

2021年8月13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 宰田 哲男
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2022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、2021年4月13日付「2021年2月期 決算短信（REIT）」において公表した2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28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2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022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、2021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. 2022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) (注1)	1口当たり利益超過分配金 (注2)	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)	2,570 百万円	1,440 百万円	1,216 百万円	1,215 百万円	2,896 円	4 円	2,900 円
今回修正予想(B)	3,330 百万円	1,968 百万円	1,675 百万円	1,674 百万円	2,997 円	3 円	3,000 円
増減額(B-A)	759 百万円	528 百万円	459 百万円	459 百万円	101 円	▲1 円	100 円
増減率(%)	29.6	36.7	37.8	37.8	3.5	▲25.0	3.4

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：575,000口、1口当たり予想当期純利益：2,912円

2. 2022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) (注1)	1口当たり利益超過分配金 (注2)	1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)
今回発表予想	3,361 百万円	1,862 百万円	1,564 百万円	1,563 百万円	2,797 円	3 円	2,800 円

(参考) 予想期末発行済投資口の総口数：575,000口、1口当たり予想当期純利益：2,718円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

- (注 1) 2022 年 2 月期及び 2022 年 8 月期については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを、それぞれの予想の前提としていることから、各期の 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と 1 口当たり当期純利益の予想額は異なっています。
- (注 2) 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、税法上の出資等減少分配ではありません。
- (注 3) 上記予想数値は、別紙 1「2022 年 2 月期及び 2022 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 4) 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 5) 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 12 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（以下「本募集」といいます。）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（以下「本借入れ」といいます。）等に伴い、2021 年 4 月 13 日付「2021 年 2 月期 決算短信 (REIT)」において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、2022 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 2022 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 2022 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 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。

【別紙1】
2022年2月期及び2022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"> ➤ 2022年2月期（第8期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） 2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022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（29物件）及び不動産（8物件）（以下「保有資産」といいます。）に、取得予定資産12物件を加えた合計49物件について、2022年8月期（第9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。 ➤ 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。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																														
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>2022年2月期 (第8期)</th> <th>2022年8月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,041 百万円</td> <td>1,136 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>207 百万円</td> <td>241 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>155 百万円</td> <td>187 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>52 百万円</td> <td>53 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>72 百万円</td> <td>50 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>178 百万円</td> <td>257 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>441 百万円</td> <td>441 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>319 百万円</td> <td>362 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>164 百万円</td> <td>179 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。 ➤ 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。 ➤ 2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9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2021年3月1日付で取得したイオンスタイル尾道（底地）、2021年4月1日付で取得したDCMダイキ尾道店（底地）、2021年4月13日付で取得したラグゼナ門真、2021年4月30日付で取得した代々木一丁目ビル、2021年5月19日付で取得したビッグモ 		2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)	賃貸事業費用計	1,041 百万円	1,136 百万円	管理委託費	207 百万円	241 百万円	（うち維持管理費）	155 百万円	187 百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	52 百万円	53 百万円	修繕費	72 百万円	50 百万円	公租公課	178 百万円	257 百万円	減価償却費	441 百万円	441 百万円	賃貸事業費用以外計	319 百万円	362 百万円	運用報酬	164 百万円	179 百万円
	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)																													
賃貸事業費用計	1,041 百万円	1,136 百万円																													
管理委託費	207 百万円	241 百万円																													
（うち維持管理費）	155 百万円	187 百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	52 百万円	53 百万円																													
修繕費	72 百万円	50 百万円																													
公租公課	178 百万円	257 百万円																													
減価償却費	441 百万円	441 百万円																													
賃貸事業費用以外計	319 百万円	362 百万円																													
運用報酬	164 百万円	179 百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

