

2022年5月18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 平野 正則
問合せ先 企画財務部長 伊東 芳男
TEL. 03-3669-8771

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

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11月期（第42期：2022年6月1日～2022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2023年5月期（第43期：2022年12月1日～2023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。

なお、2022年4月6日に公表した2022年5月期（第41期：2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 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

(1) 2022年11月期（第42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)	6,954 百万円	3,244 百万円	2,770 百万円	2,770 百万円	3,100 円
今回修正予想 (B)	7,795 百万円	3,971 百万円	3,515 百万円	3,515 百万円	3,115 円
増減額 (B-A)	841 百万円	727 百万円	744 百万円	744 百万円	15 円
増減率	12.1%	22.4%	26.9%	26.9%	0.5%

(参考) 2022年11月期：予想期末発行済投資口数 1,113,733 口

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）をご覧ください。また、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。

(2) 2023年5月期（第43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
2023年5月期 （第43期）	7,801百万円	3,917百万円	3,458百万円	3,458百万円	3,115円

（参考） 2023年5月期：予想期末発行済投資口数1,113,733口

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」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、2022年4月6日に公表した2022年11月期（第42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、2023年5月期（第43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。

【注記】

1. 上記数値は、別紙1「2022年11月期（第42期）及び2023年5月期（第43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、117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「2022年11月期（第42期）及び2023年5月期（第43期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、2023年5月期（第43期）末までに6物件の不動産及び不動産信託受益権を取得し、4物件の不動産及び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（作成された場合）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】2022年11月期（第42期）及び2023年5月期（第43期）の運用状況の予想の主な前提条件

