

2020年12月1日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都中央区日本橋一丁目4番1号  
日本アコモデーションファンド投資法人  
代表者名 執行役員 池田 孝  
(コード番号 3226)

資産運用会社名  
株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント  
代表者名 代表取締役社長 伊倉 健之  
問合せ先 取締役財務本部長 川上 哲司  
(TEL. 03-3246-3677)

## 2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

日本アコモデーションファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年10月19日に公表した2021年2月期(第30期:2020年9月1日~2021年2月28日)及び2021年8月期(第31期:2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想について、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。

記

### 1. 2021年2月期(2020年9月1日~2021年2月28日)の運用状況の予想の修正

	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)	11,577	5,335	4,885	4,884	10,080	—
今回修正予想 (B)	11,577	5,335	4,882	4,881	10,080	—
増減額(B-A)	0	0	△2	△2	—	—
増減率	0.0%	0.0%	△0.1%	△0.1%	—	—

予想期末発行済投資口数 503,472口

### 2. 2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)の運用状況の予想の修正

	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)	11,711	5,272	4,802	4,801	9,910	—
今回修正予想 (B)	11,943	5,391	4,915	4,914	9,910	—
増減額(B-A)	231	119	113	113	—	—
増減率	2.0%	2.3%	2.4%	2.4%	—	—

予想期末発行済投資口数 503,472口

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【注】

1. 上記予想数値は「2021年2月期及び2021年8月期 運用状況の予想の前提条件」の下に算出した本書の日付現在のものであり、今後の運用資産の取得又は売却、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。
2. 2021年2月期の1口当たり分配金は、当期純利益4,881百万円に圧縮積立金取崩額193百万円を加算した5,074百万円を分配することを想定して算出しています。また、2021年8月期の1口当たり分配金は、当期純利益4,914百万円に圧縮積立金取崩額74百万円を加算した4,989百万円を分配することを想定して算出しています。
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。
4. 単位未満の数値は切捨てにより表示しています。

### 3. 修正の理由

本日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（パークキューブ大井町レジデンス他計4物件）」で公表した取得予定資産の取得、及び本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した新投資口発行に伴い、2020年10月19日付「2020年8月期 決算短信（R E I T）」で公表した2021年2月期及び2021年8月期の予想の前提条件に変更が生じたため、2021年2月期及び2021年8月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

以 上

\* 本投資法人のウェブサイト : <https://www.naf-r.jp>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考】2021年2月期及び2021年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年2月期 2020年9月1日から2021年2月28日までの181日間</li> <li>・2021年8月期 2021年3月1日から2021年8月31日までの184日間</li> </ul>
運用資産・ 営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は本書の日付現在で129物件（以下「取得済資産」といいます。）を保有しています。</li> <li>・本投資法人は、下記4物件（以下「取得予定物件」といいます。）の取得につき、停止条件付不動産売買契約を締結済です。取得予定物件の名称及び引渡予定日は以下のとおりです。  <ul style="list-style-type: none"> <li>&lt;2021年4月5日引渡予定&gt;</li> <li>パークアクセス東陽町・親水公園（共有持分65%）、パークキューブ大井町レジデンス（共有持分30%）、パークアクセス大船、キャンパステラス早稲田</li> <li>（注）2021年4月5日引渡予定の物件については、本投資法人の新投資口の発行又は借入れ等により本投資法人による取得予定物件の売買代金に充てる資金の調達が完了したことが各物件の売買の条件とされています。同物件の引渡予定日は、停止条件付不動産売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日（2021年4月5日までの日）に変更される場合があります。</li> </ul> </li> <li>・運用状況の予想にあたり、上記の取得予定物件の取得以外は、2021年8月末日までに運用資産の異動（新規の取得、取得済資産の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>・物件全体の月末稼働率の期中平均は、2021年2月期は96.5%、2021年8月期は96.3%と見込んでいます。</li> <li>・実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・費用計上する固定資産税及び都市計画税は、2021年2月期に618百万円、2021年8月期に630百万円を見込んでいます。なお、運用資産の取得に際し前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。</li> <li>・建物の修繕費及び外注委託費は、営業期間において必要と予想される額を費用として計上しています。なお、予想しがたい要因（建物の毀損等）に基づく修繕費又は外注委託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生じる可能性があること、及び不定期に発生するものもあること等から、営業期間の修繕費又は外注委託費が予想金額と異なる可能性があります。</li> <li>・減価償却費は、取得時の付随費用を含めて定額法により算出しており、2021年2月期に1,982百万円、2021年8月期に2,037百万円を見込んでいます。</li> </ul>

