

2021年4月7日

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 渡辺 萌
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5157-6013

2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年11月17日付で公表した2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおり修正いたします。また、2022年3月期（2021年10月1日～2022年3月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2021年3月期（第12期）及び2021年9月期（第13期）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1) 2021年3月期（第12期）

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期 純利益 百万円	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) 円
前回発表予想 (A)	8,606	4,221	3,633	3,632	6,775	10	6,785
今回発表予想 (B)	8,708	4,330	3,749	3,748	6,990	10	7,000
増減額 (B-A)	102	109	115	115	215	-	215
増減率 (%)	1.2%	2.6%	3.2%	3.2%	3.2%	-	3.2%

(2) 2021年9月期（第13期）

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期 純利益 百万円	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) 円

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

前回発表予想 (A)	8,453	4,156	3,553	3,552	6,625	10	6,635
今回発表予想 (B)	9,495	4,790	4,158	4,157	7,141	9	7,150
増減額 (B-A)	1,042	634	605	605	516	-1	515
増減率 (%)	12.3%	15.3%	17.0%	17.0%	7.8%	-10.0%	7.8%

2021年3月期：期末発行済投資口の総口数 536,177口

2021年9月期：予想期末発行済投資口の総口数 582,177口

- (注1) 2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想については、別紙1「2021年3月期、2021年9月期及び2022年3月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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）、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。
- (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) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 2022年3月期（第14期）の運用状況の予想及び分配金の予想

	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	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2022年3月期 (第14期)	9,129	4,705	4,071	4,070	6,991	9	7,000

2022年3月期：予想期末発行済投資口の総口数 582,177口

- (注1) 2022年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想については、別紙1「2021年3月期、2021年9月期及び2022年3月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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）、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。
- (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) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて記載しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出し（注1）につき決議し、あわせて資産の取得及び譲渡（注2）を決定しました。上記及び別紙1「2021年3月期、2021年9月期及び2022年3月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した資金の借入れに伴い、2020年11月17日付で公表しました2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想について、その前提条件に重要な変更が生じたことから、修正を行います。

また、2021年3月期については、本投資法人は2020年11月17日付「2020年9月期 決算短信 (REIT)」において、新型コロナウイルス感染拡大の本投資法人の運用状況への影響につき、不

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

動産賃貸事業収益において一定の減収リスクを見積もっていましたが、新型コロナウイルス感染拡大に関連する影響が当初の見積もりほどではなかったことが判明したこと等を踏まえ、運用状況及び分配金の予想の修正を行います。

更に、上記の資産の取得及び資金の借入れに伴い、2022年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想について新たに公表を行います。

- (注1) 新投資口の発行及び投資口の売出しの詳細については、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」をご参照下さい。
- (注2) 資産の取得及び譲渡の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得（4物件）及び貸借並びに譲渡（ユニクス伊奈（準共有持分20%））に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙1】

2021年3月期、2021年9月期及び2022年3月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2021年3月期（第12期） （2020年10月1日～2021年3月31日）（182日） ➤ 2021年9月期（第13期） （2021年4月1日～2021年9月30日）（183日） ➤ 2022年3月期（第14期） （2021年10月1日～2022年3月31日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2021年9月期の運用状況の予想にあたっては、2021年3月31日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権（合計64物件）に、2021年4月9日、2021年4月21日及び2021年4月30日に取得予定である国内不動産信託受益権4物件（以下「取得予定資産」といいます。なお、うち1物件は本日現在準共有持分51%を取得済のアピタテラス横浜綱島の準共有持分49%です。）を加えた67物件から、2021年4月1日付で譲渡済みある代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）、2021年4月9日付で譲渡予定であるユニクス伊奈（準共有持分20%）及び2021年8月10日付で譲渡予定である阪急オアシス枚方出口店（以下総称して「譲渡予定資産」といいます。）を除く66物件（2021年9月期末時点）を前提としています。また、2022年3月期の運用状況の予想にあたっては、2021年9月期末時点の前提となる66物件から、2021年10月1日付で譲渡予定である代官山アドレス・ディセ（準共有持分30%）を除く65物件（2022年3月期末時点）を前提としています。なお、国内不動産信託受益権（4物件）及びユニクス伊奈の譲渡については本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得（4物件）及び貸借並びに譲渡（ユニクス伊奈（準共有持分20%））に関するお知らせ」を、阪急オアシス枚方出口店の譲渡については2021年2月25日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（阪急オアシス枚方出口店）」を、代官山アドレス・ディセの譲渡については2020年11月17日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（代官山アドレス・ディセ）」を、それぞれご参照下さい。 ➤ 上記以外に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既取得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、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ➤ 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、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した取得予定資産の営業収益を前提として算出しています。 ➤ 代官山アドレス・ディセの譲渡による不動産等売却益については、2021年3月期に451百万円、2021年9月期に342百万円、2022年3月期に344