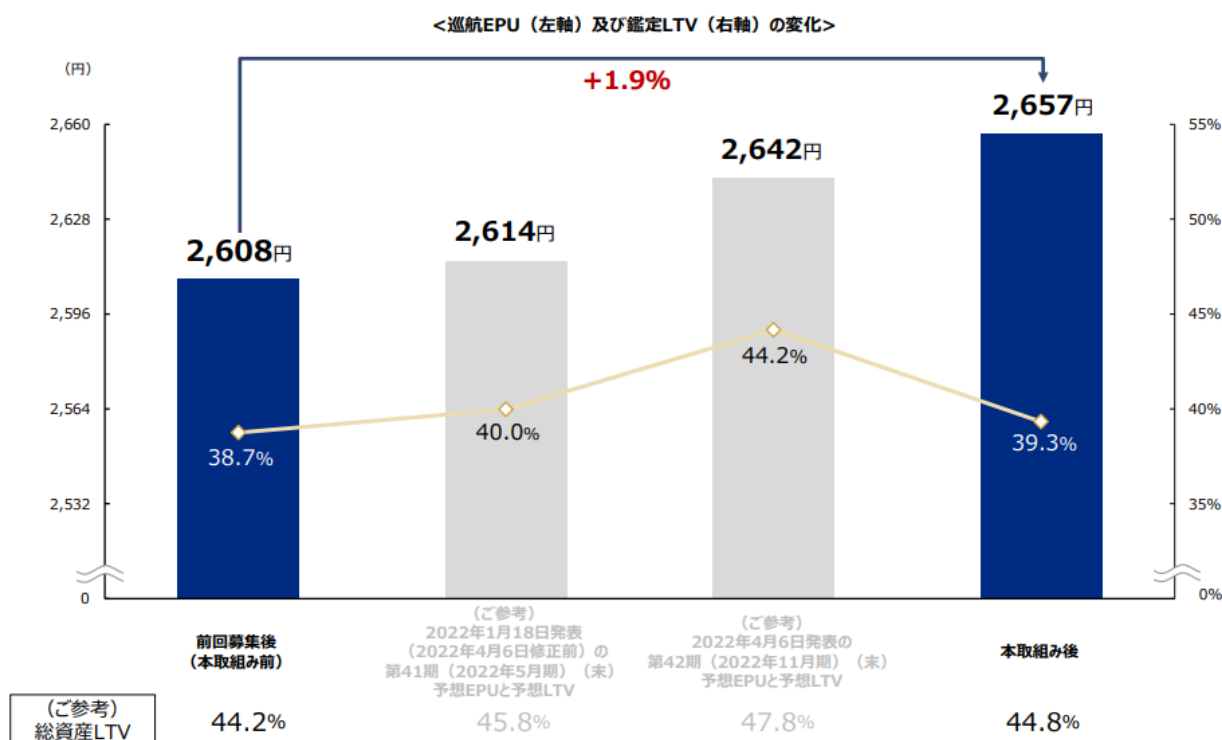
項目	前提条件
計算期間	2022年11月期（第42期）：2022年6月1日～2022年11月30日（183日） 2023年5月期（第43期）：2022年12月1日～2023年5月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している117物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2023年5月期（第43期）末までに以下の通り6物件を取得し、4物件を譲渡する予定です。 「心斎橋フロントビル」、「栄センタービル」、「岩本町ツインビル」、「岩本町ツインサカエビル」、「HF川口駅前レジデンス」及び「HF東尾久レジデンス」の6物件を2022年6月3日に取得することを前提としています（以下、これら6物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。 「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」の3物件を2022年5月27日に譲渡すること、「グレイスビル泉岳寺前」を2022年6月3日及び2022年12月5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、これら4物件を総称して「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。）。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を2022年6月3日に取得し、譲渡予定資産を2022年5月27日、2022年6月3日及び2022年12月5日にそれぞれ譲渡したものとみなし、2023年5月期（第43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。 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。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口1,055,733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。）55,200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2,800口の合計58,000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。 上記の他、2023年5月期（第43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。 1口当たり分配金の予想は、一般募集及び本第三者割当による投資口数を含む計1,113,733口を各期末の発行済投資口数として算出しています。
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。 譲渡予定資産の不動産等譲渡益として、2022年11月期（第42期）に547百万円、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。 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。 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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"> ・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。 <p>【2022年11月期（第42期）】</p> <table border="0"> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>447百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>746百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>986百万円</td> </tr> </table> <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>468百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>302百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>745百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>982百万円</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、2022年11月においては費用計上されず、2023年5月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。 	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	447百万円	修繕費	258百万円	管理委託費	746百万円	減価償却費	986百万円	公租公課（固定資産税・都市計画税等）	468百万円	修繕費	302百万円	管理委託費	745百万円	減価償却費	982百万円
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	447百万円																
修繕費	258百万円																
管理委託費	746百万円																
減価償却費	986百万円																
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	468百万円																
修繕費	302百万円																
管理委託費	745百万円																
減価償却費	982百万円																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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2022年11月期（第42期）において428百万円を、2023年5月期（第43期）において432百万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2022年11月期（第42期）において19百万円を、2023年5月期（第43期）において19百万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残高は96,757百万円です。 ・2022年6月に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに2,600百万円を借り入れ、2022年11月期（第42期）末時点で99,357百万円、2023年5月期（第43期）末時点で99,357百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・2022年5月、2022年6月、2022年10月、2022年12月及び2023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。 																
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。 ・2022年11月期（第42期）の分配金については、予想される当期純利益3,515百万円（1口当たり3,156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90百万円（1口当たり計上額81円）を計上した総額3,469百万円を分配（1口当たり分配金3,115円）することを前提としています。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3,458百万円（1口当たり3,105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33百万円（1口当たり計上額30円）を計上した総額3,469百万円を分配（1口当たり分配金3,115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"> ・利益超過の分配については、本日現在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。 																

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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、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、都市計画税等を平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、都市計画税等を平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。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）（末）予想」及び「2022年4月6日発表の第42期（2022年11月期）（末）予想」の「総資産LTV」及び「鑑定LTV」は、それぞれ2022年1月18日付「2021年11月期決算短信（REIT）」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LTV」

= (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）+2021年6月4日付で実施した借入金の借入額（400百万円））（以下「前回募集後の有利子負債の総額」といいます（88,467百万円）。）÷（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）+前回募集時取得資産の敷金（166百万円）（*）+前回募集における発行価額の総額（8,272百万円）+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）+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））+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）（***）（以下「本取組み後の有利子負債見込額」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）+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）+一般募集における発行価額の総見込額（7,612百万円）（****）+本第三者割当における発行価額の総見込額（386百万円）（****）+一般募集

ご注意：この文書は、本投資法人の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（作成された場合）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。

