



東京都区部中心のオフィス・レジデンス複合型J-REIT

平和不動産リート投資法人

Steady Growth & Sustainable Profit

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

2022年5月18日

8966

- 本投資法人は、2021年7月に中長期目標「NEXT VISION」を設定

Steady Growth & Sustainable Profit

NEXT VISION

投資口の流動性向上を推進するステージ

1口当たり分配金

目標	3,300
第43期予想	3,115
第42期予想	3,115
第41期予想	3,050
第40期	2,890
第39期	2,800

(単位：円)

<目標・方針>

- ✓ 賃料ギャップ等が大きく残る成長資源を獲得
- ✓ 内部留保の活用とEPUを上回るDPUの実現
- ✓ 短期的な業績変動へは予想DPUを維持

資産規模

目標	3,000
本取組み後	2,127
第40期	1,947
第39期	1,841

(単位：億円)

<目標・方針>

- ✓ 年間物件取得金額150-200億円を目指す
- ✓ スポンサーによるパイプライン強化を継続
- ✓ 潤沢な手元流動性とLTV及びプライマリー市場を活用した機動的な取得資金の調達

格付け

目標	AA-
第40期	A+(ポジティブ)
第39期	A+(安定的)

<目標・方針>

- ✓ 資産規模拡大と財務体質改善によってAA格(AA-)への格上げを目指す
- ✓ 格付け向上に伴いファイナンスコストを低減
- ✓ 格付け向上によって日本銀行及び地域金融機関等の投資ユコバースへの組入れを期待
- ✓ 投資口需要の拡大と流動性向上が目標

