

2023年5月22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兜町5番1号  
 平和不動産リート投資法人  
 代表者名 執行役員 本村 彩  
 (コード番号: 8966)

資産運用会社名  
 平和不動産アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長執行役員 平野 正則  
 問合せ先 執行役員 企画財務部長 川村 淳一  
 TEL. 03-3669-8771

2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに  
 2024年5月期(第45期)の運用状況の予想に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は2023年1月18日付「2022年11月期決算短信」で公表した2023年5月期(第43期:2022年12月1日~2023年5月31日)及び2023年11月期(第44期:2023年6月1日~2023年11月30日)における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに2024年5月期(第45期:2023年12月1日~2024年5月31日)における運用状況の予想について、下記の通りお知らせします。

記

1. 2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想

(1) 2023年5月期(第43期)の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想(A)	7,974百万円	3,917百万円	3,453百万円	3,453百万円	3,130円
今回修正予想(B)	8,035百万円	3,986百万円	3,524百万円	3,524百万円	3,160円
増減額(B-A)	61百万円	69百万円	71百万円	71百万円	30円
増減率	0.8%	1.8%	2.1%	2.1%	1.0%

(参考) 2023年5月期: 予想期末発行済投資口数 1,113,733口

(2) 2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想(A)	7,439百万円	3,386百万円	2,914百万円	2,913百万円	3,150円

ご注意: この文書は、本投資法人の2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想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致します。

今回修正予想 (B)	8,339 百万円	4,130 百万円	3,632 百万円	3,632 百万円	3,180 円
増減額 (B-A)	900 百万円	743 百万円	718 百万円	718 百万円	30 円
増減率	12.1%	22.0%	24.7%	24.7%	1.0%

(参考) 2023 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 1,149,933 口

(3) 2024 年 5 月期 (第 45 期) の運用状況の予想

	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
2024 年 5 月期 (第 45 期)	7,741 百万円	3,550 百万円	3,048 百万円	3,047 百万円	3,200 円

(参考) 2024 年 5 月期：予想期末発行済投資口数 1,149,933 口

2. 修正の理由

本投資法人は、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得に関するお知らせ (北浜一丁目平和ビル、平和不動産北浜ビル)」に記載の通り、新たな資産の取得に伴い、新投資口の発行及び投資口売出しを決議しました。これらに伴い、2023 年 1 月 18 日に公表した 2023 年 11 月期 (第 44 期) の運用状況及び分配金の予想について、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うとともに、2024 年 5 月期 (第 45 期) の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

また、これに併せて、2023 年 5 月期 (第 43 期) における本投資法人の運用状況を踏まえ、2023 年 1 月 18 日に公表した 2023 年 5 月期 (第 43 期) の運用状況及び分配金の予想を修正いたします。

【注記】

1. 上記数値は、別紙 1「2023 年 5 月期 (第 43 期)、2023 年 11 月期 (第 44 期) 及び 2024 年 5 月期 (第 45 期) の運用状況の予想の主な前提条件」記載の前提条件を元に算出した現時点における予想数値であり、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. 本投資法人は本日現在、125 物件の不動産及び不動産信託受益権を保有しており、加えて、別紙 1「2023 年 5 月期 (第 43 期)、2023 年 11 月期 (第 44 期) 及び 2024 年 5 月期 (第 45 期) の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、2023 年 11 月期 (第 44 期) 末までに 2 物件の不動産信託受益権を取得し、1 物件の不動産信託受益権を譲渡する予定です。
4. 金額は記載未満の桁数を切り捨てて記載し、増減率は小数点第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。

以 上

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

ご注意：この文書は、本投資法人の 2023 年 5 月期 (第 43 期) 及び 2023 年 11 月期 (第 44 期) の運用状況の予想の修正並びに 2024 年 5 月期 (第 45 期) の運用状況の予想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致します。

