

2023年2月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目14番15号
タカラレーベン不動産投資法人
代表者名 執行役員 宰田 哲男
(コード番号 3492)

資産運用会社名
タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男
問合せ先 取締役財務企画部長 伊藤 真也
TEL: 03-6435-5264

2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2024年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信（REIT）」において公表した2023年8月期（第11期）（2023年3月1日～2023年8月31日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2024年2月期（第12期）（2023年9月1日～2024年2月29日）における運用状況及び分配金の予想を、下記のとおりお知らせいたします。なお、2023年2月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。

記

1. 2023年8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) (注1)	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)
前回発表予想(A)	3,478 百万円	1,948 百万円	1,600 百万円	1,599 百万円	2,554 円	— 円	2,554 円
今回修正予想(B)	3,773 百万円	2,160 百万円	1,781 百万円	1,755 百万円	2,600 円	— 円	2,600 円
増減額(B-A)	295 百万円	211 百万円	180 百万円	155 百万円	46 円	— 円	46 円
増減率(%)	8.5	10.9	11.3	9.7	1.8	—	1.8

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：691,335口、1口当たり予想当期純利益：2,539円

2. 2024年2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) (注1)	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)
今回発表予想	3,808 百万円	2,215 百万円	1,839 百万円	1,813 百万円	2,623 円	— 円	2,623 円

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：691,335口、1口当たり予想当期純利益：2,623円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(注1) 2023年8月期については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを、予想の前提としていることから、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と1口当たり当期純利益の予想額は異なっています。

(注2) 上記予想数値は、別紙1「2023年8月期及び2024年2月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点における予想値であり、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、テナント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、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、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、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。

(注4) 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表示しています。

3. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」において公表した8物件の国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得、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」において公表した新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)及び本募集と併せて行う予定の資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)等に伴い、2022年10月18日付「2022年8月期 決算短信(REIT)」において公表した前提条件に変更が生じたことから、2023年8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2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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【別紙 1】

2023 年 8 月期及び 2024 年 2 月期における運用状況の予想の前提条件

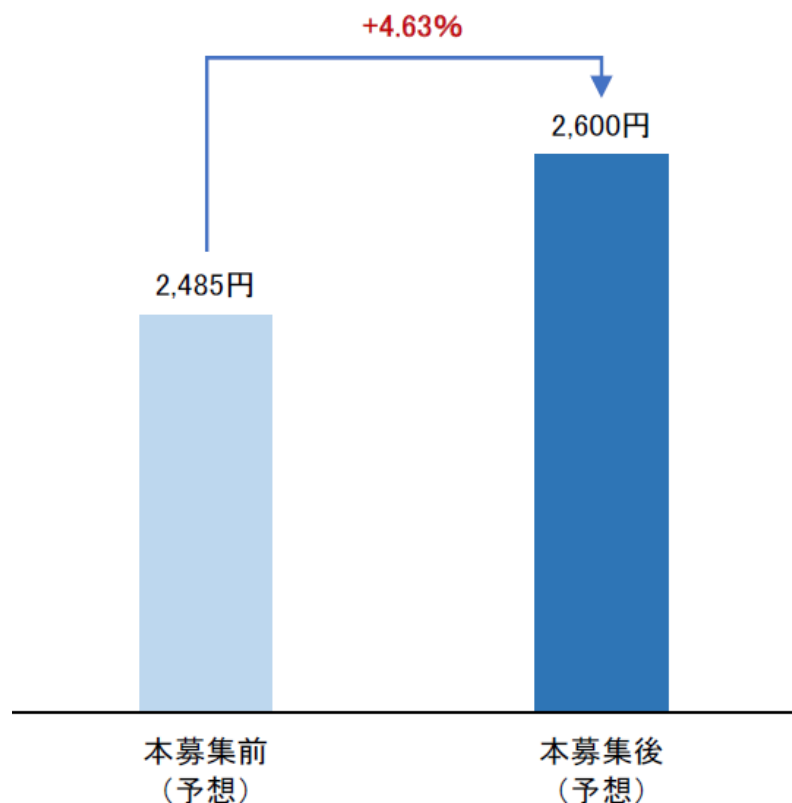
項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023 年 8 月期（第 11 期）（2023 年 3 月 1 日～2023 年 8 月 31 日）（184 日） ・ 2024 年 2 月期（第 12 期）（2023 年 9 月 1 日～2024 年 2 月 29 日）（182 日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在保有している不動産に係る信託受益権（47 物件）及び不動産（7 物件）（以下「保有資産」といいます。）に、取得予定資産 8 物件を加えた合計 62 物件について、2024 年 2 月期（第 12 期）末までの間に運用資産の異動（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、新規物件の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。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ・ 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います。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023 年 8 月期 (第 11 期)</th> <th>2024 年 2 月期 (第 12 期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,288 百万円</td> <td>1,254 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>265 百万円</td> <td>238 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>204 百万円</td> <td>176 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>61 百万円</td> <td>61 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>67 百万円</td> <td>67 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>255 百万円</td> <td>255 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>522 百万円</td> <td>528 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>324 百万円</td> <td>337 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>175 百万円</td> <td>185 百万円</td> </tr> </tbody> </table> ・ 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、保有資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ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います。 ・ 保有資産の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、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前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、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 ・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 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。 		2023 年 8 月期 (第 11 期)	2024 年 2 月期 (第 12 期)	賃貸事業費用計	1,288 百万円	1,254 百万円	管理委託費	265 百万円	238 百万円	（うち維持管理費）	204 百万円	176 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円	61 百万円	修繕費	67 百万円	67 百万円	公租公課	255 百万円	255 百万円	減価償却費	522 百万円	528 百万円	賃貸事業費用以外計	324 百万円	337 百万円	運用報酬	175 百万円	185 百万円
	2023 年 8 月期 (第 11 期)	2024 年 2 月期 (第 12 期)																													
賃貸事業費用計	1,288 百万円	1,254 百万円																													
管理委託費	265 百万円	238 百万円																													
（うち維持管理費）	204 百万円	176 百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円	61 百万円																													
修繕費	67 百万円	67 百万円																													
公租公課	255 百万円	255 百万円																													
減価償却費	522 百万円	528 百万円																													
賃貸事業費用以外計	324 百万円	337 百万円																													
運用報酬	175 百万円	185 百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 2 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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費は3年間で月割り償却することとしており、2023年8月期（第11期）及び2024年2月期（第12期）に、それぞれ13百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用として2023年8月期（第11期）に366百万円、2024年2月期（第12期）に363百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年3月2日に、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から総額4,070百万円の借入れを行うことを前提としています。 有利子負債の総額は、2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末においてそれぞれ67,150百万円を想定しています。 2023年8月期（第11期）末及び2024年2月期（第12期）末のLTVは、47.2%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数638,600口に加えて、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（48,735口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,000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52,735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、2024年2月期（第12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。
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に従い分配することを前提として算出しています。 2023年8月期（第11期）については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として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（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"> 利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【参考情報】 巡航ベースでの予想分配金



