

2021年9月8日

各位

不動産投資信託証券発行者
 東京都中央区日本橋二丁目1番3号
 Oneリート投資法人
 代表者 執行役員 鍋山 洋章
 (コード番号: 3290)

資産運用会社
 みずほリートマネジメント株式会社
 代表者 代表取締役社長 鍋山 洋章
 問合せ先 経営管理部長 秋元 武
 TEL: 03-3242-7155

2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
 2022年8月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

Oneリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2021年4月14日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」において公表した2022年2月期(第17期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況及び分配金の予想を下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。また、2022年8月期(第18期:2022年3月1日~2022年8月31日)の運用状況及び分配金の予想を新たに公表することとしましたので、併せてお知らせいたします。なお、2021年4月14日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」にて公表した2021年8月期(第16期:2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況及び分配金の予想については、変更ありません。

記

1. 2022年2月期(第17期:2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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)
前回発表予想(A)	3,918	1,983	1,721	1,720	7,170	—
今回修正予想(B)	4,365	2,235	1,931	1,930	7,190	—
増減額(B-A)	446	251	210	210	20	—
増減率	11.4%	12.7%	12.2%	12.2%	0.3%	—

(注1) 本予想は、現時点におけるものであり、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(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。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) 2022年2月期末予想発行済投資口数 268,468口

なお、2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「2.修正後の2022年2月期(第17期)及び2022年8月期(第18期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期(第18期)の運用状況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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 2022年8月期（第18期：2022年3月1日～2022年8月31日）の運用状況及び分配金の予想

	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)
今回発表予想	4,425	2,218	1,912	1,911	7,120	—

(注1) 本予想は、現時点におけるものであり、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（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。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) 2022年8月期末予想発行済投資口数 268,468口

なお、2022年8月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想における予想期末発行済投資口数については、後記をご参考
> 「2. 修正後の2022年2月期（第17期）及び2022年8月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」にお
ける「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

(注3) 金額は単位未満の数値を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、本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（計6物件）」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）6物件の取得資金の一部に充当すること等を目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、2021年4月14日付「2021年2月期 決算短信（REIT）」にて公表した2022年2月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動し、営業収益が10%以上変動する見込みとなったため、その修正を行うとともに、新たに2022年8月期（第18期）の運用状況の予想及び分配金の予想についてお知らせするものです。

なお、2021年4月14日付「2021年2月期 決算短信（REIT）」で公表した2021年8月期（第16期）の運用状況及び分配金の予想については、変更ありません。

以上

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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期（第18期）の運用状況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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

<ご参考>

1. 運用状況及び分配金予想の推移

(百万円)

	2021年2月期 (実績)	2021年8月期 (予想)		2022年2月期 (予想)		2022年8月期 (予想)
		2021年 4月14日付	2021年 4月14日付	本日付	本日付	本日付
営業収益	4,060	4,834	3,918	4,365	4,425	
営業利益	1,274	2,838	1,983	2,235	2,218	
経常利益	1,023	2,569	1,721	1,931	1,912	
当期純利益	1,022	2,568	1,720	1,930	1,911	
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない) (円)	5,057	7,320	7,170	7,190	7,120	
1口当たり利益超過 分配金 (円)	2,548	—	—	—	—	
1口当たり分配金 (利益超過分配金を 含む) (円)	7,605	7,320	7,170	7,190	7,120	

(注1) 2021年4月14日付の予想数値の前提条件については、同日付で公表の「2021年2月期 決算短信 (REIT)」を、ご参照ください。

(注2) 2021年2月期の利益超過分配金は一時差異等調整引当額によるものです。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期(第18期)の運用状況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と責任でなされるようお願いいたします。

