

2024年3月25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 企画財務部長 川崎 菜穂美
 TEL. 03-3669-8771

2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の
 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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2024年1月18日付「2023年11月期決算短信」で公表した2024年5月期（第45期：2023年12月1日～2024年5月31日）及び2024年11月期（第46期：2024年6月1日～2024年11月30日）における運用状況の予想について、下記の通り修正を行いましたので、お知らせ致します。

記

1. 2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の修正

(1) 2024年5月期（第45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(注)
前回発表予想 (A)	7,917 百万円	3,655 百万円	3,117 百万円	3,116 百万円	3,325 円
今回修正予想 (B)	8,693 百万円	4,388 百万円	3,840 百万円	3,839 百万円	3,340 円
増減額 (B-A)	775 百万円	733 百万円	723 百万円	723 百万円	15 円
増減率 (%)	9.8	20.1	23.2	23.2	0.5
(参考) 前期実績 (2023年11月期)	8,656 百万円	4,495 百万円	3,995 百万円	3,995 百万円	3,300 円

(注) 予想期末発行済投資口数 1,149,933 口

(2) 2024年11月期（第46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（注）
前回発表予想（A）	7,774百万円	3,510百万円	2,968百万円	2,968百万円	3,350円
今回修正予想（B）	8,651百万円	4,306百万円	3,706百万円	3,706百万円	3,360円
増減額（B-A）	876百万円	795百万円	737百万円	737百万円	10円
増減率（％）	11.3	22.7	24.9	24.9	0.3

（注）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、本日付「国内資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、「HF 曳舟レジデンス」の取得並びに「HF 日本橋浜町ビルディング」の譲渡を行うことを決定しました。

これに伴い、2024年1月18日に公表した2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の前提に変更が生じ、2024年11月期（第46期）の営業収益において10%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

（注記）

1. 上記数値は、別紙「2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の前提条件」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. 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/>

【別紙】2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	2024年5月期：2023年12月1日～2024年5月31日（183日） 2024年11月期：2024年6月1日～2024年11月30日（183日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している126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、2024年11月期（第46期）末までに以下の通り2物件を取得し、1物件を譲渡する予定です。 ・「HF曳舟レジデンス」を2024年3月29日に、「進和江坂ビル」を2024年6月14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。） ・「HF日本橋浜町ビルディング」を2024年4月12日及び2024年6月3日にそれぞれ50.0%ずつ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。） ・上記を除き2024年11月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の譲渡等）が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譲渡等により変動する可能性があります。 																				
投資口数	・本日現在の発行済投資口の総口数である1,149,933口を前提としており、2024年11月期末までに新投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・2023年12月22日付で譲渡した「HF中之島レジデンス」及び譲渡予定資産の不動産等譲渡益として、2024年5月期に896百万円及び2024年11月期に739百万円を計上することを見込んでいます。 ・営業収益については、運用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。 																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・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。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2">【2024年5月期（第45期）】</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>533百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>387百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>795百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>1,042百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【2024年11月期（第46期）】</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>559百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>347百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>802百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>1,054百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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当たり、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、2024年5月期（第45期）及び2024年11月期（第46期）においては費用計上されず、2025年5月期（第47期）より費用計上されます。 ・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。 ・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。 	【2024年5月期（第45期）】		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	533百万円	修繕費	387百万円	管理委託費	795百万円	減価償却費	1,042百万円	【2024年11月期（第46期）】		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	559百万円	修繕費	347百万円	管理委託費	802百万円	減価償却費	1,054百万円
【2024年5月期（第45期）】																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	533百万円																				
修繕費	387百万円																				
管理委託費	795百万円																				
減価償却費	1,042百万円																				
【2024年11月期（第46期）】																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	559百万円																				
修繕費	347百万円																				
管理委託費	802百万円																				
減価償却費	1,054百万円																				
営業外費用	・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2024年5月期において510百万円を、2024年11月期において570百万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2024年5月期において27百万円、2024年11月期において18百万円を見込んでいます。																				

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は115,037百万円です。 ・2024年11月期に、取得予定資産の取得資金の一部として新たに5,100百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・2024年5月及び10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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2024年5月期の分配金については、予想される当期純利益3,839百万円(1口当たり3,339円)に一時差異等調整積立金の取崩額45百万円(1口当たり取崩額40円)を加えて繰越利益に44百万円(1口当たり計上額39円)を計上した総額3,840百万円を分配(1口当たり分配金3,340円)することを前提としています。2024年11月期の分配金については、予想される当期純利益3,706百万円(1口当たり3,222円)に一時差異等調整積立金の取崩額45百万円(1口当たり取崩額40円)及び繰越利益より111百万円(1口当たり97円)を加えた総額3,863百万円を分配(1口当たり分配金3,360円)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貸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、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、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。 ・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。