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
	<p>百万円を、ユニクス伊奈（準共有持分 20%）の譲渡による不動産等売却益については 2021 年 9 月期に 158 百万円を、阪急オアシス枚方出口店の譲渡による不動産等売却益については 2021 年 9 月期に 148 百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、今後の感染者数の増加、再度の緊急事態宣言の発令等のリスクを勘案し、2021 年 9 月期に約 41 百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。
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、減価償却費以外の費用については、現保有資産及び取得予定資産ともに、過去の実績値をベースに、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に基づき想定されるリーシングコスト等、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 3 月期に 1,068 百万円、2021 年 9 月期に 1,134 百万円及び 2022 年 3 月期に 1,129 百万円を想定しています。 ➤ 公租公課（固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。））については、2021年3月期に735百万円、2021年9月期に740百万円及び2022年3月期に731百万円を想定しています。なお、一般的に、不動産等の売買にあたり固都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額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。かかる理由により、取得予定資産及び2021年1月1日以降に取得した物件の取得日から2021年12月31日までの固都税等については、2021年3月期及び2021年9月期の計算期間に対応する税額は費用計上されません。また、2022年度の固都税等の賦課決定される期日が2022年4月以降であることから、2022年1月1日時点の保有資産に係る同日から2022年3月31日までの固都税等については、2022年3月期の計算期間に対応する税額は費用計上されません。 ➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（ケネディクス不動産投資顧問株式会社）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"> ➤ 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投資口の売出しに係る費用については、3年で定額法により償却する予定であり、当該費用の償却額は、2019年10月24日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額と合わせ、2021年3月期に7百万円、2021年9月期に15百万円、2022年3月期に15百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及び有利子負債に関連する費用として2021年3月期に574百万円、2021年9月期に616百万円、2022年3月期に618百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在、104,800百万円の借入金残高及び8,000百万円の投資法人債発行残高がありますが、これに加え、合計7,500百万円の借入を2021年4月21日及び2021年4月30日に行うことを前提としています。 ➢ 2021年3月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は約44.9%、2021年9月期末及び2022年3月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は、それぞれ約44.3%となる見込みです。 ➢ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 LTV=(借入金残高+投資法人債発行残高)÷総資産額 ➢ 今回発行する新投資口の発行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、発行済みである投資口数536,177口に加えて、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(一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数43,800口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,200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46,000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3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。 ➢ 2021年9月期及び2022年3月期の1口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計46,000口を含む予想期末発行済投資口の総口数582,177口(上限)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。 ➢ 2021年3月期、2021年9月期及び2022年3月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。 ➢ 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"> ➢ サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約に係る期間(2007年3月16日から30年間)において、事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出していますが、実際には金利変動等の影響を受け、当該時価によっては、一時差異等調整引当額の計上を行わない可能性があります。 ➢ 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、2021年3月期に1口あたり10円、2021年9月期及び2022年3月期に、それぞれ1口あたり9円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなかった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、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙2】特殊要因調整後1口当たり分配金（試算）等の差異

	本募集等を実施しなかった場合の2022年3月期における固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値（以下「本募集等を実施しなかった場合の試算値」といいます。）（注1）	2022年3月期における固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値（本募集等後）（以下「本募集等後の試算値」といいます。）
営業収益	8,035 百万円	8,785 百万円
営業利益	3,945 百万円	4,365 百万円
経常利益	3,357 百万円	3,731 百万円
当期純利益	3,356 百万円	3,730 百万円
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	6,259 円	6,407 円
1口当たり利益超過分配額	10 円	9 円
1口当たり分配金 （利益超過分配金を含む）	6,269 円	6,416 円
発行済投資口の総口数	536,177 口	582,177 口
LTV（注2）	約 44.9%	約 44.3%