再生可能エネルギー 電力への切替

達成済

第40期	100%
第39期	0%

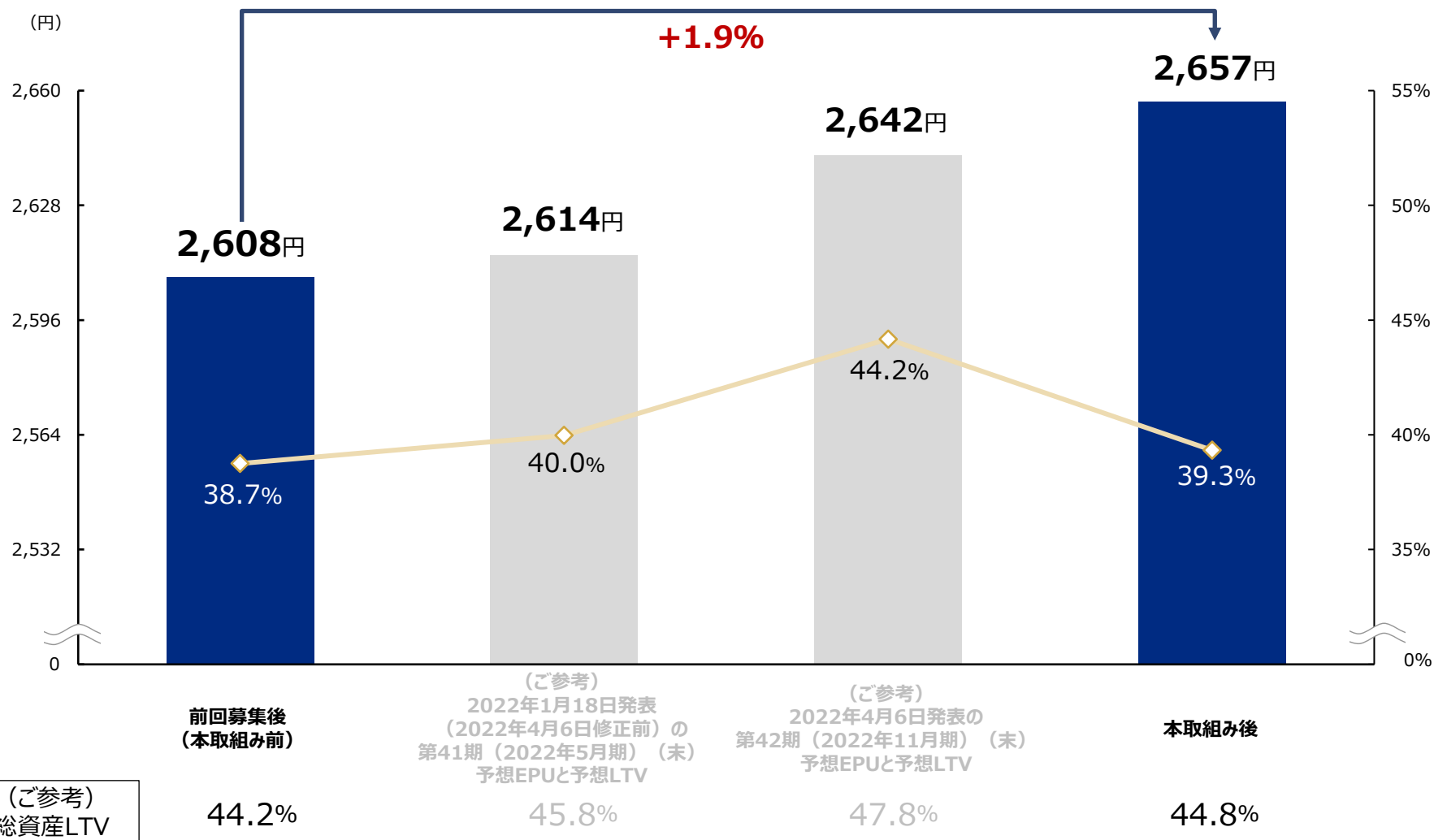
<目標・方針>

- ✓ 気候変動に伴うリスク低減への貢献
- ✓ 本投資法人の保有する全ての物件で、使用する電力を再生可能エネルギー由来に切替
- ✓ 新規取得物件の使用電力は取得後1年以内の切替を目指す

本取組みによる巡航EPUの向上

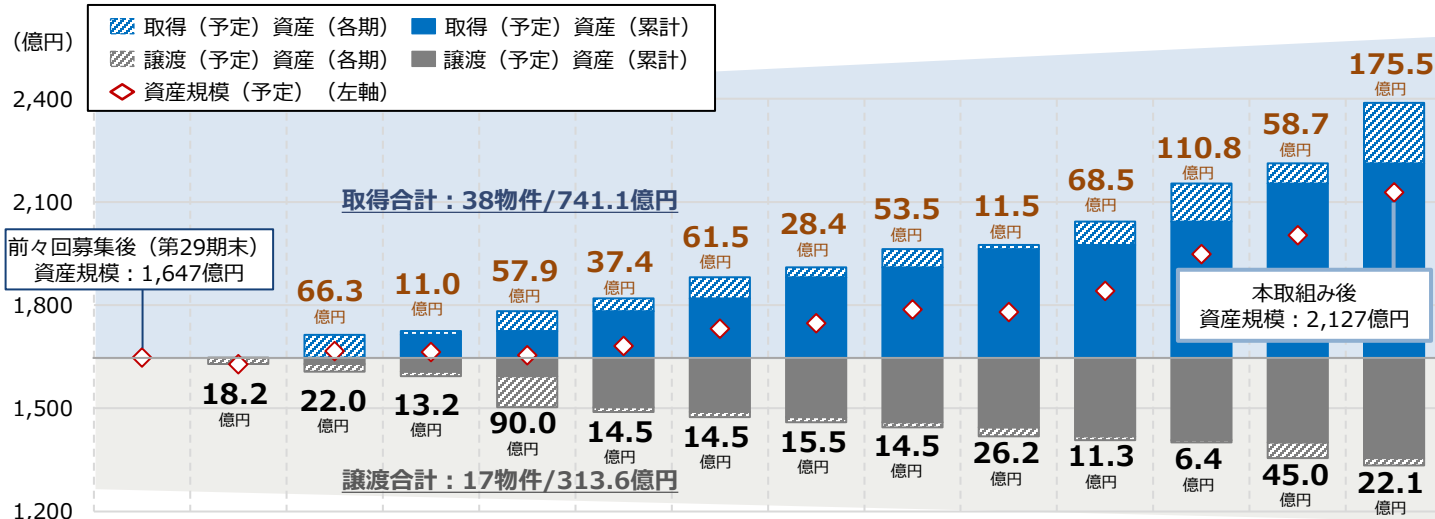
- 巡航EPUは本取組み後に2,657円となり、前回募集後の水準からは+1.9%成長する見込み
- 巡航EPUの引き上げと同時にLTVの引き下げを実施し、本取組み後の鑑定LTVは39.3%と安定的にコントロールされる見込み

<巡航EPU（左軸）及び鑑定LTV（右軸）の変化>



戦略的資産入替を通じたポートフォリオクオリティの向上

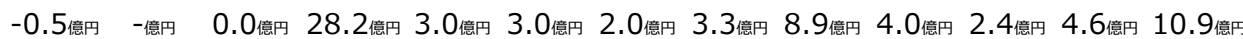
継続的な
資産入替と
譲渡益の計上



- 前々回募集以降、継続的に資産の入替を実施
- 前回募集を経て、約7年間で合計55物件の物件売買を実施予定
- 取得(予定)価格と譲渡(予定)価格の総額は1,054.8億円まで拡大の見込み