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

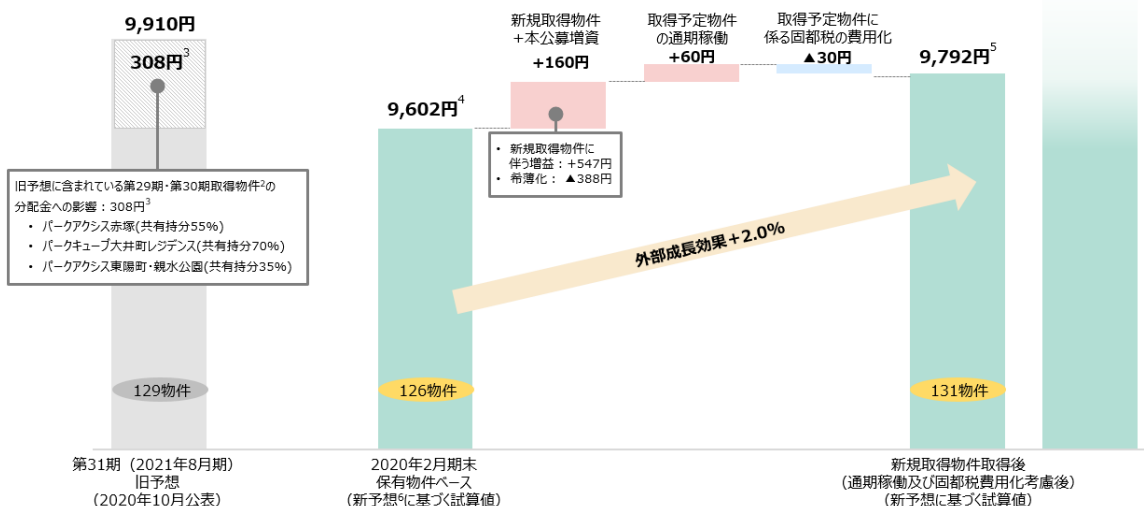
項 目	前 提 条 件
有利子負債・ 営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日開催の本投資法人役員会で決定された新投資口の発行等による手取金により取得予定物件を取得する予定です。</li> <li>・本書の日付現在の有利子負債残高159,500百万円が、2021年8月末日まで変動しないことを前提としています。なお、当該期間中に返済期限の到来する借入金は全額借り換えることを前提としています。</li> <li>・支払利息及び投資法人債利息等は、2021年2月期に450百万円、2021年8月期に469百万円を見込んでいます。</li> <li>・新投資口の発行等に係る費用の償却額として、2021年2月期に3百万円、2021年8月期に6百万円を見込んでいます。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在発行済である484,522口に加え、今回の公募による新投資口の発行（18,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限950口）の合計18,950口の発行が全てなされることを前提としています。</li> <li>・その後は、2021年8月末日まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> </ul>
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"> <li>・分配金（1口当たり分配金）の算出にあたっては、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います。</li> <li>・内部留保（圧縮積立金）の取り崩しとして、2021年2月期に193百万円、2021年8月期に74百万円を見込んでいます。</li> <li>・実際には、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> <li>・内部留保（圧縮積立金）の実際の取り崩し額は、変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在において利益超過分配を行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所規則、一般社団法人投資信託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います。</li> <li>・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。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

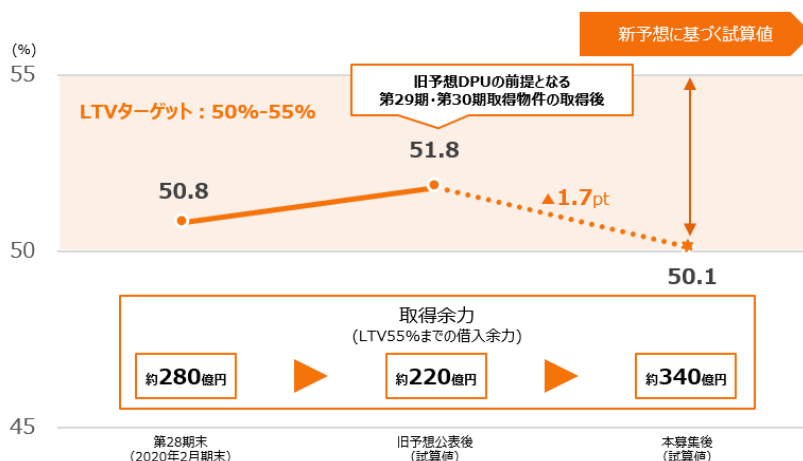
(ご参考情報) 本募集<sup>1</sup>及び新規取得物件<sup>2</sup>の取得による外部成長の効果について