2. 修正後の2022年2月期（第17期）及び2022年8月期（第18期）の運用状況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"> ➤ 2022年2月期（第17期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） ➤ 2022年8月期（第18期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権合計25物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、「倉持ビルディング第一」、「リードシー千葉駅前ビル」、「新川一丁目ビル」、「箱崎314ビル」、「アペルト東中野ビル」及び「大同生命水戸ビル」の6物件（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年9月24日に取得すること、また2022年8月期末までの間に当該取得予定資産の取得を除き、運用資産の変動（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おります。 ➤ 実際には取得予定資産の取得日の変更、取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 ➤ 取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（計6物件）」をご参照ください。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。取得済資産に係る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、テナント動向、市場動向等を勘案し、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算出しております。取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現信託受益者等（以下「現所有者等」といいます。）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、市場動向等を勘案し、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算出しております。 ➤ また、上記「運用資産」を前提としたポートフォリオ稼働率（期中平均）については、2022年2月期に98.1%、2022年8月期に97.6%を想定しております。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しております。 ➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、本日現在の保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期（第18期）の運用状況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と責任でなされるようお願いいたします。

<p>営業費用</p>	<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、2022年2月期に1,225百万円、2022年8月期に1,265百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、2021年3月30日付で取得した「D'sVARIE 本郷ビル」、「MSB-21 南大塚ビル」及び「D'sVARIE 神田ビル」を除く取得済資産については過去の実績値をベースに、「D'sVARIE 本郷ビル」、「MSB-21 南大塚ビル」、「D'sVARIE 神田ビル」及び取得予定資産については前所有者又は現所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 管理業務費については、2022年2月期に429百万円、2022年8月期に403百万円を想定しております。 2) 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、2022年2月期に556百万円、2022年8月期に571百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、2022年2月期に295百万円、2022年8月期に355百万円を想定しております。なお、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。したがって、「D'sVARIE 本郷ビル」、「MSB-21 南大塚ビル」、「D'sVARIE 神田ビル」及び取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が2022年8月期から費用計上されることとなります。なお、「D'sVARIE 本郷ビル」、「MSB-21 南大塚ビル」、「D'sVARIE 神田ビル」及び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52百万円を想定しております。 4) 修繕費については、物件ごとに資産運用会社（みずほ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、2022年2月期に98百万円、2022年8月期に88百万円を想定しております。但し、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から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ➤ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2022年2月期に348百万円、2022年8月期に370百万円を想定しております。 このうち、資産運用報酬については、2022年2月期に263百万円、2022年8月期に288百万円を想定しております。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息、投資法人債利息及び融資関連費用として、2022年2月期に292百万円、2022年8月期に293百万円を見込んでおります。 ➤ 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」に記載の新投資口の発行等に係る支出として合計39百万円を見込んでおり、2022年2月期及び2022年8月期において投資口交付費の償却費としてそれぞれ6百万円を計上することを見込んでおります。 ➤ 投資法人債発行費の償却費として、2022年2月期及び2022年8月期にそれぞれ3百万円を見込んでおります。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期(第17期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期(第18期)の運用状況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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本投資法人は、本日現在、総額 53,674 百万円の有利子負債残高があります。また、取得予定資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、2021 年 9 月 24 日付で合計 7,900 百万円の借入れ（以下、「本借入れ」といいます。）を行い、これにより 2021 年 9 月 24 日時点における有利子負債残高が 61,574 百万円（以下「本借入れ後有利子負債残高」といいます。）となることを前提としております（本借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。但し、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の発行（以下「一般募集」といいます。）及び同日付をもって決議した第三者割当による新投資口の発行（以下「本件第三者割当」といいます。一般募集及び本件第三者割当の詳細については、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。）における新投資口の最終的な発行数及び発行価額の総額によっては、本借入れ後有利子負債残高の金額は変動する可能性があります。 ▶ 2022 年 2 月期に期限が到来する借入金合計 6,000 百万円については、2021 年 9 月 7 日に同額を借り換えております。 ▶ 上記のほか、2022 年 8 月期末までの間に変動（新たな資金の借入れ、借入金の返済等）が生じないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在発行済みである投資口 239,908 口に加えて、2022 年 2 月期に一般募集（27,200 口）及び本件第三者割当（上限口数 1,360 口）によって 28,560 口を追加発行し、発行済投資口の総数が 268,468 口となることを前提としております。 ▶ その他 2022 年 8 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おります。
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おります。 ▶ 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"> ▶ 利益を超えた金銭の分配は行わないことを前提としております。 ▶ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。
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いことを前提としております。 ▶ 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おります。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の 2022 年 2 月期（第 17 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 年 8 月期（第 18 期）の運用状況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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。