STARASIA
Investment Corporation

2023年8月7日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL：03-5425-1340

2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2023年3月16日付「2023年1月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想（以下「前回発表予想」といいます。）について、以下のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況及び分配金の予想について、以下のとおりお知らせいたします。加えて、本投資法人は、2024年1月期及び2024年7月期中において、ホテルの運営状況については回復途上にあると考えており、また、季節変動要因もあることから2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況及び分配金の予想も以下＜ご参考1＞として開示しています。

なお、2023年3月16日付で公表した2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況及び分配金の予想に変更はありません。2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の決算発表は、2023年9月13日を予定しています。

記

１．2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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
前回発表予想（A）	6,886百万円	3,448百万円	2,909百万円	2,908百万円	1,513円	0円

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

	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
今回修正予想 (B)	7,892 百万円	4,110 百万円	3,296 百万円	3,296 百万円	1,513円	0円
増減額 (C)=(B)-(A)	1,006 百万円	662 百万円	387 百万円	387 百万円	0円	0円
増減率 (D)=(C)/(A)	14.6%	19.2%	13.3%	13.3%	-	―

（参考）予想期末発行済投資口数　2,372,000口（別紙1記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

２．2024年7月期の運用状況及び分配金の予想

	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
今回発表予想	8,021 百万円	4,159 百万円	3,477 百万円	3,476 百万円	1,520円	0円

（参考）予想期末発行済投資口数　2,372,000口（別紙1記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

（注記）

1. 上記予想数値は、別紙1記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、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の環境の変化、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行、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、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、上記予想数値は分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

＜ご参考1＞　2025年1月期の運用状況及び分配金の予想（参考）

本投資法人及び本資産運用会社は、2024年1月期及び2024年7月期中において、ホテルの運営状況については回復途上にあると考えており、また、季節変動要因もあることから、参考として現時点における2025年1月期の運用状況及び分配金の予想（参考）を開示するものです。

	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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

2025年1月期 （参考）	8,220 百万円	4,294 百万円	3,562 百万円	3,561 百万円	1,538円	0円

（参考）予想期末発行済投資口数　2,372,000口（別紙2記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

（注記）

1. 上記予想数値は、別紙2記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移（今後のホテル市場のコロナ禍からの回復の推移を含みます。）、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の環境の変化、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行、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、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、上記予想数値は分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

３．修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産11物件に係る不動産信託受益権の取得及び譲渡予定資産1物件に係る不動産信託受益権の譲渡、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行並びに「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した新規借入れに伴い、2023年3月16日付「2023年1月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから、かかる変更を反映し、2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うとともに、新たに2024年7月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ
・資産の譲渡日決定に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
・資金の借入れに関するお知らせ
・物件取得の優先交渉契約締結に関するお知らせ
・補足説明資料　第6回公募増資及び取得予定資産の概要
・補足説明資料　・2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
　　・資金の借入れに関するお知らせ

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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

【別紙 1】

2024 年 1 月期及び 2024 年 7 月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	2024 年 1 月期（第 16 期）:2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日（184 日） 2024 年 7 月期（第 17 期）:2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日（182 日）
運用資産	本日現在本投資法人が保有する資産（62 物件の不動産信託受益権、1 件のメザニンローン債権及び 1 件の優先出資証券（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、優先出資証券に係るものを以下「現保有資産（優先出資）」といいます。））に加え、下記「本取得 1」及び「本取得 2」に記載の合計 11 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、「本譲渡」に記載の 2 物件の不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを前提としています。なお、本日現在保有しているメザニンローン債権は 2 件ですが、うち 1 件については償還の可能性があるため現保有資産に含めていません。また、当該メザニンローン債権の利息又は配当収入については、2024 年 1 月期のうち一定期間に限り、当該メザニンローン債権の保有が継続することを前提として算出しています。 ＜本取得 1＞ 物件名称　：KOKO HOTEL 銀座一丁目、KOKO HOTEL 札幌駅前、KOKO HOTEL 福岡天神、KOKO HOTEL 広島駅前、KOKO HOTEL 鹿児島天文館、フィーノホテル札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南、アーバンパーク三鷹 取得予定日：2023 年 9 月 1 日 ＜本取得 2＞ 物件名称　：アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島 取得予定日：2023 年 12 月 1 日 ＜本譲渡＞ 物件名称　：アーバンパーク護国寺、アーバンパーク高円寺 譲渡予定日：2023 年 8 月 31 日 上記を除き、2024 年 7 月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じ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	現保有資産（不動産）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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