【別紙1】2023年5月期（第43期）、2023年11月期（第44期）及び2024年5月期（第45期）の運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	2023年5月期（第43期）：2022年12月1日～2023年5月31日（182日） 2023年11月期（第44期）：2023年6月1日～2023年11月30日（183日） 2024年5月期（第45期）：2023年12月1日～2024年5月31日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している125物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2023年11月期（第44期）に以下の通り2物件を取得し、1物件を譲渡する予定です。</li> <li>「北浜一丁目平和ビル」及び「平和不動産北浜ビル」の2物件を2023年6月6日に取得することを前提としています（以下、これら2物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。</li> <li>「HF八丁堀レジデンスⅢ」を2023年8月31日に譲渡することを前提としています（以下「譲渡予定資産」といい、取得済資産に取得予定資産を加え、譲渡予定資産を除いた本投資法人の保有資産を「運用資産」ということがあります。）。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を2023年6月6日に取得し、譲渡予定資産を2023年8月31日に譲渡したものとみなし、2024年5月期（第45期）末まで取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には、運用資産の異動により運用資産が変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年5月期（第43期）については、本日現在の発行済投資口1,113,733口を前提としています。</li> <li>2023年11月期（第44期）及び2024年5月期（第45期）については、本日現在の発行済投資口1,113,733口に加えて、本日開催の本投資法人の役員会で決定した募集による新投資口発行（以下「本新投資口発行」といいます。）のうち、一般募集による投資口の発行（以下「一般募集」といいます。）34,500口及び第三者割当による投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）の上限である1,700口の合計36,200口が全て発行されることを前提としています。本新投資口発行の詳細については、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。</li> <li>上記の他、2024年5月期（第45期）末までの間に新たな投資口の発行がないことを前提としています。</li> <li>1口当たり分配金の予想は、2023年5月期（第43期）については本日現在の発行済投資口数である1,113,733口を期末の発行済投資口数として算出し、2023年11月期（第44期）及び2024年5月期（第45期）については一般募集及び本第三者割当による投資口数を含む計1,149,933口を各期末の発行済投資口数として算出しています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>2022年12月5日付で譲渡した「グレイスビル泉岳寺前」の不動産等売却益として、2023年5月期（第43期）に551百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>譲渡予定資産の不動産等売却益として、2023年11月期（第44期）に602百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>営業収益については、取得済資産の過去の実績値を基準とし、現在受領している解約予告の状況及び現状の市場環境等を考慮して算出しています。</li> <li>新型コロナウイルス感染症の拡大の影響による賃料収入減少等を一定程度考慮した上で算出しています。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