第29期(2020年8月期)  
実績DPU:10,108円

取得余力340億円を活用し、  
更なるDPU成長を目指す



<LTV<sup>7</sup>及び取得余力<sup>8</sup>の推移>



【注】

1. 「本募集」とは、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表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をいいます。以下同じです。
2. 「第29期・第30期取得物件」とは、第29期(2020年8月期)に取得した「パークアクシス赤塚(共有持分55%)」及び「パークキューブ大井町レジデンス(共有持分70%)」並びに「第30期取得物件」(第30期(2021年8月期)に取得した「パークアクシス東陽町・親水公園(共有持分35%)」)をいい、取得予定物件と併せて「新規取得物件」といいます。以下同じです。
3. 「旧予想に含まれている第29期・第30期取得物件の分配金への影響」は、「旧予想」(2020年10月19日付で公表した第31期(2021年8月期)の運用状況の予想)の算出に用いた第29期・第30期取得物件に係る不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用及びこれらの物件に付随する資産運用報酬等を控除した金額を当該予想の算出に用いた発行済投資口数484,522口で除して算出しています。
4. 「2020年2月期末保有物件ベース(新予想に基づく試算値)」の数値は、第28期末(2020年2月期末)時点における保有物件126物件を前提として試算した第31期(2021年8月期)の1口当たり分配金の予想値であり、本日付で公表した第31期(2021年8月期)の業績予想を元に「旧予想に含まれている第29期・第30期取得物件の分配金への影響」を取り除き算出しています。
5. 「新規取得物件取得後(通期稼働及び固定費費用化考慮後)(新予想に基づく試算値)」の数値は、「2020年2月期末保有物件ベ

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ース」の数値を元に以下の①及び②を加算し、③を減算した数値を記載しています。なお、かかる数値は内部留保（圧縮積立金）の取り崩し額を考慮せず、以下の②及び③を加味して算出しているため、本日付で公表した第31期（2021年8月期）の1口当たり分配金予想額とは異なります。

- ① 「新規取得物件+本公募増資」：本日付で公表した第31期（2021年8月期）の業績予想の算出に用いた新規取得物件に係る不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除し、第31期末（2021年8月期末）の予想発行済投資口数503,472口で除して算出しています。
  - ② 「取得予定物件の通期稼働」：2021年4月5日に取得する予定の取得予定物件が通期稼働したと仮定し、不動産賃貸事業収益増加分から不動産賃貸事業費用増加分を控除し、第31期末（2021年8月期末）の予想発行済投資口数503,472口で除して算出しています。
  - ③ 「取得予定物件に係る固都税の費用化」：取得予定物件に係る固定資産税及び都市計画税が費用計上されるものと想定し、第31期末（2021年8月期末）の予想発行済投資口数503,472口で除して算出しています。
6. 「新予想」とは、本日付で公表した第31期（2021年8月期）の運用状況の予想をいいます。
7. 「LTV」は、本投資法人の総資産に対する有利子負債の割合をいい、旧予想公表後の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、2020年10月末日現在の総資産（第29期（2020年8月期）における貸借対照表上の総資産の金額に第30期取得物件の取得時の借入金相当額を加えた見込額）で除して試算したLTVです。また、本募集後（※）の「LTV」は、2020年10月末日現在の有利子負債残高を、本募集後の総資産（第29期（2020年8月期）における貸借対照表上の総資産の金額に、第30期取得物件の取得時の借入金相当額及び本募集により増加する出資総額の見込額（※）を加えた見込額）で除して試算したLTVであり、本募集により増加する出資総額は、本募集における発行価額の総額の見込額（※）の合計としています。したがって、本募集における実際の発行価額が発行価額の見込額（※）よりも低額となった場合又は第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVが高くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記発行価額の見込額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記発行価額の総額の見込額よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVが低くなる可能性があります。
- ※「本募集後」とは、本募集が全て完了した時点をいいます。以下同じです。また、上記「出資総額の見込額」、「発行価額の総額の見込額」及び「発行価額の見込額」は、いずれも2020年11月16日（月曜日）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であり、第三者割当の発行数の全部について、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した新投資口発行に係る事務主幹事会社である野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。
8. 「取得余力」とは、有利子負債の調達余力（増加可能額）をいい、本投資法人のLTVターゲットであるLTV55%となるまでの各LTV算出時点における有利子負債の調達余力（増加可能額）を試算した数値を記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2021年2月期及び2021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記者発表文であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。