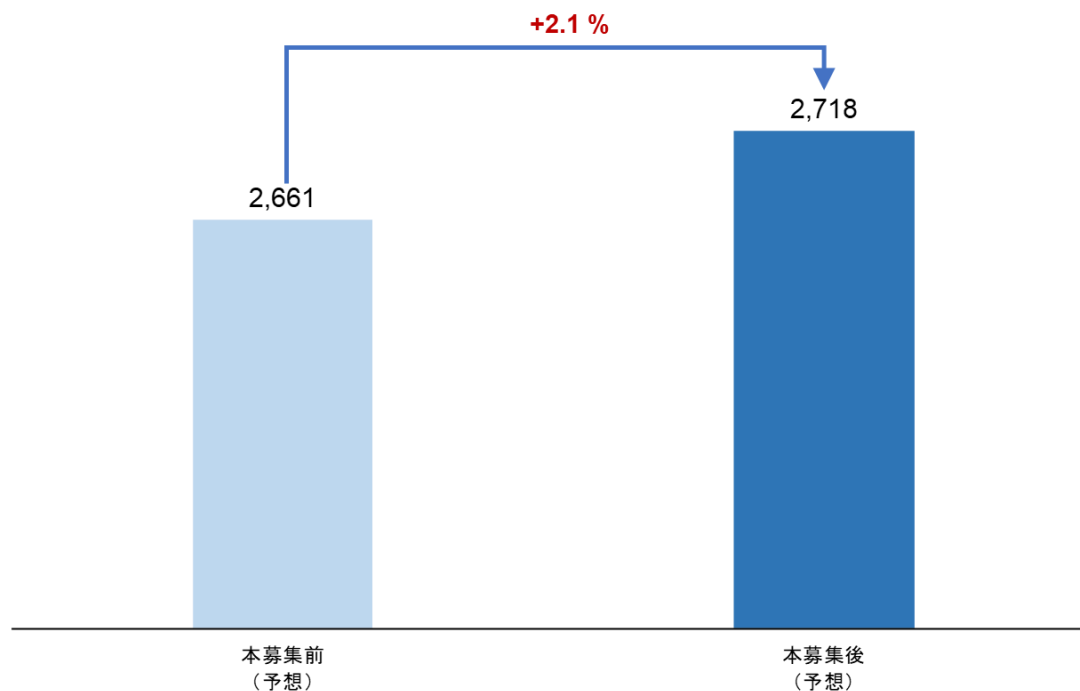
	<p>一ター札幌清田店（底地）、2021年7月1日付で取得したカインズ大宮店及び取得予定資産（これらを総称して以下「新規取得資産」といいます。）については、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について前所有者との期間按分による計算を行い取得時に精算し、当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2022年2月期（第8期）においては、費用として計上していません。新規取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2022年8月期（第9期）より費用計上され、2022年8月期（第9期）の固定資産税及び都市計画税等は保有資産を含めて総額約257百万円を見込んでいます。総額約257百万円のうち、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は78百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2022年2月期（第8期）及び2022年8月期（第9期）に、それぞれ13百万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2022年2月期（第8期）に279百万円、2022年8月期（第9期）に284百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2021年9月2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13,900百万円の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、2022年2月期（第8期）末及び2022年8月期（第9期）末においてそれぞれ57,300百万円を想定しています。 ➤ 2022年2月期（第8期）末及び2022年8月期（第9期）末のLTVは46.8%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。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口の総口数462,500口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した本募集による新投資口112,500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、2022年8月期（第9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2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

<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。 ➤ 2022年2月期(第8期)及び2022年8月期(第9期)については、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配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(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2022年2月期(第8期)及び2022年8月期(第9期)において、それぞれ1百万円計上することを見込んでいます。また、2022年2月期(第8期)及び2022年8月期(第9期)において、それぞれ1口当たり3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2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