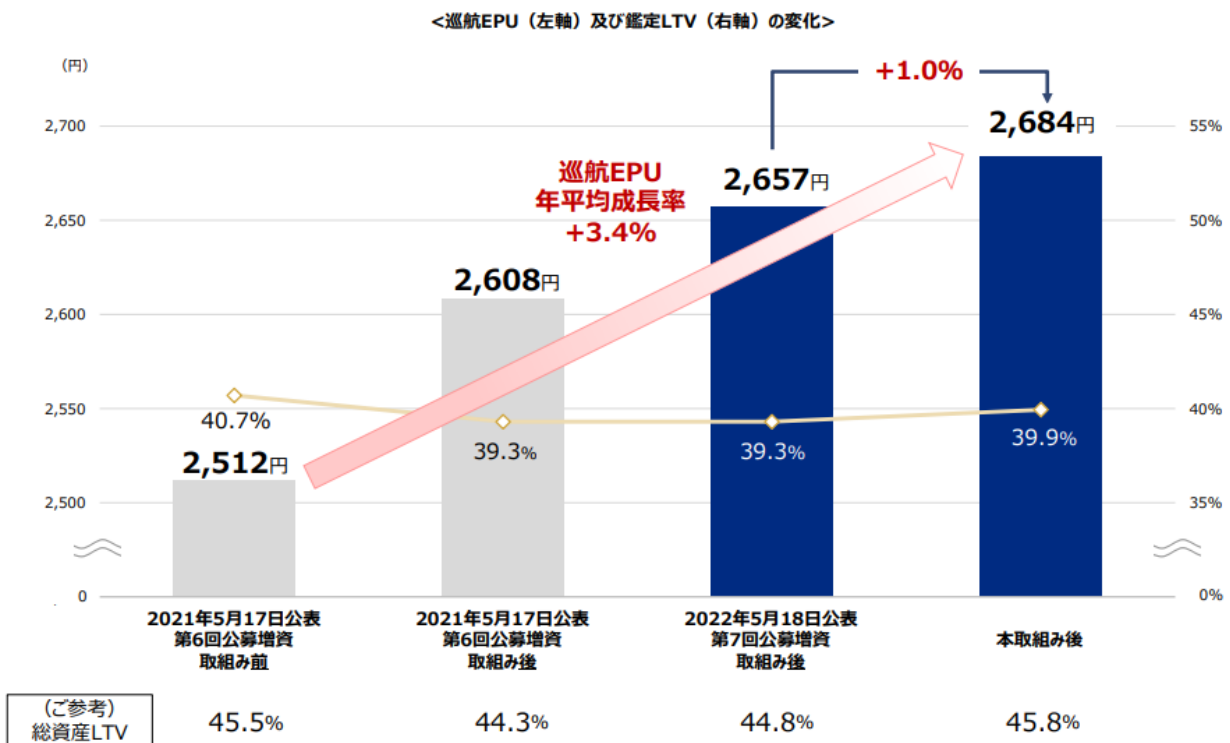
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>・営業費用の算出の前提となる主な項目及びその金額は、以下の通りです。</li> </ul> <p>【2023年5月期（第43期）】</p> <table border="0"> <tr><td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td><td>476百万円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>302百万円</td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>750百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>994百万円</td></tr> </table> <p>【2023年11月期（第44期）】</p> <table border="0"> <tr><td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td><td>507百万円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>274百万円</td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>768百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,038百万円</td></tr> </table> <p>【2024年5月期（第45期）】</p> <table border="0"> <tr><td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td><td>517百万円</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>291百万円</td></tr> <tr><td>管理委託費</td><td>792百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>1,033百万円</td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保有している物件に係る固定資産税及び都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。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相当する金額については前所有者との間で期間按分による計算を行い、売買時に精算しますが、取得時においては当該精算金相当分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。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、2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）においては費用計上されず、2024年5月期（第45期）より費用計上されます。</li> <li>・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される金額を費用として計上しています。</li> <li>・予想し難い要因により緊急的に費用が発生する可能性があることから、営業費用は予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	476百万円	修繕費	302百万円	管理委託費	750百万円	減価償却費	994百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	507百万円	修繕費	274百万円	管理委託費	768百万円	減価償却費	1,038百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	517百万円	修繕費	291百万円	管理委託費	792百万円	減価償却費	1,033百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	476百万円																								
修繕費	302百万円																								
管理委託費	750百万円																								
減価償却費	994百万円																								
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	507百万円																								
修繕費	274百万円																								
管理委託費	768百万円																								
減価償却費	1,038百万円																								
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	517百万円																								
修繕費	291百万円																								
管理委託費	792百万円																								
減価償却費	1,033百万円																								
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用として2023年5月期（第43期）において352百万円を、2023年11月期（第44期）において374百万円を、2024年5月期（第45期）において383百万円を見込んでいます。また、投資法人債発行費償却及び投資口交付費償却として2023年5月期（第43期）において20百万円を、2023年11月期（第44期）において27百万円を、2024年5月期（第45期）において27百万円を見込んでいます。</li> </ul>																								
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、本投資法人の有利子負債残高は109,817百万円です。</li> <li>・2023年6月8日に短期借入金（1,280百万円）を期限前返済し、また2023年5月、2023年10月及び2024年5月に返済期限が到来する有利子負債については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																								
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、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。</li> <li>・2023年5月期（第43期）の分配金については、予想される当期純利益3,524百万円（1口当たり3,164円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額44百万円（1口当たり取崩予定額40円）を加えて繰越利益に49百万円（1口当たり計上額44円）を計上した総額3,519百万円を分配（1口当たり分配金3,160円）することを前提としています。2023年11月期（第44期）の分配金については、予想される当期純利益3,632百万円（1口当たり3,158円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額45百万円（1口当たり取崩予定額40円）を加えて繰越利益に21百万円（1口当たり計上額19円）を計上した総額3,656百万円を分配（1口当たり分配金3,180円）することを前提としています。2024年5月期（第45期）の分配金については、予想される当期純利益3,047百万円（1口当たり2,650円）に一時差異等調整積立金の取崩予定額632百万円（1口当たり取崩予定額550円）を加えた総額3,679百万円を分配（1口当たり分配金3,200円）することを前提としています。</li> <li>・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。</li> </ul>																								
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配については、本日現在行う予定はありません。</li> </ul>																								

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

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の規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

