

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

資産入替と投資主還元について

2018年5月8日



平和不動産リート投資法人

平和不動産アセットマネジメント株式会社

資産入替を通じたポートフォリオの質の向上及び譲渡益の実現



● 物件譲渡損益の経理処理及び分配方針について

HF新横浜ビルディング
譲渡損益: Δ 143百万円
第32期(2017/11)特別損失として計上済み

HF虎ノ門ビルディング	HF天神東レジデンス	広小路アクアプレイス
譲渡損益: +99百万円(概算)	+2,700百万円(概算)	
譲渡益額は、第33期(2018/5)以降、每期投資主の還元策として活用		

不動産市況の改善とともに本物件の含み益が大幅に拡大

さらに鑑定評価額を大きく上回る価格で売却し、拡大した売却益を内部留保することでNAVの拡大と将来の分配原資を確保

内部留保のツールには適用期限があるため、資産売却と絡めた戦略的な活用を目指してきました

譲渡予定資産 - 広小路アクアプレイス



所在地	愛知県名古屋市中区新栄
稼働率*	100%
帳簿価格(A)**	2,666百万円
鑑定評価額(B)***	4,870百万円
含み益額(B-A)	2,204百万円
譲渡予定価格(C)	5,520百万円
実現益額(C-A)****	2,853百万円 (売却前含み益比+29.4%)
譲渡予定日	2018年5月31日

* 2018年3月末時点の稼働率です

** 2018年5月31日時点の帳簿価額見込額を百万円未満単位を切り捨てて記載しています

*** 第32期末(2017/11)時点の評価額を記載しています

**** 譲渡関連費用を控除する前の金額です

内部留保を可能にするツールとその適用期限

当期純利益

巡航利益 (A)

不動産売却益 (B)

内部留保ツール (C)

税務上の繰越欠損金*

適用期限
2020年5月

圧縮記帳**

適用期限
2020年5月

税会不一致の解消***

適用期限
-

課税所得

(A) + (B) - (C) = 0

導管性要件(90%超配当)を満たさない場合でも、法人税等を回避した上で、不動産売却益の全額を内部留保することが可能です

税務上の繰越欠損金*

2017年11月(第32期)末現在で約44.5億円有しています。

圧縮記帳**

租税特別措置法第66条の2に規定される「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」に基づき、圧縮積立金として土地売却益の60%を上限として内部留保するものです。

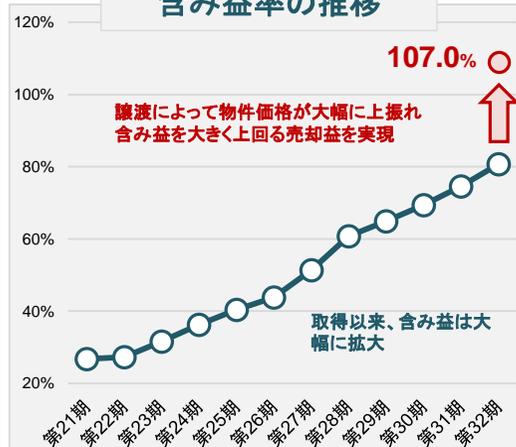
税会不一致の解消***

過去の合併に起因する税務上と会計上の処理の差異の解消することに伴って課税所得が減少するものです。

NOI利回りの推移



含み益率の推移



内部留保合計

47億円

第33期 譲渡損益合計

28億円

一時差異等調整積立金

19億円(第32期末)

手元現金
合計

172億円

フリーキャッシュ残高(第32期末) 87.5億円

広小路アクアプレイス売却代金 55.2億円

リリース可能敷金 29.3億円

投資主への還元

第33期・第34期
予想分配金

2,300円/口

第35期以降も継続的に1口当たり利益に上乗せして、分配金を支払うための原資とします

新規物件の取得

従来の資産入替に加えて、スポンサー・パイプラインを活用した外部成長に積極的に取り組んでいきます

自己投資口の取得

資金の振り充て先としては外部成長を優先しますが、それでも十分な余剰資金があり、自己投資口取得の効果が大きいと判断した際に実施します

借入金の返済

2018年5月31日付けで約30億円の期限前弁済を予定しています
LTVのコントロールと借入コストの削減を目指します

内部留保

資金の一部を内部留保し、以下に備えます

- ・突発的な修繕
- ・借入金の弁済資金
- ・その他不測の事態

分配金の成長余力と想定巡航水準。巡航水準に達するまでの分配金政策

- 想定巡航分配金^(注)は2,258円～2,352円
- 投資主還元を含めた第33期および第34期の予想分配金は2,300円
- 潤沢にある投資余力を積極的に活用し、スポンサー・サポートと合わせて継続的な外部成長による巡航水準の引き上げを目指す
- その結果としての第38期の目標分配金を2,500円/口に設定（投資主還元策を含む）