【参考情報】 巡航ベースでの分配金予想



※上記の本募集前後の「巡航ベースでの分配金」は、本募集、取得予定資産の取得、本借入れが本投資法人の分配金水準に及ぼす影響を分かり易く示すことを目的として、これらを実施しなかったと仮定した場合の巡航ベースでの分配金と、これらに関連する費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を除くために期初前にこれらの取引が実施されていたと仮定した場合の巡航ベースでの分配金をそれぞれ試算したものととなります。これらの試算値は、特定の計算期間の分配金の予想としての意味を有するものでもなく、また、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものでもありませんので、ご留意ください。巡航ベースでの分配金の試算の前提条件については、別紙2及び別紙3をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

【別紙2】
本募集前の「巡回ベースでの分配金予想」の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	➤ 184 日間																				
運用資産	➤ 取得済資産である不動産に係る信託受益権 (29 物件) 及び不動産 (8 物件) の合計 37 物件になります。																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																				
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 style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">918 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">202 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(うち維持管理費)</td> <td style="text-align: right;">161 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">(うちプロパティ・</td> <td style="text-align: right;">40 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">マネジメント費用)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">38 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">202 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">349 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">248 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">138 百万円</td> </tr> </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、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。 ➤ 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。 ➤ 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運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ➤ 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。 	賃貸事業費用計	918 百万円	管理委託費	202 百万円	(うち維持管理費)	161 百万円	(うちプロパティ・	40 百万円	マネジメント費用)		修繕費	38 百万円	公租公課	202 百万円	減価償却費	349 百万円	賃貸事業費用以外計	248 百万円	運用報酬	138 百万円
賃貸事業費用計	918 百万円																				
管理委託費	202 百万円																				
(うち維持管理費)	161 百万円																				
(うちプロパティ・	40 百万円																				
マネジメント費用)																					
修繕費	38 百万円																				
公租公課	202 百万円																				
減価償却費	349 百万円																				
賃貸事業費用以外計	248 百万円																				
運用報酬	138 百万円																				
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、6 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 218 百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	➤ 有利子負債の総額は、43,400 百万円を想定しています。																				
投資口	➤ 本日現在の発行済投資口の総口数 462,500 口について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。																				
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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。 																				
その他	➤ 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																				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2022 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。

	<p>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。</p> <p>▶ 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。</p>
--	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

【別紙3】
本募集後の「巡回ベースでの分配金予想」の前提条件

項目	前提条件																				
計算期間	➤ 184日間																				
運用資産	➤ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（29物件）及び不動産（8物件）の合計37物件に、取得予定資産12物件を加えた合計49物件になります。なお、取得予定資産12物件はいずれも計算期間の開始前に取得済みであることを前提とします。																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得済資産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。 ➤ 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。 ➤ 賃貸事業収益については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。 																				
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 style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,136百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">241百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">187百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">（うちプロパティ・</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">マネジメント費用）</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">50百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">441百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">362百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">179百万円</td> </tr> </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、取得済資産は、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。 ➤ 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。 ➤ 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、運用資産につき計算期間通期分の金額として試算しています。 ➤ 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。 	賃貸事業費用計	1,136百万円	管理委託費	241百万円	（うち維持管理費）	187百万円	（うちプロパティ・	53百万円	マネジメント費用）		修繕費	50百万円	公租公課	257百万円	減価償却費	441百万円	賃貸事業費用以外計	362百万円	運用報酬	179百万円
賃貸事業費用計	1,136百万円																				
管理委託費	241百万円																				
（うち維持管理費）	187百万円																				
（うちプロパティ・	53百万円																				
マネジメント費用）																					
修繕費	50百万円																				
公租公課	257百万円																				
減価償却費	441百万円																				
賃貸事業費用以外計	362百万円																				
運用報酬	179百万円																				
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、13百万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284百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	➤ 本日現在の有利子負債に加え、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定																				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。

	<p>する適格機関投資家から総額 13,900 百万円の借入れを計算期間開始前に行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債の総額は、57,300 百万円を想定しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の発行済投資口の総口数 462,500 口に加えて、本募集による新投資口 112,500 口の発行が計算期間開始前に行われることを前提としています。 ➤ 上記を除き、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。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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。
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2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022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。