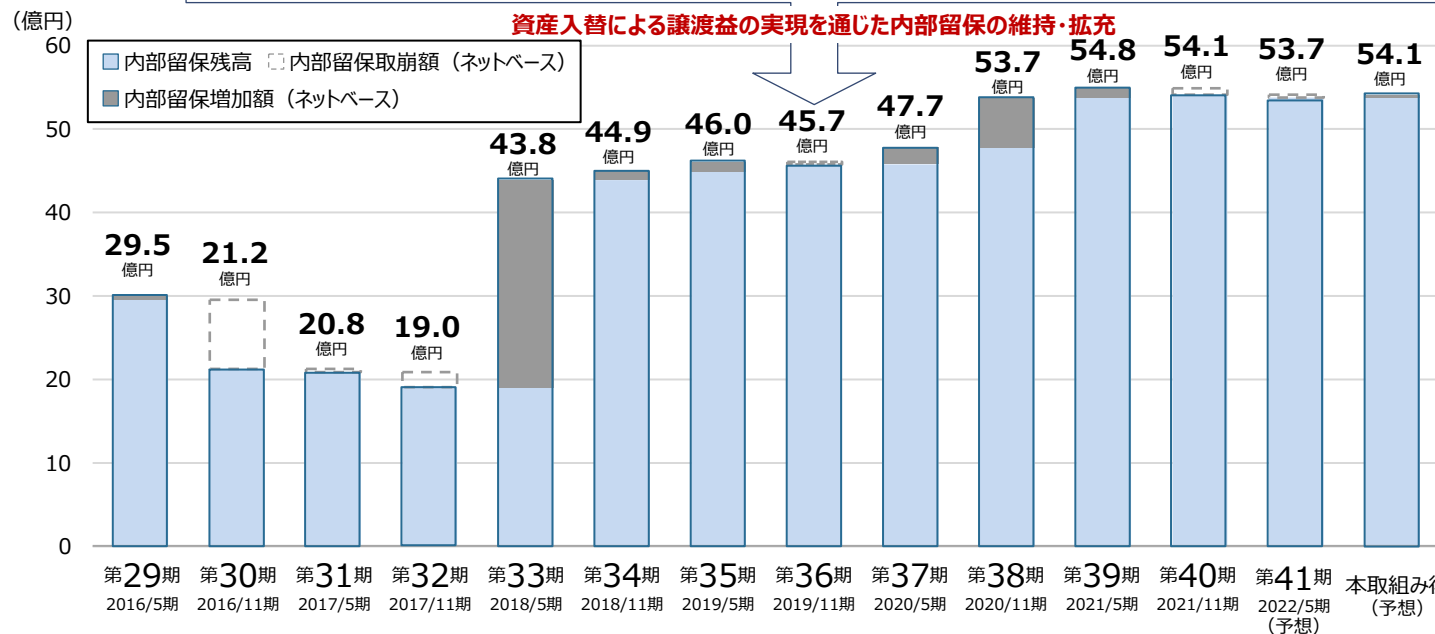
譲渡(予定)価格累計

譲渡損益



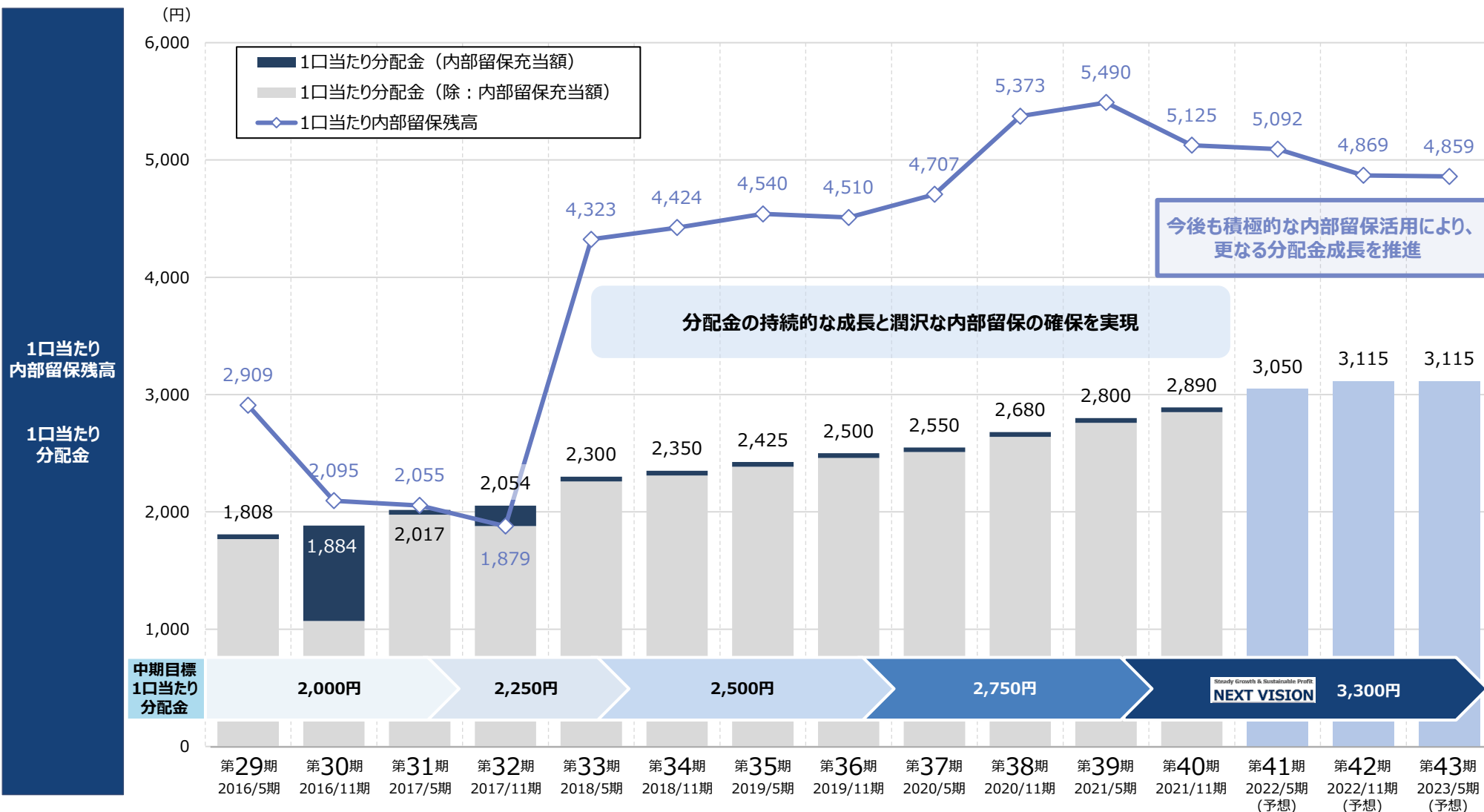
- 資産入替を通じて含み益を顕在化
- 前々回募集以降で総額70.1億円の譲渡益を計上する見込み
- 継続して実現した譲渡益を内部留保として蓄積
- 本取組み後には総額54.1億円を計上見込み
- 今後も蓄積された内部留保を積極的に活用し、投資主還元へとつなげていく方針