(円)

2,600

2,500

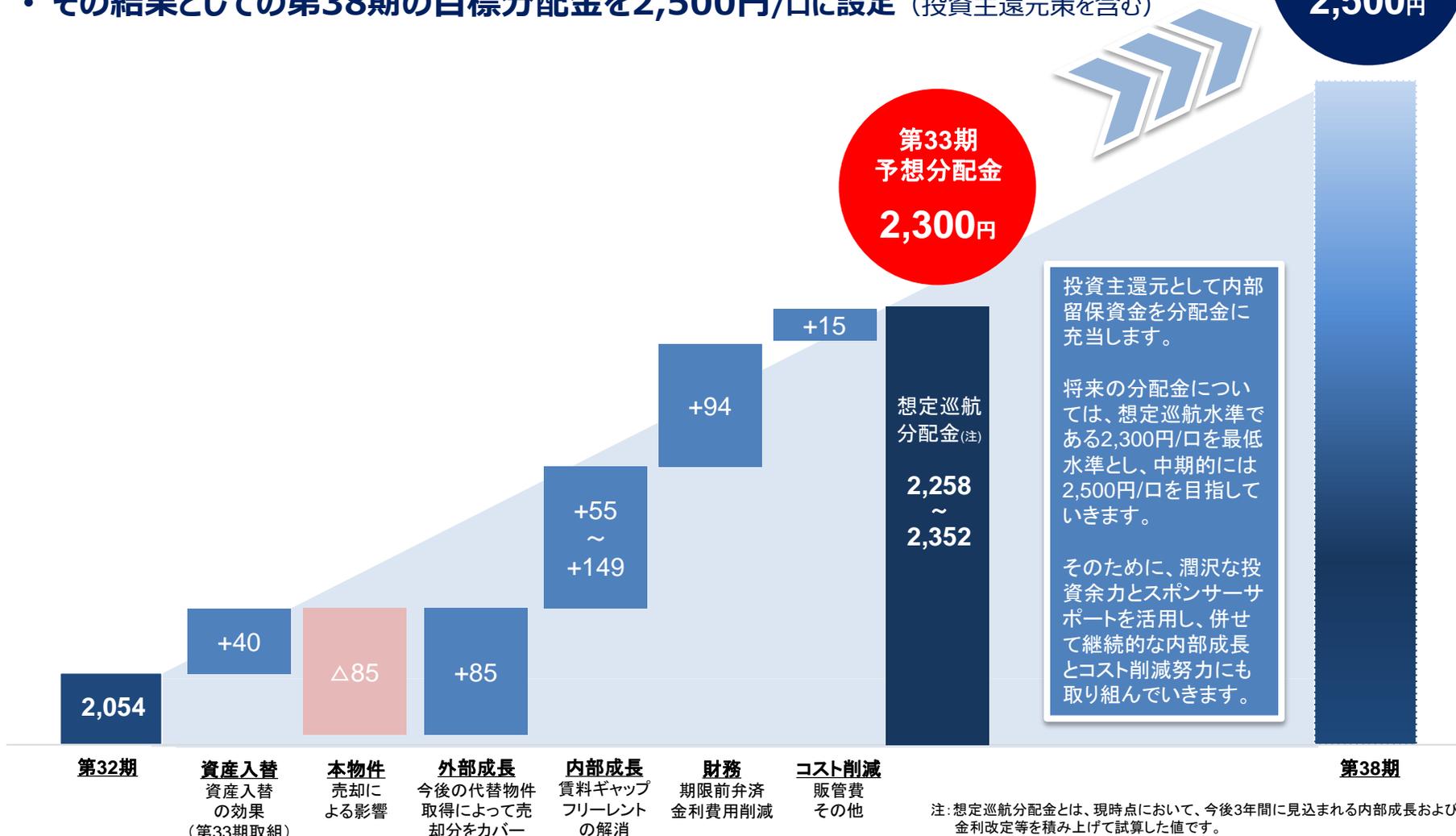
2,400

2,300

2,200

2,100

2,000



- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規定並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、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いたします。

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

HEIWA

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