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) (***) + 第40期取得済資産を除く本取得資産の敷金 (669百万円) (***) + (本譲渡予定資産の譲渡予定価格 (6,727百万円) - 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)) - 本譲渡予定資産の譲渡諸費用の見込額 (98百万円) (*****) - 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LTV」

= 前回募集後の有利子負債の総額 (88,467百万円) ÷ (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) + 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LTV」

= 本取組み後の有利子負債見込額 (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) - 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) + 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、本日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、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、実際の本取組み後の総資産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、実際の本取組み後の総資産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。

(*****) 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日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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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 (作成された場合) 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、資産入替を通じたこれまでの取組み及び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

➤ NEXT VISION

- 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



(注1)「NEXT VISION」は、本日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2)「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口当たり分配金のうち第41期予想は、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期予想及び第43期予想は、本プレスリリースで、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)「内部留保」は、後記「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」の(注5)をご参照ください。

(注4)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5)「本取組み後」とは、本取得資産(後記(注6)において定義します。)の全ての取得及び本譲渡資産(後記(注7)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、本日現在の指標と本募集(後記(注8)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6)「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前回募集時取得資産(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、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、以下「取得予定資産」といいます。))を併せていいます。以下同じです。

(注7)「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。

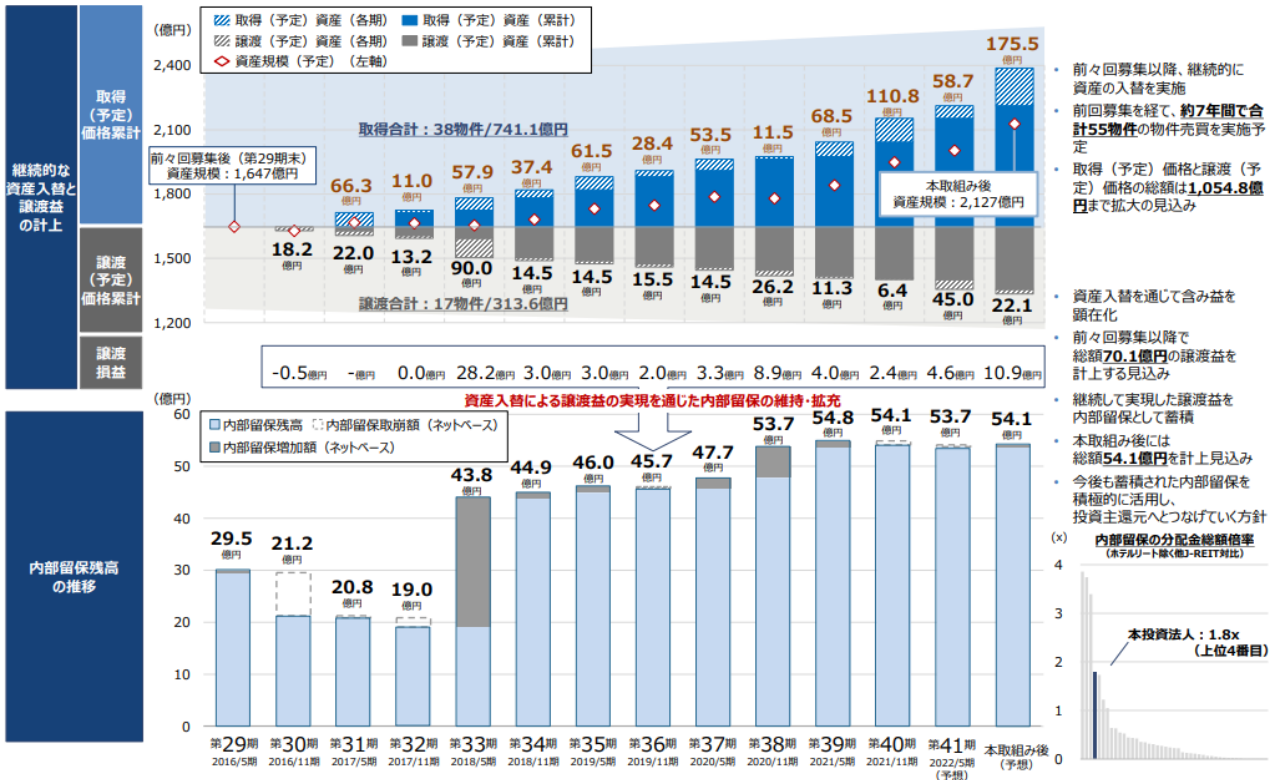
(注8)「本募集」とは、2022年5月18日提出の有価証券届出書に従って行われる一般募集(以下「一般募集」といいます。))、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。))を併せていいます。以下同じです。