内部留保残高の推移



潤沢な内部留保の活用による1口当たり分配金の着実な成長

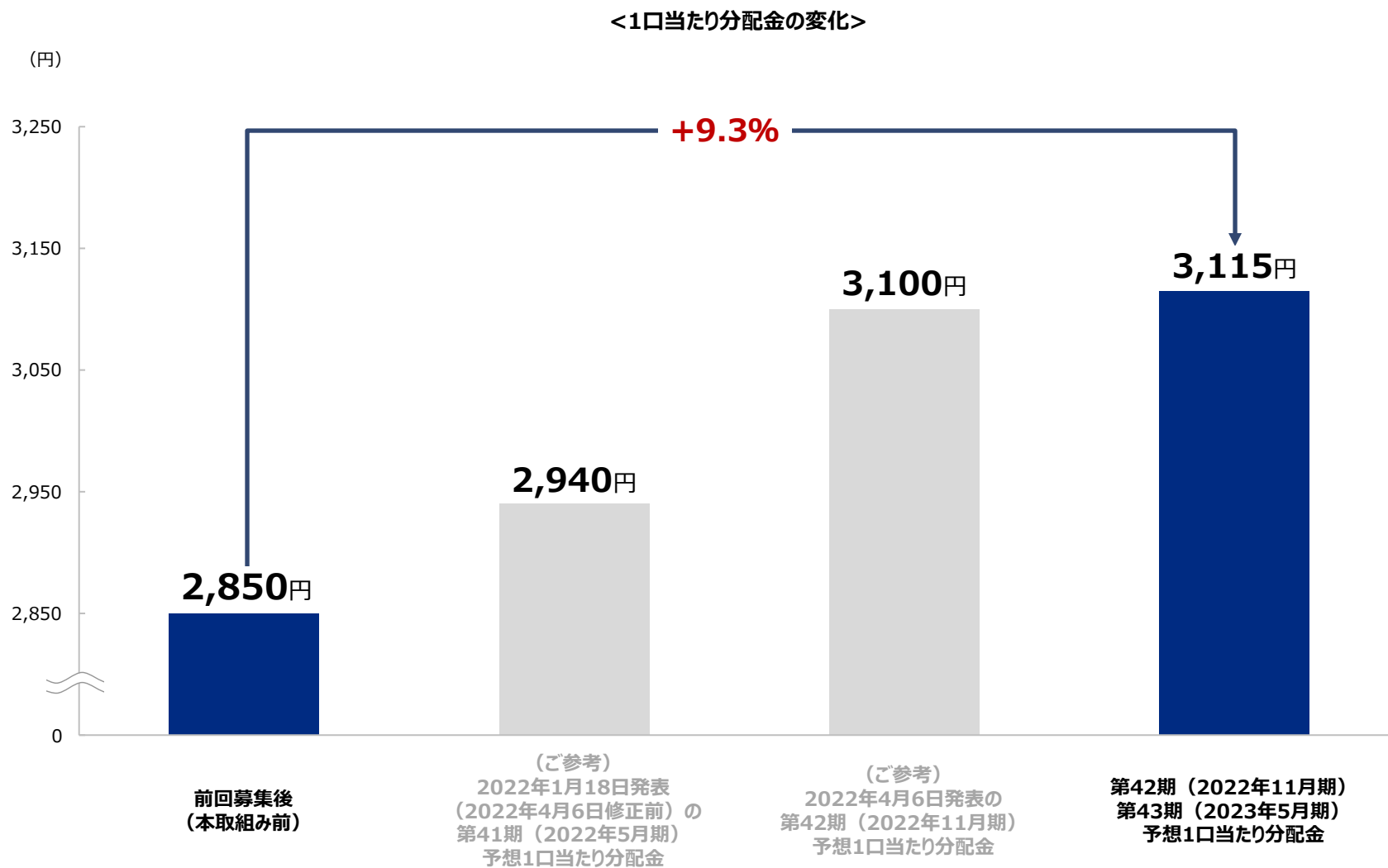
- 内部成長と着実な資産入替による外部成長を通じた分配金成長を潤沢な内部留保が下支え
- 今後も積極的な含み益の顕在化と内部留保の活用により、「NEXT VISION」中長期目標である1口当たり分配金3,300円の達成を目指す