【別紙 2】 巡航 EPU 及び鑑定 LTV の変化



(注1) 巡航EPUについて、「2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み前」は、2021年5月17日付「本日公表のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料②」で公表した「本取得資産取得前」の巡航EPUを、「2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み後」は、2021年5月17日付「本日公表のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等に関する補足説明資料②」で公表した「本取得資産取得後」の巡航EPUを、「2022年5月18日公表 第7回公募増資取組み後」は、2022年5月18日付「本日公表のプレスリリース「2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正及び2023年5月期（第43期）の運用状況の予想に関するお知らせ」等に関する補足説明資料」で公表した「本取組み後」の巡航EPUを、それぞれ記載しています。

なお、以下のとおり、本取組み後の巡航EPUについては、試算方法及びESG対応関連費用、物件運用上の予備的な緊急対応費用等調整項目となる一時的要因が異なります。そのため、必ずしも同一の前提で比較した数値ではなく、単純に比較できるものではない点ご注意ください。各項目における調整項目の詳細は、以下のとおりです。

2021年5月17日公表の第6回公募増資取組み前の巡航EPUについては、主に以下の前提により、2021年1月20日付「2020年11月期決算短信（REIT）」で公表した第39期（2021年5月期）の予想当期純利益から、一時的な要因を調整した利益の試算を行い、「第6回公募増資取組み前」の巡航EPUとしています。

- ・第39期（2021年5月期）の運用資産の譲渡に係る譲渡益404百万円及び当該譲渡に係る資産運用報酬7百万円を控除しています。
- ・一時差異等調整積立金取崩し額39百万円を加えています。

2021年5月17日公表の第6回公募増資取組み後の巡航EPUについては、第6回公募増資に伴い取得した資産を通期で保有し、かつ、これらの資産の固定資産税及び都市計画税等が全額費用に計上されることになる第42期（2022年11月期）及び第43期（2023年5月期）の利益の試算を行い、これらの平均値に一時差異等調整積立金取崩し額42百万円を加えて試算しています。

2022年5月18日公表の第7回公募増資取組み後の巡航EPUについては、第7回公募増資時点において譲渡予定資産として公表していた資産を期初から保有せず、第7回公募増資に伴い取得した資産を通期で保有し、かつ、これらの資産の固定資産税及び都市計画税等が全額費用に計上されることになる第44期（2023年11月期）及び第45期（2024年5月期）の利益の試算を行い、これらの平均値に一時差異等調整積立金取崩し額44百万円を加えて試算しています。

本取組み後の巡航EPUについては、本日公表した第44期（2023年11月期）及び第45期（2024年5月期）の予想数値をもとに、主に以下の前提により、一時的な要因を調整した利益の試算を行い、これらの平均値を「本取組み後」の巡航EPUとしています。

- ・本取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2023年11月期（第44期）初より発生するものと仮定して、2024年11月期以降に毎期発生することが見込まれる28百万円を不動産賃貸事業費用として計上することを前提としています。
- ・第44期（2023年11月期）につき、第44期譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益602百万円を控除し、かかる控除に伴い控除対象外消費税の6百万円も控除しています。
- ・第44期（2023年11月期）につき、取得予定資産を通期で保有したと仮定した場合の賃貸事業損益の差額（+2百万円）を計上し、また、第44期譲渡予定資産を期初から保有していなかったと仮定して、第44期譲渡予定資産の譲渡日までにかかる賃貸

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

事業損益の差額（＋7百万円）を控除しています。

- ・第44期（2023年11月期）に15百万円、第45期（2024年5月期）に5百万円のESG対応関連費用（既存物件省エネ診断等）を一時的な費用として計上しておりますが、この費用が発生しないことを前提としています。
- ・突発的な緊急修繕対応等のために物件運営上の予備費を不動産賃貸事業費用として第44期（2023年11月期）に6百万円、第45期（2024年5月期）に8百万円計上しておりますが、この費用が実際には発生しないことを前提としています。
- ・上記に連動して、資産運用報酬が第44期（2023年11月期）に13百万円、第45期（2024年5月期）に1百万円減少することを前提としています。
- ・上記を除く各収益及び各費用は、第44期（2023年11月期）及び第45期（2024年5月期）の予想と同額となることを前提としています。

上記の一時要因調整後利益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。一時要因調整後利益の試算は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時要因調整後の「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。第44期（2023年11月期）及び第45期（2024年5月期）の予想その他の特定の計算期間の実際の利益等が、上記に記載された試算値と大きく異なる場合があることにご留意ください。

(注2) 「2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み前」、「2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み後」、「2022年5月18日公表 第7回公募増資取組み後」及び「本取組み後」の「総資産LTV」及び「鑑定LTV」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値をいいます。

