

2019年8月15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 石原 雅行
(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 舟本 哲夫
問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
TEL: 03-6435-5264

2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2020年8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、2019年7月17日付「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」において公表した2020年2月期（第4期）（2019年9月1日～2020年2月29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2020年8月期（第5期）（2020年3月1日～2020年8月31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、2019年8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. 2020年2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)	1口当たり利益超過分配金(注1)	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)	2,442 百万円	1,359 百万円	1,210 百万円	1,209 百万円	3,494 円	6 円	3,500 円
今回修正予想(B)	3,025 百万円	1,879 百万円	1,666 百万円	1,665 百万円	3,596 円	4 円	3,600 円
増減額(B-A)	583 百万円	520 百万円	455 百万円	455 百万円	102 円	▲2 円	100 円
増減率(%)	23.9	38.3	37.6	37.7	2.9	▲33.3	2.9

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：462,500口、1口当たり予想当期純利益：3,600円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。

2. 2020年8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)	1口当たり利益超過分配金(注1)	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
今回発表予想	2,729 百万円	1,650 百万円	1,434 百万円	1,433 百万円	3,096 円	4 円	3,100 円

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：462,500口、1口当たり予想当期純利益：3,100円

(注1) 1口当たり利益超過分配金は、全額が一時差異等調整引当額によるものであり、税法上の出資減少分配ではありません。

(注2) 上記予想数値は、別紙「2020年2月期及び2020年8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口当たり分配金及び1口当たり利益超過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6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及び本日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表した新規借入れ等に伴い、2019年7月17日付「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」で公表した前提条件に変更が生じ、営業収益において10%以上、経常利益及び当期純利益において30%以上の乖離が生じたことから、2020年2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2020年8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2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。

【別紙】
2020年2月期及び2020年8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"> 2020年2月期（第4期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） 2020年8月期（第5期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184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（27物件）及び不動産（2物件）（以下「保有資産」といいます。）から2019年8月30日及び2019年9月2日付譲渡予定のTTS南青山ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。）を除き、取得予定資産6物件を加えた合計34物件について、2020年8月期（第5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、上記以外の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"> 保有資産（譲渡予定資産を除きます。以下同じ。）の賃貸事業収益については、本日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。 譲渡予定資産の譲渡に伴う譲渡益は、2020年2月期（第4期）に319百万円を見込んでいます。 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。 																														
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>2020年2月期 （第4期）</th> <th>2020年8月期 （第5期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>838百万円</td> <td>873百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>166百万円</td> <td>167百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>122百万円</td> <td>122百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td>43百万円</td> <td>44百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>37百万円</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>160百万円</td> <td>200百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>293百万円</td> <td>293百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>308百万円</td> <td>205百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>141百万円</td> <td>143百万円</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。 		2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）	賃貸事業費用計	838百万円	873百万円	管理委託費	166百万円	167百万円	（うち維持管理費）	122百万円	122百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	43百万円	44百万円	修繕費	37百万円	37百万円	公租公課	160百万円	200百万円	減価償却費	293百万円	293百万円	賃貸事業費用以外計	308百万円	205百万円	運用報酬	141百万円	143百万円
	2020年2月期 （第4期）	2020年8月期 （第5期）																													
賃貸事業費用計	838百万円	873百万円																													
管理委託費	166百万円	167百万円																													
（うち維持管理費）	122百万円	122百万円																													
（うちプロパティ・マネジメント費用）	43百万円	44百万円																													
修繕費	37百万円	37百万円																													
公租公課	160百万円	200百万円																													
減価償却費	293百万円	293百万円																													
賃貸事業費用以外計	308百万円	205百万円																													
運用報酬	141百万円	143百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）における保有資産の固定資産税については、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき試算しています。なお、保有資産のうち2019年3月28日付で取得したTA湘南鵠沼海岸、2019年6月28日付で取得したドリーイン盛岡及び取得予定資産（これらを総称して以下「新規取得資産」といいます。）については、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ついて前所有者との期間按分による計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年2月期（第4期）においては、費用として計上していません。新規取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020年8月期（第5期）より費用計上され、2020年8月期（第5期）の固定資産税及び都市計画税等は保有資産を含めて総額約200百万円を見込んでいます。総額約200百万円のうち、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等は39百万円を見込んでいます。 ➤ 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。
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、2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）に、それぞれ21百万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2020年2月期（第4期）に191百万円、2020年8月期（第5期）に193百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2019年9月3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13,400百万円を上限とした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、2020年2月期（第4期）末及び2020年8月期（第5期）末にそれぞれ43,400百万円を想定しています。 ➤ 2020年2月期（第4期）末のLTVは46.5%程度、2020年8月期（第5期）末のLTVは46.6%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＝期末有利子負債総額÷期末総資産額×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345,500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117,000口の発行が行われることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2020年8月期（第5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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。

<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)</p>	<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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額を2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）において、それぞれ2百万円の計上を見込んでいます。2020年2月期（第4期）及び2020年8月期（第5期）において、それぞれ1口当たり4円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。 ➤ 純資産控除項目である繰延ヘッジ損失は発生しないことを前提としています。 ➤ 税法上の出資等減少分配については、現時点において行う予定はありません。
<p>その他</p>	<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2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。

【参考情報】1口当たり巡航分配金の予想（注1）の試算

	2020年2月期 (第4期)	2020年8月期 (第5期)
費用化されていない固定資産税及び都市計画税等の試算値 (百万円) (注2)	39	—
譲渡予定資産の譲渡益(百万円)	319	—
1口当たり分配金(固定資産税及び都市計画税等の調整後かつ譲渡益の影響を除く)(利益超過分配金を含む)(円)	3,066	3,100
1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額)(円)	4	4
予想期末発行済投資口の総口数 (口) (注3)	462,500	462,500

(注1) 「1口当たり巡航分配金の予想」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税及び都市計画税等が費用化されていると仮定して試算した1口当たり分配金の予想から、譲渡予定資産の譲渡益を控除した1口当たり分配金の予想をいいます。本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想又は見込みを示すものではありません。

(注2) 「費用化されていない固定資産税及び都市計画税等」とは、取得原価に算入されているため、当該計算期間において費用化されていない固定資産税及び都市計画税等の試算値です。

(注3) 2020年2月期(第4期)及び2020年8月期(第5期)の「予想期末発行済投資口の総口数」は、別紙「2020年2月期及び2020年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8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)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国については、1993年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては、米国における証券の公募募集は行われません。