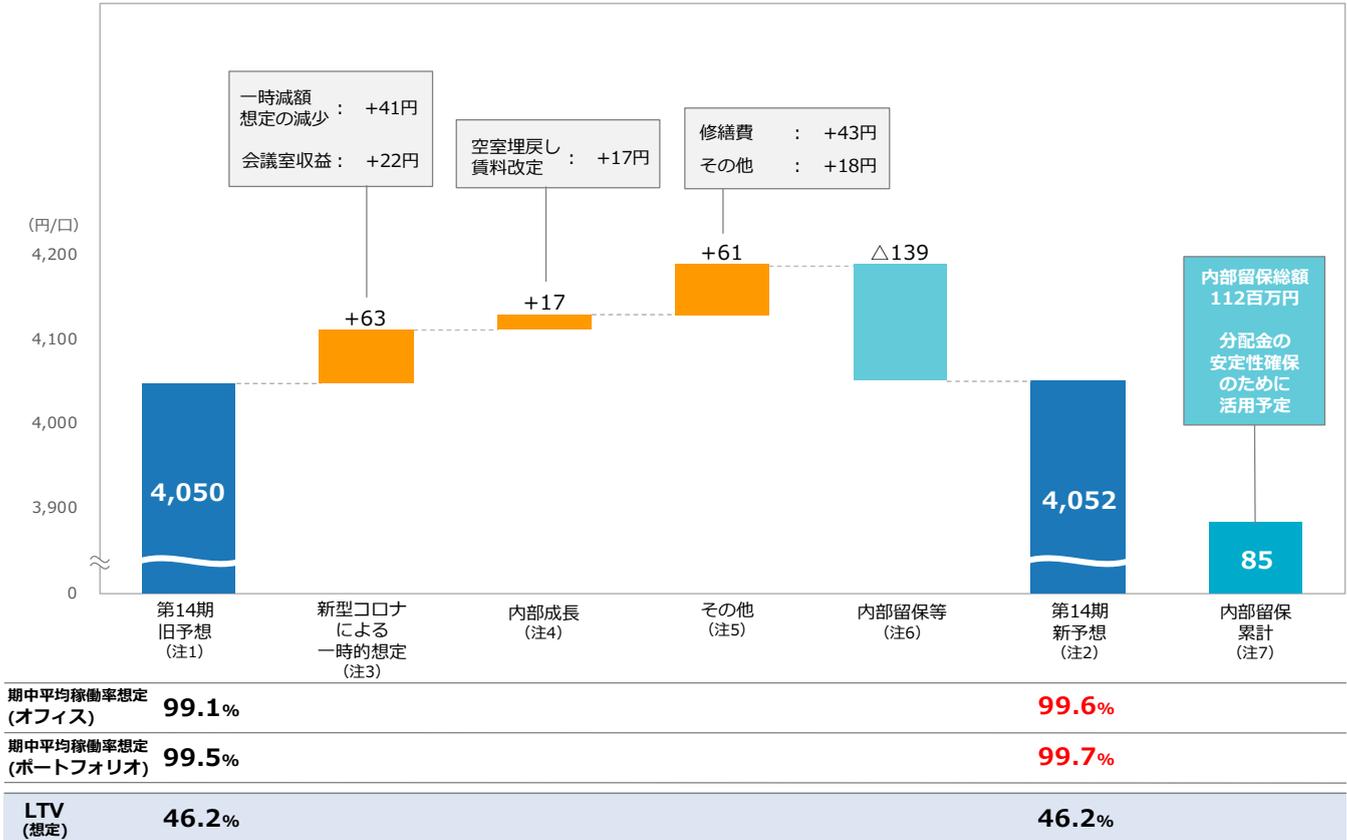
2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を、「取得予定資産」は、取得予定資産に係る不動産賃貸事業損益を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を、「譲渡予定資産（期間損益）」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想において見込んでいる譲渡予定資産に係る賃貸事業損益（不動産譲渡益は含まない）の増減見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を、「投資口数増加等」は、第7回増資後に想定している借入金の（一部）返済に伴う支払利息等その他借入関連費用の減少見込額、第7回増資に伴い想定される販売費及び一般管理費の増減見込額並びに第7回増資に係る投資口交付費償却の見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値から第7回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の希薄化分を減算した数値を、それぞれ記載しています。