(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。

本取組みによる1口当たり分配金の向上

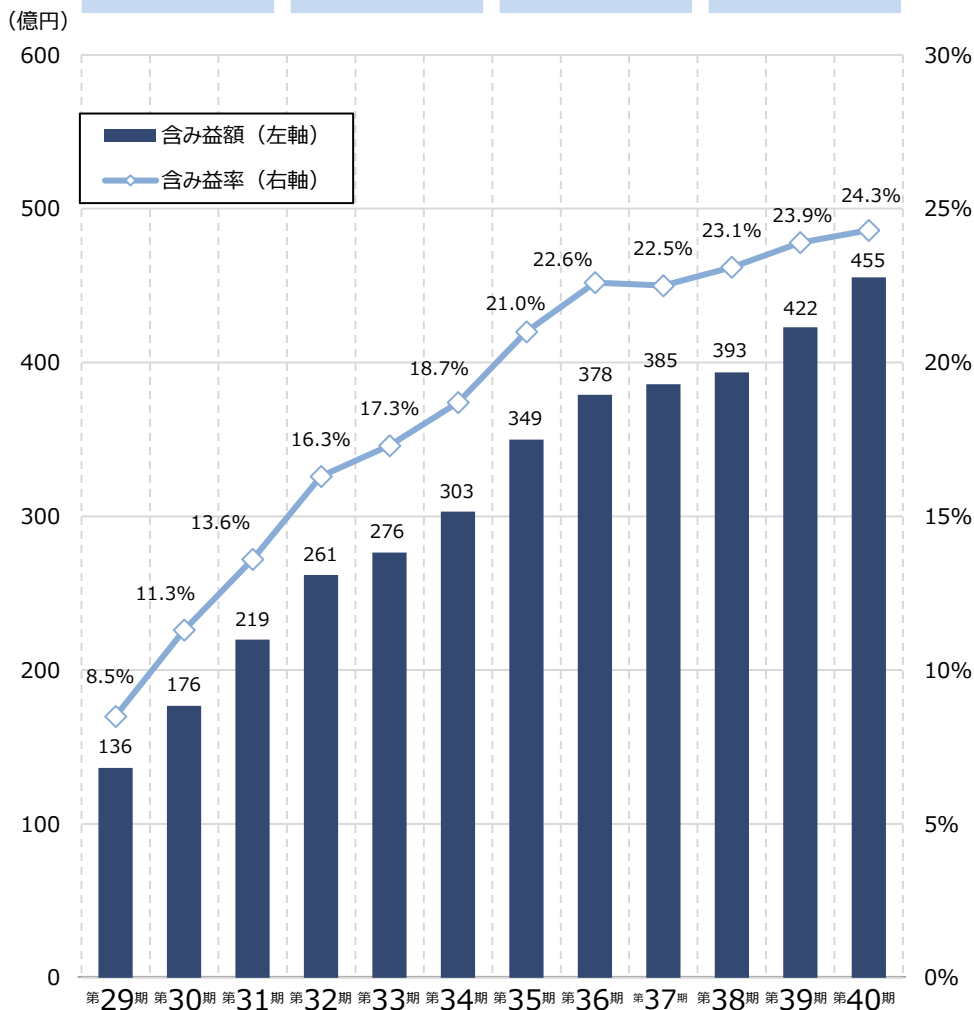
- 予想1口当たり分配金は本取組み後に3,115円となり、前回募集後の水準から+9.3%成長する見込み



継続的な含み益の拡大と分散の効いた強固なポートフォリオ

第40期（2021/11期）末 実績

帳簿価額	鑑定評価額	含み益額	含み益率
1,872 億円	2,328 億円	455 億円	24.3 %



- 継続的な収益向上に向けた取組みと資産入替を通じて含み益を積み上げ
- 今後も潤沢な含み益を積極的に顕在化していく方針
- 分散の効いた強固なポートフォリオ：所有物件数114物件
（第40期（2021/11期）末時点）
物件譲渡が収支及びEPUに与える影響は限定的

第40期（2021/11期）末のポートフォリオの状況



(注) 別途注記する場合を除き、単位未満（小数点を記載した場合は記載した位未満）の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

1ページ

(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。1口当たり分配金の「第41期予想」、「第42期予想」及び「第43期予想」の詳細は、後記4ページの(注2)をご参照ください。