※上記の本募集前後の「巡航ベースでの予想分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れが本投資法人の分配金水準に及ぼす影響を分かり易く示すことを目的として、これらを実施しなかったと仮定した場合の巡航ベースでの分配金（本募集前）と、これらに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金（本募集後）をそれぞれ試算したものとなります。これらの試算値は、特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものでもなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意下さい。巡航ベースでの予想分配金の試算の前提条件については、別紙2及び別紙3をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【別紙 2】

本募集前の「巡航ベースでの予想分配金」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	・ 182 日間																		
運用資産	・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（47 物件）及び不動産（7 物件）の合計 54 物件になります。																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ・ 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います。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,134 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">214 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">159 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">54 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">54 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">250 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">482 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">389 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">171 百万円</td> </tr> </table> <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、過去の実績値をベースに、それぞれ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います。 ・ 固定資産税及び都市計画税等については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 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。 	賃貸事業費用計	1,134 百万円	管理委託費	214 百万円	（うち維持管理費）	159 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	54 百万円	修繕費	54 百万円	公租公課	250 百万円	減価償却費	482 百万円	賃貸事業費用以外計	389 百万円	運用報酬	171 百万円
賃貸事業費用計	1,134 百万円																		
管理委託費	214 百万円																		
（うち維持管理費）	159 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	54 百万円																		
修繕費	54 百万円																		
公租公課	250 百万円																		
減価償却費	482 百万円																		
賃貸事業費用以外計	389 百万円																		
運用報酬	171 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、8 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として 339 百万円を見込んでいます。 																		
有利子負債	・ 有利子負債の総額は、63,080 百万円を想定しています。																		
投資口	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 638,600 口について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。																		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 2 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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

項目	前提条件
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に従い分配することを前提として算出しています。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【別紙 3】
本募集後の「巡航ベースでの予想分配金」の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	・ 182 日間																		
運用資産	・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（47 物件）及び不動産（7 物件）に、取得予定資産 8 物件を加えた合計 62 物件になります。なお、取得予定資産 8 物件はいずれも計算期間の開始前に取得済みであることを前提とします。																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得済資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測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、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに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、想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・ テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。 ・ 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います。 																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,272 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">238 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">176 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">61 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">67 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">273 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">528 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">335 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">183 百万円</td> </tr> </table> <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、取得済資産は、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産は、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ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います。 ・ 固定資産税及び都市計画税等については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ・ 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社であるタカラ PAG 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。 	賃貸事業費用計	1,272 百万円	管理委託費	238 百万円	（うち維持管理費）	176 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円	修繕費	67 百万円	公租公課	273 百万円	減価償却費	528 百万円	賃貸事業費用以外計	335 百万円	運用報酬	183 百万円
賃貸事業費用計	1,272 百万円																		
管理委託費	238 百万円																		
（うち維持管理費）	176 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	61 百万円																		
修繕費	67 百万円																		
公租公課	273 百万円																		
減価償却費	528 百万円																		
賃貸事業費用以外計	335 百万円																		
運用報酬	183 百万円																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資口交付費は 3 年間で月割り償却することとしており、13 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として 363 百万円を見込んでいます。 																		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 2 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、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債に加え、2023年3月2日に予定している金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額4,070百万円の借入れを、計算期間開始前に行うことを前提としています。 ・有利子負債の総額は、67,150百万円を想定しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数638,600口に加えて、公募による新投資口の発行(48,735口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限4,000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52,735口が計算期間開始前に全て発行されることを前提としています。 ・上記を除き、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)	<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に従い分配することを前提として算出しています。 ・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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、本投資法人の2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。