- (注4) 「内部成長」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想における既存ポートフォリオに係る賃貸事業収入の増減見込額から、新型コロナによる一時的想定に記載の賃貸事業収入の増減見込額を控除した金額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、内部成長の内訳である「空室埋戻し」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想において見込んでいる空室部分のテナントの埋戻しによる賃貸事業収入の増加見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を、「賃料改定等」は、入居テナントの賃料改定等による賃貸事業収入の増減見込額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を、それぞれ記載しています。
- (注5) 「その他」は、第15期旧予想の前提条件と比較し、第15期新予想における経常利益の増減見込額から新型コロナによる一時的想定、第7回増資、内部成長の増減見込額を減算した金額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。
- (注6) 「内部留保等」は、第15期新予想において想定している内部留保の金額に、内部留保に伴い見込まれる法人税の増加見込額（46百万円）を減算した金額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。
- (注7) 「内部留保累計」とは、2021年2月期（第14期）及び2021年8月期（第15期）に想定される内部留保の累計額を2021年8月期末（第15期末）の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
- (注8) 上記以外の前提条件につきましては、別紙「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(ご参考情報③)

2021年2月期（第14期）旧予想と新予想の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、期中平均稼働率（想定）及びLTV（想定）の比較



(注1) 「第14期旧予想」は、2020年10月14日付で公表した「2020年8月期 決算短信 (REIT)」に記載の2021年2月期（第14期）に係る1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、当該予想数値の前提となるオフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率（想定）並びにLTV（想定）を記載しています。以下同じです。

(注2) 「第14期新予想」は、本「2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等の予想について」に記載の2021年2月期（第14期）に係る1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値、当該予想数値の前提となるオフィス及びポートフォリオ全体の月次ベースの期中平均稼働率（想定）並びに本日付で提出した有価証券届出書「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/2 本投資法人のトラックレコード」に記載の「本書の日付現在のLTV」を記載しています。なお、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想数値及びLTV（想定）は、現時点のものであり、今後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) 「新型コロナによる一時的想定」は、保有資産について、第14期旧予想の前提条件と比較し、第14期新予想において見込んでいる入居テナントに対する一時的減額の想定に伴う賃貸事業収入の減少額の増減見込額に第14期旧予想の前提条件と比較し、第14期新予想において会議室収益の変動に伴う賃貸事業損益の増減見込額を加算した金額を2021年2月期末（第14期末）の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注4) 「内部成長」は、第14期旧予想の前提条件と比較し、第14期新予想における既存ポートフォリオに係る賃貸事業収入の増減見込額から、新型コロナによる一時的想定に記載の賃貸事業収入の増減見込額を控除した金額を2021年2月期末（第14期末）の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注5) 「その他」は、第14期旧予想の前提条件と比較し、第14期新予想における経常利益の増減見込額から新型コロナによる一時的想定及び内部成長の増減見込額を減算した金額を2021年2月期末（第14期末）の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注6) 「内部留保等」は、第14期新予想において想定している内部留保の金額に内部留保に伴い見込まれる法人税の増加見込額（70百万円）を減算した金額を2021年2月期末（第14期末）の発行済投資口数で除した数値を記

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

載しています。

- (注7) 「内部留保累計」とは、2021年2月期（第14期）に想定される内部留保の金額を2021年2月期末（第14期末）の発行済投資口数で除した数値を記載しています。なお、実際の内部留保の金額は変動す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2021年2月期及び2021年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2022年2月期の運用状況等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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。