(注2) 「内部留保」の詳細は、後記3ページの(注5)をご参照ください。以下同じです。

(注3) 各期及び本取組み後の「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、本取得資産（後記(注5)において定義します。）の全ての取得及び本譲渡資産（後記(注6)において定義します。）の全て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、本取得資産及び本譲渡資産に係る指標、本資料の日付現在の指標と本募集（後記(注7)において定義します。）に係る指標及び一般募集と並行して実施予定の借入れに係る指標から算出したものであり、また、本資産入替、本募集及び一般募集と並行して実施予定の借入れ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) 「本取得資産」とは、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「ファーレイストビル」の区分所有権をい、第40期（2021年11月期）に取得した資産のうち前回募集時取得済資産（2021年6月に取得した4物件をいいます。以下同じです。）を含みません。以下同じです。）及び第41期取得済資産（「ファーレイストビル（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、以下「本取得済資産」といいます。）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（「心斎橋フロントビル」、「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、以下「取得予定資産」といいます。）を併せています。以下同じです。

(注6) 「本譲渡資産」とは、第40期譲渡済資産（2021年11月に譲渡した「HF九大病院前レジデンス」をいいます。以下同じです。）及び本譲渡予定資産（2022年5月に譲渡予定の「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」並びに2022年6月及び2022年12月に譲渡予定の「グレイスビル泉岳寺前」をいいます。以下同じです。）をいいます。以下同じです。

(注7) 「本募集」とは、2022年5月18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。）、オーバー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、本投資口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。また、格付けについての目標は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その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。本投資法人の格付けについては、資金調達環境等によるため、目標を達成できない可能性があります。以下同じです。

(注9) 「再生可能エネルギー電力への切替」が「達成済」とは、第40期末（2021年11月期末）において、再生可能エネルギー電力を使用している物件とテナントの契約が特殊な形態の物件を除く本投資法人の保有する全ての物件を対象として、使用する電力の100%を再生可能エネルギー由来にすることを意味します。

(注10) 1口当たり分配金、資産規模及び格付けについて、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。

2ページ

(注1) 巡航EPUについて、前回募集後（本取組み前）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「本取得資産取得後」の巡航EPUを記載しています。

・2022年1月18日発表（2022年4月6日修正前）の第41期（2022年5月期）予想EPUは、2022年1月18日付「2021年11月期決算短信（REIT）」で公表した第41期（2022年5月期）の予想当期純利益、2022年4月6日発表の第42期（2022年11月期）予想EPUは2022年4月6日付で公表した第42期（2022年11月期）の予想当期純利益から、第42期（2022年11月期）の運用資産の譲渡（「グレイスビル泉岳寺前」の譲渡を除きます。）に係る譲渡益を控除し固定資産税、都市計画税等を準準化させ一時差異等調整積立金取崩し額を加えた額を、第40期（2021年11月期）末時点の発行済投資口数1,055,733口で除した数値を記載しています。

・本取組み後の予想巡航EPUは、第43期（2023年5月期）末時点に予定されるポートフォリオを前提に予想される当期純利益から、当該期の運用資産の譲渡に係る譲渡益を控除し固定資産税、都市計画税等を準準化させ一時差異等調整積立金取崩し額を加えた額を第43期（2023年5月期）末時点の予想期末発行済投資口数1,113,733口で除した数値を記載しています。

(注2) 前回募集後（本取組み前）及び本取組み後の「総資産 L T V」及び「鑑定 L T V」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。なお、「2022年1月18日発表（2022年4月6日修正前）の第41期（2022年5月期）（未）予想」及び「2022年4月6日発表の第42期（2022年11月期）（未）予想」の「総資産 L T V」及び「鑑定 L T V」は、それぞれ2022年1月18日付「2021年11月期決算短信（R E I T）」及び2022年4月6日付「2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の前提条件を基に算出しています。

- ・前回募集後（本取組み前）の「総資産 L T V」

$$= (\text{第39期 (2021年5月期) 末の貸借対照表上の有利子負債の総額 (88,067百万円)} + \text{2021年6月4日付で実施した借入金の借入額 (400百万円)}) \div (\text{第39期 (2021年5月期) 末の貸借対照表上の総資産額 (190,986百万円)} + \text{前回募集時取得資産の敷金 (166百万円)} (*) + \text{前回募集における発行価額の総額 (8,272百万円)} + \text{前回募集と同時に実施した第三者割当における発行価額の総額 (420百万円)} + \text{2021年6月4日付で実施した借入金の借入額 (400百万円)})$$
- ・本取組み後の「総資産 L T V」

$$= (\text{第40期 (2021年11月期) 末の貸借対照表上の有利子負債の総額 (90,857百万円)} + \text{2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額 (4,000百万円)} + \text{2022年2月28日付で実施した借入金の借入額 (1,900百万円)}) + \text{一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額 (2,600百万円)} (***) \div \{ \text{第40期 (2021年11月期) 末の総資産額 (203,206百万円)} + \text{2021年12月22日、23日及び24日付で実施した借入金の借入額 (4,000百万円)} + \text{2022年2月28日付で実施した借入金の借入額 (1,900百万円)} + \text{一般募集における発行価額の総見込額 (7,612百万円)} (***) + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額 (386百万円)} (***) + \text{一般募集と並行して実施予定の新規借入れの借入予定額 (2,600百万円)} (***) + \text{第40期取得済資産を除く本取得資産の敷金 (669百万円)} (***) + \text{本譲渡予定資産の譲渡予定価格 (6,727百万円)} - \text{譲渡予定日時点の本譲渡予定資産の帳簿価額見込額 (5,063百万円)} - \text{本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 (98百万円)} (****) - \text{本譲渡予定資産の敷金 (81百万円)} (***) \}$$
- ・前回募集後（本取組み前）の「鑑定 L T V」