項目	前提条件
	約の内容をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向等を勘案して算出しています。また、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。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収入については、本日現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。 現保有資産（優先出資）については、優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。 本譲渡による売却益として 2024 年 1 月期に 380 百万円を見込んでいます。
営業費用	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、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2024 年 1 月期に 484 百万円、2024 年 7 月期に 592 百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産に係る 2023 年度の固定資産税及び都市計画税等は 2024 年 1 月期において費用計上されません。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については 2024 年 7 月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画を基に、2024 年 1 月期に 272 百万円、2024 年 7 月期に 234 百万円を見込んでいます。なお、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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 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、2024 年 1 月期に 953 百万円、2024 年 7 月期に 1,024 百万円を見込んでいます。
NOI	ポートフォリオ全体の NOI については、2024 年 1 月期に 5,342 百万円、2024 年 7 月期に 5,850 百万円を見込んでいます。 NOI の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用（投資口交付費償却）として、2024 年 1 月期に 20 百万円、2024 年 7 月期に 20 百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2024 年 1 月期に 789 百万円、2024 年 7 月期に 657 百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用（投資法人債発行費償却）の合計額として、2024 年 1 月期に 4 百万円、2024 年 7 月期に 4 百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	有利子負債の総額は、2024 年 1 月期末 122,540 百万円、2024 年 7 月期末 121,240 百万円を前提としています。 本日現在、95,840 百万円の借入残高及び 1,000 百万円の投資法人債発行残高があります。これに加えて、2023 年 9 月に金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 25,700 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 上記新規借入れのうち、1,300 百万円については、消費税の還付金等により、2024 年 7 月期中に期限前返済することを予定しています。 上記を除き、2024 年 1 月期及び 2024 年 7 月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定であり、借入金残高及び投資法人債発行残高の変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口の総口数 1,921,689 口に、本日開催の役員会で決議された新投資口発行による新規発行予定口数 450,311 口を加えた 2,372,000 口を前提にしています。 上記を除き、2024 年 7 月期末までの間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。
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。 一時差異等調整積立金については、当初積立額の 1%以上を毎期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。 2024 年 1 月期の分配金については、予想当期純利益 3,296 百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円及び前期繰越利益の一部 203 百万円を加算した総額 3,588 百万円（1 口当たり 1,513 円）を分配することを前提としています。2024 年 7 月期の分配金については、予想当期純利益 3,476 百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円及び前期繰越利益の一部 39 百万円を加算した総額 3,605 百万円（1 口当たり 1,520 円）を分配することを前提としています。 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	現時点において行う予定はありません。
その他	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。 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、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

【別紙2】

2025年1月期の運用状況及び分配金の予想（参考）の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年1月期（第18期）:2024年8月1日～2025年1月31日（184日）
運用資産	別紙1「運用資産」に記載の「本取得1」、「本取得2」及び「本譲渡」完了後の71物件の不動産信託受益権、現保有資産（メザニン）（なお、本日現在保有しているメザニンローン債権は2件ですが、うち1件については償還の可能性があるため現保有資産に含めていません。）及び現保有資産（優先出資）について、2025年1月期中に変動が生じ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	現保有資産（不動産）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の内容をベースに、取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向等を勘案して算出しています。また、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。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収入については、本日現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。 現保有資産（優先出資）については、優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。
営業費用	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、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、592 百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画を基に、239百万円を見込んでいます。なお、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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 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、1,045百万円を見込んでいます。
NOI	ポートフォリオ全体のNOIについては、6,008百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用（投資口交付費償却）として、20百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