ご注意：この文書は、本投資法人の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(作成された場合)をご覧ください。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。

- (注9)「格付け」は、株式会社日本格付研究所（J C R）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、本日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10)「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11)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、本日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、本日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（作成された場合）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。

➤ 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



(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、ジャパン・シングルレジデンス投資法人(以下「JSR」といいます。)との合併により取得した物件(Re-35 HF芝公園レジデンスからRe-73 HF早稲田レジデンスIIまで)については、JSR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。

(注3)「含み益」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。

(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、前記NEXT VISION

ご注意: この文書は、本投資法人の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(作成された場合)をご覧ください。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。

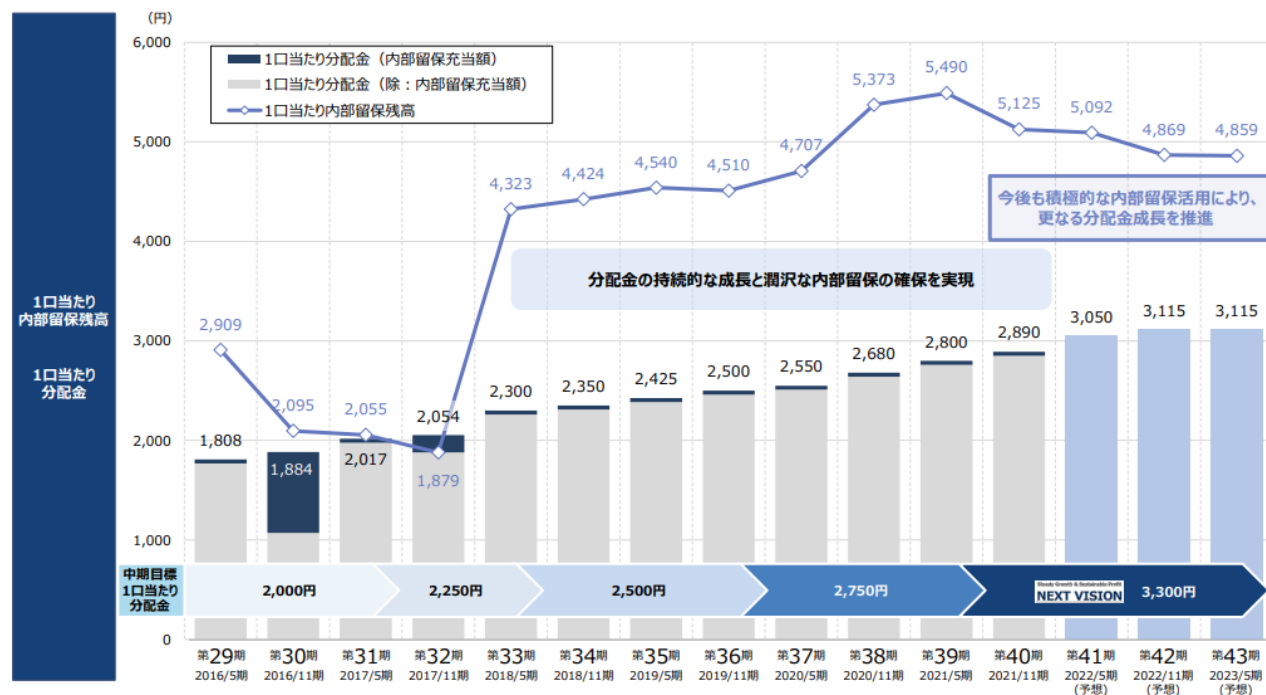
の(注2)をご参照ください。

(***) 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、SMB 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-REIT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-REIT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-REIT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」= (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) ÷ 当期の金銭の分配に係る計算書における分配金の額

➤ 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



(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。

ご注意: この文書は、本投資法人の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(作成された場合)をご覧ください。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。