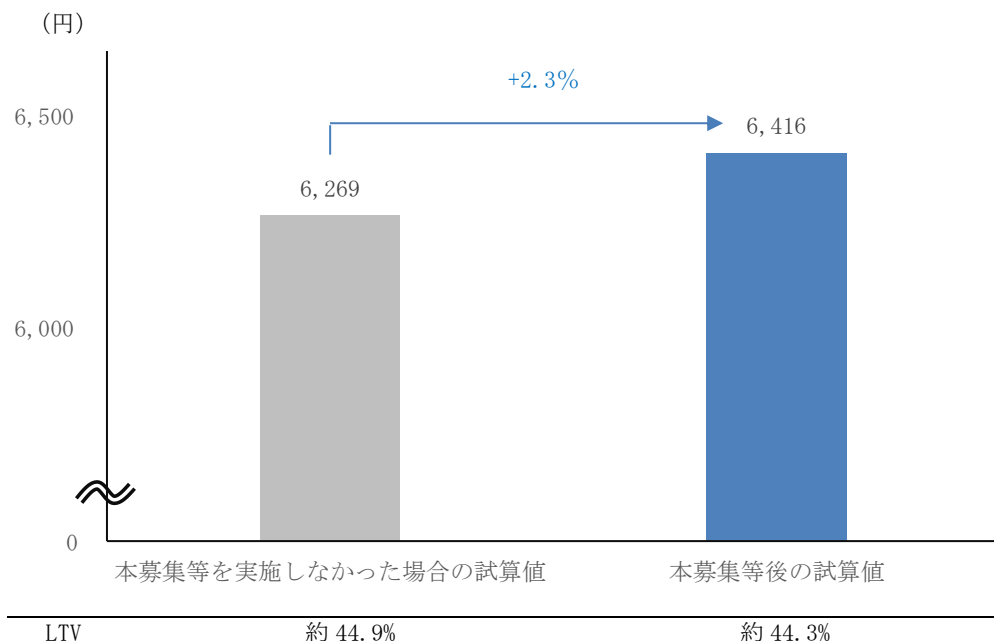
(注1) 固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値について、本募集等を実施した場合と実施しなかった場合の変化が分かりやすいように、本募集等後の試算値及び本募集等を実施しなかった場合の試算値を記載しています。なお、「本募集等」とは、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行、取得予定資産の取得、譲渡予定資産の譲渡及び2021年4月に実施予定の借入れを含む一連の取組みをいいます。以下同じです。

(注2) LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。以下同じです。

$$LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債発行残高}) \div \text{総資産額}$$

ご注意：本報道発表文は、2021年3月期及び2021年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2022年3月期の運用状況の予想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、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席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<特殊要因調整後 1 口当たり分配金等（試算）の差異>



<本募集等を実施しなかった場合の試算値の前提条件>

本日公表した 2022 年 3 月期における運用状況及び分配金の予想数値を基に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- アピタテラス横浜綱島（準共有持分 49%）、キテラタウン調布、メラード大開を取得しないことを前提としています。一方、ユニクス浦和美園（底地）はユニクス伊奈（準共有持分 20%）の売却資金をもって取得することを前提としています。ユニクス浦和美園（底地）に関する固都税等が営業期間にわたって費用化された場合の影響額は、1 百万円を想定しています。
- 代官山アドレス・ディセ（準共有持分 30%）の売却益 344 百万円を営業収益から控除しています。
- 上記に係る利益の変動に伴う資産運用報酬の影響額を 65 百万円と想定しています。
- 本日現在、発行済みである投資口数 536,177 口を前提とし、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 46,000 口については、発行されないことを前提としています。
- 取得予定資産の取得に伴う、7,500 百万円の借入れについては、実行しないことを前提としています。
- 2022 年 3 月期末の LTV は、約 44.9%を想定しています。

<本募集等後の試算値の前提条件>

本日公表した 2022 年 3 月期における運用状況及び分配金の予想数値を基に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- アピタテラス横浜綱島（準共有持分 49%）、キテラタウン調布、ユニクス浦和美園（底地）、メラード大開における固都税等が営業期間にわたって費用化された場合の影響額は、77 百万円を想定しています。
- 代官山アドレス・ディセ（準共有持分 30%）の売却益 344 百万円を営業収益から控除しています。

ご注意：本報道発表文は、2021 年 3 月期及び 2021 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに 2022 年 3 月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 上記に係る利益の変動に伴う資産運用報酬の影響額を 81 百万円と想定しています。
- 本日現在、発行済みである投資口数 536, 177 口に加えて、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（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数 43, 800 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 2, 200 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 46, 000 口が全て発行されることを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、2021 年 3 月期及び 2021 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに 2022 年 3 月期の運用状況の予想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、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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。