- ・2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み前の「総資産LTV」  
＝（第38期（2020年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（86,167百万円）  
－2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額（1,100百万円）  
＋2020年12月17日付で実施した借入金の借入額（1,000百万円））（以下「第6回公募増資前の有利子負債の総額」といいます（86,067百万円）。）  
÷（第38期（2020年11月期）末の貸借対照表上の総資産額（188,916百万円）  
－2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額（1,100百万円）  
＋2020年12月17日付で実施した借入金の借入額（1,000百万円）  
＋2020年12月取得済資産（本投資法人が2020年12月に取得した「東菱ビルディング」を指します。以下同じです。）の敷金（107百万円）（\*）  
＋第39期譲渡済資産（本投資法人が2021年1月に譲渡した「HF高輪レジデンス」を指します。以下同じです。）の譲渡価格（1,130百万円）  
－2021年1月31日時点の第39期譲渡済資産の帳簿価額（702百万円）  
－第39期譲渡済資産の譲渡諸費用（22百万円）  
－第39期譲渡済資産の敷金（4百万円）（\*））
- ・2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み後の「総資産LTV」  
＝（第6回公募増資前の有利子負債の総額（86,067百万円）  
＋2021年3月24日付で実施した借入金の借入額（2,000百万円）  
＋第6回公募増資のうち一般募集と並行して実施予定であった新規借入れの2021年5月17日時点における借入予定額（900百万円））  
÷（第6回公募増資前の総資産額（帳簿価額）（189,324百万円）  
＋第6回公募増資のうち一般募集における発行価額の2021年5月17日時点における総見込額（8,106百万円）  
＋第6回公募増資のうち第三者割当における発行価額の2021年5月17日時点における総見込額（412百万円）  
＋第6回公募増資のうち一般募集と並行して実施予定であった新規借入れの2021年5月17日時点における借入予定額（900百万円）  
＋2021年3月24日付で実施した借入金の借入額（2,000百万円）  
＋第6回公募増資取得資産（本投資法人が2021年3月に取得した4物件（「アクロス新川ビル（追加取得分5.67%）」、「兜町ユニ・スクエア（追加取得分41.93%）」、「HF博多東レジデンスⅡ」及び「HF福岡レジデンスEAST」を指します。）及び本投資法人が2021年6月4日付で取得した取得済資産（「大崎CNビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスⅡ」、「HF八広レジデンス」及び「HF世田谷上町レジデンス」を指します。）を併せていいます。以下同じです。）の敷金（249百万円）（\*））
- ・2022年5月18日公表 第7回公募増資取組み後の「総資産LTV」  
＝（第40期（2021年11月期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（90,857百万円）  
＋2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額（4,000百万円）  
＋2022年2月28日付で実施した借入金の借入額（1,900百万円）  
＋第7回公募増資のうち一般募集と並行して実施予定であった新規借入れの2022年5月18日時点における借入予定額（2,600百万円））（以下「第7回公募増資後の2022年5月18日時点における有利子負債見込額」といいます（99,357百万円）。）  
÷（第40期（2021年11月期）末の総資産額（203,206百万円）