$$= \text{前回募集後の有利子負債の総額 (88,467百万円)} \div (\text{第39期 (2021年5月期) 末における保有資産の鑑定評価額 (218,920百万円)} + \text{前回募集時取得資産の鑑定評価額 (9,386百万円)})$$
- ・本取組み後の「鑑定 L T V」

$$= \text{本取組み後の有利子負債見込額 (99,357百万円)} \div (\text{第40期 (2021年11月期) 末における保有資産の鑑定評価額 (232,826百万円)} - \text{本譲渡予定資産の第40期 (2021年11月期) 末における鑑定評価額 (6,078百万円)} + \text{第40期取得済資産を除く本取得資産の鑑定評価額の合計 (25,895百万円)})$$

(*) 前回募集後の総資産額の算出に当たり、前回募集時取得資産の敷金については2021年3月末日時点の金額を用いています。

(**) 本取得資産の敷金については2022年3月末日時点の金額を用いています。

(***) 一般募集と並行して実施予定の新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、本資料の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているものではありません。また、一般募集と並行して実施予定の新規借入れの「借入予定額」は、2022年4月28日（木）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出された一般募集における手取金見込額を前提として試算された、新規借入れの借入予定額を用いています。実際の借入額は前記の借入予定額から増減する可能性があります。

(****) 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、2022年4月28日（木）現在の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、S M B 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 S M B 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、実際の本取組み後の総資産 L T V 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、実際の本取組み後の総資産 L T V は前記よりも低くなる可能性があります。以下同じです。

(*****) 本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1) 「前々回募集」とは第28期（2015年11月期）に公表した公募増資を、「前回募集」とは第39期（2021年5月期）に公表した公募増資をいいます。

(注2) 「取得（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額及び借地権者（土地所有者）に支払う借地権譲渡承諾料等の取得に要する諸費用は含みません。）をいいます。但し、J S Rとの合併により取得した物件（R e -35 H F 芝公園レジデンスから R e -73 H F 早稲田レジデンスⅡまで）については、J S Rとの合併の効力発生日である2010年10月1日付の鑑定評価額をいいます。「譲渡（予定）価格」とは、各資産の不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書に記載された売買代金（消費税等相当額、固定資産税及び都市計画税等の精算分並びに譲渡に要する諸費用は含みません。）をいいます。

3ページ

(注3) 「含み益」の詳細は、後記6ページの(注3)をご参照ください。

(注4) 「譲渡益」とは、各譲渡(予定)資産につき、譲渡(予定)価格が譲渡日直前の期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。

(注5) 「内部留保」とは、利益のうち配当等の形で外部流出されず、投資法人内に蓄積されるものをいいます。リートによる内部留保は、物件の売却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6) 「内部留保残高の推移」の各期における「内部留保残高」は、以下の計算式で算出しています。また、内部留保増加額(ネットベース)及び内部留保取崩額(ネットベース)は、当該金額と前期における内部留保残高の差額です。以下同じです。

- ・第29期(2016年5月期)から第40期(2021年11月期)までの内部留保残高 = 当期末時点の任意積立金合計残高 + 当期末時点の未処分利益残高 - 当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額
- ・第41期(2022年5月期)の予想内部留保残高 = 第40期(2021年11月期)末時点の内部留保残高 + 第41期(2022年5月期)の予想当期純利益(*) - 第41期(2022年5月期)の予想分配金総額(**)
- ・第42期(2022年11月期)の予想内部留保残高 = 第41期(2022年5月期)末時点の予想内部留保残高 + 第42期(2022年11月期)の予想当期純利益(*) - 第42期(2022年11月期)の予想分配金総額(**)
- ・第43期(2023年5月期)の予想内部留保残高(本取組み後の予想内部留保残高) = 第42期(2022年11月期)末時点の予想内部留保残高 + 第43期(2023年5月期)の予想当期純利益(*) - 第43期(2023年5月期)の予想分配金総額(**)

(*) 第41期(2022年5月期)の予想当期純利益は2022年4月6日付「2022年5月期(第41期)及び2022年11月期(第42期)の運用状況の予想に関するお知らせ」で、第42期(2022年11月期)及び第43期(2023年5月期)の1口当たり分配金は、2022年5月18日付「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」で、それぞれ公表した各期の当期純利益の予想値を記載しています。

(**) 第41期(2022年5月期)から第43期(2023年5月期)までの予想分配金総額は、各期の1口当たり分配金の予想値に各期末時点の予想発行済投資口数(***)を乗じて算出しています。各期の1口当たり分配金の予想値の詳細は、後記4ページの(注2)をご参照ください。

