

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
 コンフォリア・レジデンシャル投資法人
 代表者名 執行役員 吉川健太郎
 (コード: 3282)

資産運用会社名
 東急不動産リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役 久保章
 問合せ先 コンフォリア運用本部
 運用戦略部長 河内大輔
 (TEL. 03-6455-3388)

2024年1月期の運用状況の予想の修正及び
2024年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2023年3月15日に公表した2024年1月期(第27期:2023年8月1日~2024年1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とともに、2024年7月期(第28期:2024年2月1日~2024年7月31日)の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2023年3月15日に公表した2023年7月期(第26期:2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況の予想については、変更はありません。

記

1. 2024年1月期(第27期:2023年8月1日~2024年1月31日)の運用状況の予想の修正

(1) 修正の内容

	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)	百万円 10,423	百万円 4,741	百万円 3,967	百万円 3,957	円 5,650	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 10,597	百万円 4,816	百万円 4,079	百万円 4,069	円 5,650	円 -
増減額 (B-A)	百万円 174	百万円 74	百万円 112	百万円 112	円 0	円 -
増減率	% 1.7	% 1.6	% 2.8	% 2.8	% 0	% -

(参考) 予想期末発行済投資口数 757,842口 1口当たり予想当期純利益 5,370円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況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。投資を行う際には、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いただいたうえで、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。

(2) 修正の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ(コンフォリア高島平 他2物件)」において公表した資産の取得、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」において公表した新投資口の発行に伴い、2023年3月15日付にて公表した2024年1月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたことから、足許の賃貸市況等を勘案した運用状況の見通しの修正を踏まえた予想の修正を行うものです。

2. 2024年7月期(第28期:2024年2月1日~2024年7月31日)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 (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	百万円 10,760	百万円 4,858	百万円 4,109	百万円 4,099	円 5,660	円 —

(参考) 予想期末発行済投資口数 757,842口 1口当たり予想当期純利益 5,410円

(注記)

1. 上記1. 及び2. に記載の予想数値は別紙「2024年1月期及び2024年7月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した、現時点での予想数値であり、今後の不動産等の取得又は売却、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. 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、任意積立金の一部(2024年1月期:212百万円、2024年7月期:189百万円)を取り崩して分配することを前提としております。
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り捨てて表示しております。以下同じです。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況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。投資を行う際には、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いただいたうえで、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。

【別紙】 2024年1月期及び2024年7月期の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"> ● 2024年1月期（第27期）（2023年8月1日～2024年1月31日）（184日） ● 2024年7月期（第28期）（2024年2月1日～2024年7月31日）（182日） 												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人の保有資産は、本日現在保有している157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、今回の新投資口の追加発行により調達した資金及び借入金をもって、新たに下表の3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、合計160物件となる予定です。なお、取得予定資産の取得に係るスケジュールは以下のとおりです。 <table border="1" data-bbox="491 584 1423 728"> <thead> <tr> <th>番号</th> <th>物件名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>コンフォリア森下サウス</td> <td>2023年10月3日</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>コンフォリア大島DEUX</td> <td>2023年10月3日</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>コンフォリア高島平</td> <td>2023年12月21日</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、2024年7月期（第28期）末まで運用資産の異動（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。 ● 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。 	番号	物件名称	取得予定日	1	コンフォリア森下サウス	2023年10月3日	2	コンフォリア大島DEUX	2023年10月3日	3	コンフォリア高島平	2023年12月21日
番号	物件名称	取得予定日											
1	コンフォリア森下サウス	2023年10月3日											
2	コンフォリア大島DEUX	2023年10月3日											
3	コンフォリア高島平	2023年12月21日											
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、2023年1月期（第25期）の実績値をベースに、賃料の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し、算出しています。 ● 運用資産の月末稼働率の期中平均は、2024年1月期（第27期）は96.7%、2024年7月期（第28期）は96.6%と見込んでいます。 ● 営業収益については、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。 												
営業費用	<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、取得済資産の場合は、2023年1月期（第25期）の実績値をベースに、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。また、取得予定資産の場合は、各物件の前所有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、費用の変動要素等を勘案し、算出しています。 ● 一般的に、取得する資産の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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得した年は費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は2百万円と想定しています。取得予定資産については、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が、2024年7月期（第28期）から一部費用計上されることとなります。なお、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の年税額は19百万円と想定しています。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、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、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。 ● 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（第27期）に1,584百万円、2024年7月期（第28期）に1,600百万円を想定しています。 												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況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。投資を行う際には、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席見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 2024年1月期（第27期）までに実施する公募及び第三者割当による新投資口の発行並びに投資口の売出しにかかる費用として、2024年1月期（第27期）に14百万円、2024年7月期（第28期）に10百万円を見込んでいます。 ● 支払利息及び投資法人債利息並びにその他有利子負債関連費用として、2024年1月期（第27期）に722百万円、2024年7月期（第28期）に738百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、164,010百万円の有利子負債残高があります。 ● 本投資法人は、2023年12月21日付で、取得予定資産1物件（番号3）の取得に伴い、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1,200百万円の新規借入れを行い、2024年1月期（第27期）末時点で、165,210百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。それ以降については、2024年7月期（第28期）末までに有利子負債残高に変動がないことを前提として算出しています。 ● 上記以外に、2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28期）末までに返済期限が到来する借入金については、全て借換えを行うことを前提としています。 ● 今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記有利子負債の額又はその返済額が変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数736,982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（19,870口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限990口）が全てなされることを前提としています。 ● 上記以外に2024年7月期（第28期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。 ● 2024年1月期（第27期）及び2024年7月期（第28期）の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数757,842口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金は、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。 ● 2024年1月期（第27期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（212百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 ● 2024年7月期（第28期）の1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部（189百万円）を取り崩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"> ● 利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では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、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います。 ● 法人税等については、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務等を勘案し、算出しています。 ● 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2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024年7月期の運用状況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。投資を行う際には、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いただいたうえで、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。