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

+2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額 (4,000百万円)  
+2022年2月28日付で実施した借入金の借入額 (1,900百万円)  
+第7回公募増資のうち一般募集における発行価額の2022年5月18日時点における総見込額 (7,612百万円)  
+第7回公募増資のうち第三者割当における発行価額の2022年5月18日時点における総見込額 (386百万円)  
+第7回公募増資のうち一般募集と並行して実施予定の新規借入れの2022年5月18日時点における借入予定額 (2,600百万円)  
+第7回公募増資取得資産(本投資法人が2021年10月、2021年12月及び2022年2月に取得した5物件(第40期取得済資産(「HF草加レジデンス」及び第40期(2021年11月期)に取得した「ファーレイーストビル」の区分所有権をいい、第40期(2021年11月期)に取得した資産のうち2021年6月4日付で取得した4物件を含みません。)及び第41期取得済資産(「ファーレイーストビル(追加取得10.26%)」、「インタープラネット江坂ビル」、「HF上野入谷レジデンス」及び「HF辻堂レジデンス」をいいます。以下同じです。))を指します。))並びに2022年6月3日付で取得した資産(「心齋橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」及び「HF東尾久レジデンス」を指します。以下同じです。))の敷金(669百万円)  
+(第41期譲渡済資産(2022年5月27日付で譲渡した資産(「HF白山レジデンス」、「HF芝公園レジデンス」及び「HF三田レジデンス」を指します。以下同じです。))の2022年5月18日時点における譲渡予定価格(6,727百万円)  
-第41期譲渡済資産の譲渡予定日時点における第41期譲渡済資産の帳簿価額見込額(5,063百万円)  
-第41期譲渡済資産の譲渡諸費用の2022年5月18日時点における見込額(98百万円)  
-第41期譲渡済資産の敷金(81百万円)(\*) }  
・本取組み後の「総資産LTV」  
= (第42期(2022年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(99,557百万円)  
+2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額(2,000百万円)  
-2022年12月30日付で実施した借入金の返済額(500百万円)  
+2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額(9,760百万円)  
-2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額(1,000百万円)  
-一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額(1,280百万円)) (以下「本取組み後の有利子負債見込額」といいます。)  
÷ {第42期(2022年11月期)末の総資産額(221,531百万円)  
+2022年12月12日付で発行した投資法人債の総額(2,000百万円)  
-2022年12月30日付で実施した借入金の返済額(500百万円)  
+2023年1月30日、同年2月28日、同年3月1日、同年3月31日、同年4月27日及び同年4月28日付で実施した借入金の借入額(9,760百万円)  
-2023年3月31日付で実施した借入金の期限前返済額(1,000百万円) +  
一般募集における発行価額の総見込額(5,082百万円)(\*\*) )  
+本第三者割当における発行価額の総見込額(250百万円)(\*\*)  
+本取得資産の敷金(155百万円)(\*) )  
+ (第43期譲渡済資産(2022年12月5日付で譲渡した資産(「グレイスビル泉岳寺前」の準共有持分50%を指します。以下同じです。))の譲渡価格(1,109百万円) - 譲渡日の第43期譲渡済資産の帳簿価額(545百万円) )  
-第43期譲渡済資産の譲渡諸費用の総額(11百万円)  
-第43期譲渡済資産の敷金(28百万円)(\*) )  
+ (第44期譲渡予定資産の譲渡予定価格(1,300百万円) - 第44期譲渡予定日時点の譲渡予定資産の帳簿価額見込額(671百万円) )  
-第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額(26百万円)(\*\*\*)  
-第44期譲渡予定資産の敷金(4百万円)(\*) )  
-一般募集の手取金を原資に行う予定の期限前返済予定額(1,280百万円) }  
・2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み前の「鑑定LTV」  
=2021年5月17日公表の資産取得前の有利子負債の総額(86,067百万円)  
÷ (第39期譲渡済資産を除く第38期(2020年11月期)末における保有資産の鑑定評価額(209,041百万円)  
+2020年12月取得済資産の鑑定評価額(2,670百万円) )  
・2021年5月17日公表 第6回公募増資取組み後の「鑑定LTV」  
=第6回公募増資前の有利子負債の総額(86,067百万円)  
÷ (第39期譲渡済資産を除く第38期(2020年11月期)末における保有資産の鑑定評価額(209,041百万円) +2020年12月取得済資産の鑑定評価額(2,670百万円) )  
・2022年5月18日公表 第7回公募増資取組み後の「鑑定LTV」  
=第7回公募増資後の2022年5月18日時点における有利子負債見込額(99,357百万円)  
÷ (第40期(2021年11月期)末における保有資産の鑑定評価額(232,826百万円)  
-第41期譲渡済資産及び第43期譲渡済資産の第40期(2021年11月期)末における鑑定評価額(6,078百万円)  
+第40期取得済資産を除く第7回公募増資取得資産の鑑定評価額の合計(25,895百万円) )

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想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致します。



・本取組み後の「鑑定LTV」

＝本取組み後の有利子負債見込額（108,537百万円）

÷（第43期譲渡済資産を除く第42期（2022年11月期）末における保有資産の鑑定評価額（258,355百万円）

－第44期譲渡予定資産の第42期（2022年11月期）末における鑑定評価額（1,150百万円）

＋本取得資産の鑑定評価額の合計（14,567百万円））

（\*）2020年12月取得済資産の敷金については2020年12月末日時点の金額、第6回公募増資取得資産の敷金については2021年3月末日時点の金額、第7回公募増資取得資産の敷金については2022年3月末日時点の金額、第39期譲渡済資産、第41期譲渡済資産及び第43期譲渡済資産の敷金については譲渡時点の金額、本取得資産及び第44期譲渡予定資産の敷金については2023年3月末日時点の金額を用いています。