(***) 第42期(2022年11月期)末時点及び第43期(2023年5月期)末時点の発行済投資口数は、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C 日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

(注7) 各 J - R E I T の「内部留保の分配金総額倍率」は、以下の計算式で算出しており、各 J - R E I T の2022年3月末日時点の開示資料に基づきます。なお、コロナ禍の影響により、ホテルリートにおいては直前期の分配金総額が巡航分配金総額と大きく乖離している可能性が高いため、ホテルリートを除いています。また、小数点第2位を四捨五入した結果0.0以下となる J - R E I T については表に含んでいません。

「内部留保の分配金総額倍率」

$$= (\text{当期末時点の任意積立金合計残高} + \text{当期末時点の未処分利益残高} - \text{当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}) \div \text{当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額}$$

4ページ

(注1) 第29期(2016年5月期)から第40期(2021年11月期)までの「1口当たり分配金」は、各期の1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)の実績値を記載しています。

(注2) 第41期(2022年5月期(予想))の1口当たり分配金は、2022年4月6日付「2022年5月期(第41期)及び2022年11月期(第42期)の運用状況の予想に関するお知らせ」で、第42期(2022年11月期(予想))及び第43期(2023年5月期(予想))の1口当たり分配金は、2022年5月18日付「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」で、それぞれ公表した各期の1口当たり分配金の予想値を記載しています。

(注3) 各期の「1口当たり内部留保残高」は、各期末時点の(予想)数値を記載しています。各期の「1口当たり内部留保残高」は、以下の計算式により求められます。
各期の「1口当たり内部留保残高」= 各期末時点の(予想)内部留保残高 ÷ 各期末時点の(予想)発行済投資口数

(注4) グラフ中で各期の「中期目標1口当たり分配金」として掲げられている金額は、各時点での目標として本投資法人が公表していた目標値です。

5ページ

- (注1) 1口当たり分配金について、前回募集後（本取組み前）は2021年5月17日付「2021年11月期（第40期）の運用状況の予想の修正及び2022年5月期（第41期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した2021年11月期（第40期）の1口当たり予想分配金を記載しています。
- (注2) 2022年1月18日発表（2022年4月6日修正前）の第41期（2022年5月期）予想1口当たり分配金は、2022年1月18日付「2021年11月期決算短信（R E I T）」で公表した2022年5月期（第41期）の予想1口当たり分配金を記載しています。
- (注3) 2022年4月6日発表の第42期（2022年11月期）予想1口当たり分配金は、2022年4月6日付「2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表した「2022年5月期（第41期）の1口当たり分配金を記載しています。
- (注4) 「第42期（2022年11月期）第43期（2023年5月期）予想1口当たり分配金」は、2022年5月18日付「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」で公表した2022年11月期（第42期）及び2023年5月期（第43期）の1口当たり分配金を記載しています。

6ページ

- (注1) 「帳簿価額」は、以下の計算式により求められます。

「帳簿価額」

=有形固定資産合計（建設仮勘定及び信託建設仮勘定を含みません。）+借地権+信託借地権

- (注2) 第40期（2021/11期）末実績の「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所による2021年11月30日時点を経済時点とする鑑定評価書並びに株式会社中央不動産鑑定所、インリックス株式会社、大和不動産鑑定株式会社、J L L 森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による2021年11月30日時点を経済時点とする不動産鑑定評価書に基づき算出しています。
- (注3) 「含み益（額）」とは、各期末現在の運用資産の鑑定評価額と期末簿価の差額が正である場合の当該金額をいいます。なお、必ず含み益が実現されることが保証されているわけではありません。「含み益率」とは、期末簿価に対する含み益の比率をいいます。
- (注4) 「NOI利回り」は、第39期（2021年5月期）に取得した「HF仙台一番町ビルディング」、「HF博多東レジデンスII」、「HF福岡レジデンスEAST」、第40期に取得した「大崎C Nビル」、「ファーレイストビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスII」、「HF八広レジデンス」、「HF世田谷上町レジデンス」、「HF草加レジデンス」及び2020年4月24日に新築と同時に取得したためにリースアップ期間が必要な「HF仙台本町レジデンス」については、巡航ベースのNOI利回りを示すために取得決定時における鑑定NOIを取得価格で除した数値を計算しており、それ以外の第40期（2021年11月期）末における保有資産については以下の計算式により算出しています。
- $$\text{NOI利回り} = \text{第40期（2021年11月期）の実績NOI（年換算）} \div \{ \text{第40期（2021年11月期）末保有資産の期初帳簿価額合計} + \text{第40期（2021年11月期）末保有資産の期末帳簿価額合計} \} \div 2$$

- ・上記の各予想値の前提条件については、該当する各プレスリリース又は決算短信をご参照ください。

本資料は、2022年5月18日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」及び「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2022年5月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、必ず平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売上の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想等に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 平和不動産リート投資法人（証券コード：8966）
資産運用会社 平和不動産アセットマネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第316号、一般社団法人投資信託協会会員）