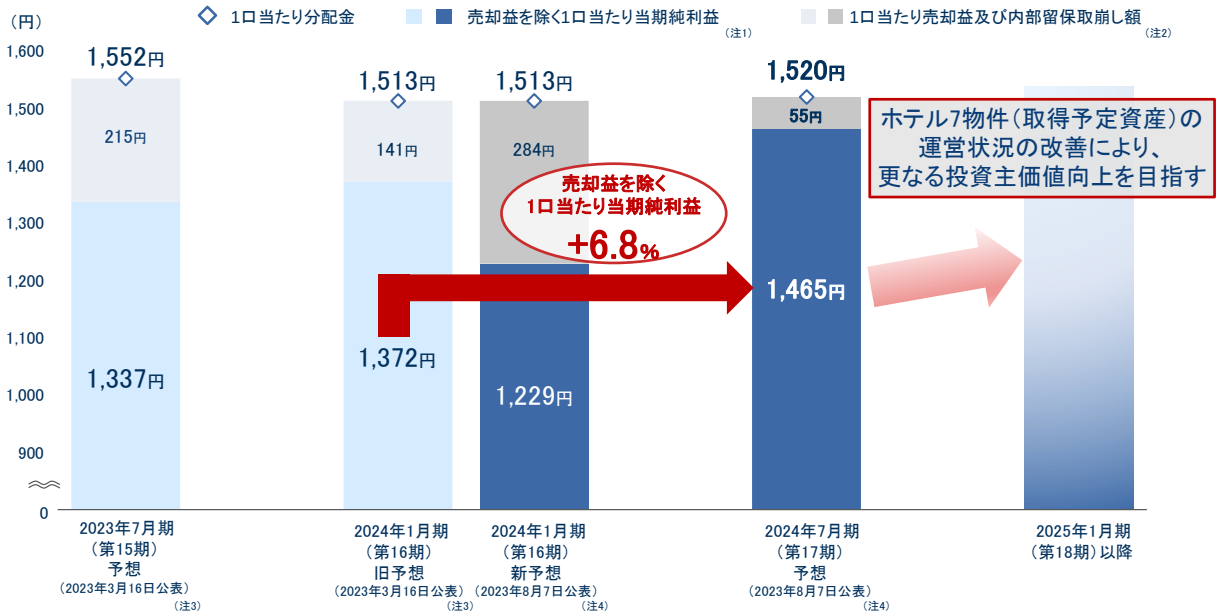
項目	前提条件
	支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、707 百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用（投資法人債発行費償却）の合計額として、4 百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	2025 年 1 月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定であり、借入金残高及び投資法人債発行残高は、2024 年 7 月期末の 121,240 百万円より変動が生じないことを前提としています。
投資口	2024 年 7 月期の予想期末発行済投資口数の 2,372,000 口より変動が生じないことを前提としています。
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	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。 一時差異等調整積立金については、当初積立額の 1%以上を毎期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。 2025 年 1 月期の分配金については、予想当期純利益 3,561 百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額 3,648 百万円（1 口当たり 1,538 円）を分配することを前提としています。 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	現時点において行う予定はありません。
その他	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。 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、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

＜ご参考 2＞1 口当たり分配金及び売却益を除く 1 口当たり当期純利益の推移

以下は、2023 年 3 月 16 日付「2023 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2023 年 7 月期及び 2024 年 1 月期の運用状況の予想、本日公表の 2024 年 1 月期及び 2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想並びに本日＜ご参考 1＞として公表した 2025 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想（参考）に関し、1 口当たり分配金及び売却益を除く 1 口当たり当期純利益の推移を記載しています。

＜1 口当たり分配金及び売却益を除く 1 口当たり当期純利益の推移＞



（注１）　「売却益を除く 1 口当たり当期純利益」は、予想売却益を控除後の予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除した値です。

（注２）　「1 口当たり売却益及び内部留保取崩し額」は、本日現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。

（注３）　2023 年 7 月期（第 15 期）予想及び 2024 年 1 月期（第 16 期）旧予想の前提条件は、2023 年 3 月 16 日付「2023 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」をご参照ください。

（注４）　2024 年 1 月期（第 16 期）新予想及び 2024 年 7 月期（第 17 期）予想の前提条件は、別紙 1 をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月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、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。