（\*\*）一般募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2023年4月28日（金）現在の株式会社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ものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証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。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本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、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の総資産LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の総資産LTVは前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

（\*\*\*）第44期譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額は、本資産運用会社による一定の仮定に基づく本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額とは異なる可能性があります。以下同じです。

（注3）「巡航EPU年平均成長率」は、2021年5月17日公表の第6回公募増資取組み前の巡航EPUから本取組み後の巡航EPUまでの増加率を、この期間（2年）で除し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

【別紙3】 中長期目標「NEXT VISION」の進捗

Steady Growth & Sustainable Profit

# NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ



【注】「NEXT VISION」は、本資料の日付現在本投資法人が設定している中長期目標です。本目標の実現や達成時期を保証又は約束するものではありません。

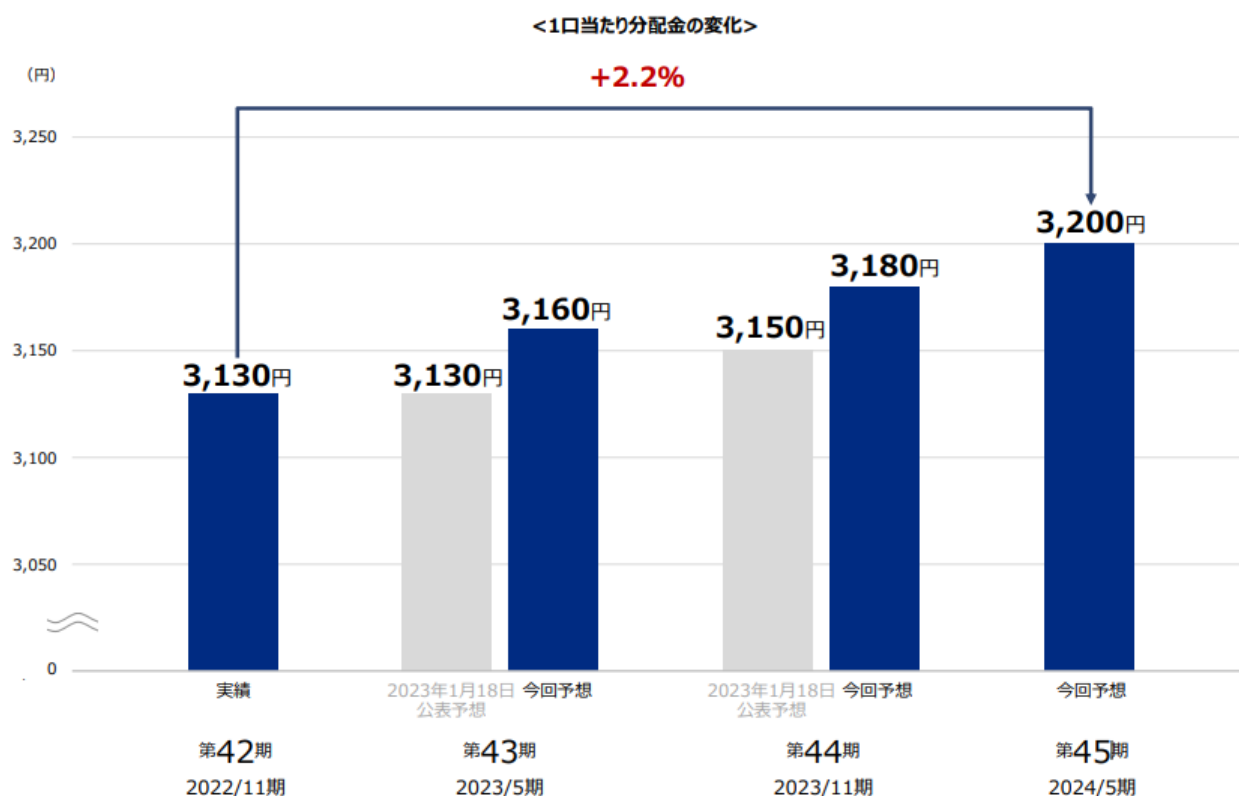
- (注1) 「賃料ギャップ」は本投資法人の保有物件の現行賃料が市場賃料を下回る場合の差額を、「EPU」は1口当たり当期純利益を、「DPU」は1口当たり分配金を意味します。以下同じです。第43期予想、第44期予想及び第45期予想の1口当たり分配金は、2023年5月22日付「2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した各期の1口当たり分配金の予想値を記載しています。
- (注2) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出せず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。J-REITによる内部留保は、物件の譲渡益の全部又は一部等、税制特例の範囲内でのみ行われることが通例です。以下同じです。
- (注3) 各期及び本取組み後(後記(注4)において定義します。 )の「資産規模」は、当該期末時点及び本取組み後の保有資産の取得(予定)価格の合計を示しています。以下同じです。
- (注4) 「本取組み後」とは、本募集(後記(注5)において定義します。 )、本取得資産(後記(注6)において定義します。 )の全ての取得及び第44期譲渡予定資産(後記(注7)において定義します。 )の譲渡が完了した直後の時点を含みます。本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、本取得資産及び第44期譲渡予定資産に係る指標、本資料の日付現在の指標と本募集に係る指標並びに一般募集(後記(注5)において定義します。 )と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済に係る指標から算出したものであり、また、本取得資産の取得、第44期譲渡予定資産の譲渡、本募集並びに一般募集と並行して実施予定の借入れ及び借入金の返済以外の今後生じうる事情は反映しておらず、本取組み後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注5) 「本募集」とは、2023年5月22日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集(以下「一般募集」といいます。 )、オーバアロットメントによる売出し及び第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。 )を併せていいます。以下同じです。
- (注6) 「本取得資産」とは、本投資法人が2023年1月から4月にかけて取得した6物件(「ステージ錦」、「HF今池南レジデンス」、「HF伏見レジデンス」、「HF中野坂上レジデンス」、「HF上野レジデンスEAST」及び「HF大森町レジデンス」)及び一般募集による手取金等により取得する取得予定資産(「北浜一丁目平和ビル」及び「平和不動産北浜ビル」)を含みます。以下同じです。
- (注7) 「第44期譲渡予定資産」とは、2023年8月に譲渡予定の「HF八丁堀レジデンスⅢ」を含みます。以下同じです。
- (注8) 「格付け」は、株式会社日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付を記載しており、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。 )についての格付けではなく、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注9) 「再生可能エネルギー電力への切替」における数値は、第39期(2021年5月期)末、第40期(2021年11月期)末、第41期(2022年5月期)末及び第42期(2022年11月期)末において、本投資法人保有物件(共有物件及び区分所有物件のうち管理組合が電力の管理をしているもの、テナントが電力の費用を負担している物件並びにレジデンス物件のうちテナントにおいて電力に関する契約を締結している場合の当該テナントの専有部を除きます。 )を対象として、使用する電力のうちどの程度が再生可能エネルギー由来にするかを意味し、「目標達成済」とは、各期末において、当該割合が100%であることを意味します。
- (注10) 1口当たり分配金及び資産規模について、2021年7月に本投資法人が公表した中長期目標を記載していますが、本資料の日付

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想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致します。

現在本投資法人が設定している中長期目標に過ぎず、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。本投資法人の1口当たり分配金については、実際の資産運用状況や経営状況、災害の影響等によるため、1口当たり分配金の目標を達成できず、また成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。本投資法人の資産規模の拡大については、資金調達環境や、パイプラインに含まれる物件の開発時期、その他の資産の取得機会の程度及び売主との交渉等によるため、資産規模目標を達成できず、また成長イメージと乖離する結果となる可能性があります。また、1口当たり分配金、資産規模、格付け及び再生可能エネルギー電力への移行の各項目には、NEXT VISIONで掲げている目標・方針について記載していますが、本資料の日付現在本投資法人が設定している目標方針に過ぎず、実際にはこれと異なることが行われる可能性があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期（第43期）及び2023年11月期（第44期）の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期（第45期）の運用状況の予想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致します。

【別紙4】1口当たり分配金の変化



(注) 2023年1月18日公表の第43期(2023年5月期)及び第44期(2023年11月期)予想1口当たり分配金は、2023年1月18日付「2022年11月期決算短信(REIT)」で公表した2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の予想1口当たり分配金を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2023年5月期(第43期)及び2023年11月期(第44期)の運用状況の予想の修正並びに2024年5月期(第45期)の運用状況の予想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致します。