

平成 24 年 11 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 東原 正明
(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 市川 隆也
問合せ先 I R 部長 伊藤 真也
TEL. 03-5402-8731

平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 25 年 5 月期（第 23 期：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）及び平成 25 年 11 月期（第 24 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）における平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）については、下記の通りです。

記

1. 平成 25 年 5 月期（第 23 期）及び平成 25 年 11 月期（第 24 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
平成 25 年 5 月期 (第 23 期)	4,553 百万円	1,821 百万円	1,132 百万円	1,132 百万円	1,640 円
平成 25 年 11 月期 (第 24 期)	4,535 百万円	1,955 百万円	1,273 百万円	1,272 百万円	1,600 円

(注) 平成 25 年 5 月期（第 23 期）の分配金の支払原資には、前期繰越利益からの充当分（172 百万円）が含まれており、当期純利益の金額とは異なります。

(前期実績)

平成 24 年 5 月期 (第 21 期)	4,223 百万円	1,810 百万円	1,073 百万円	1,073 百万円	1,550 円
--------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------

【参考】

平成 25 年 5 月期：予想期末発行済投資口数 795,447 口 1 口当たり予想当期純利益 1,423 円
平成 25 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 795,447 口 1 口当たり予想当期純利益 1,600 円

【注記】

- 上記数値は、別紙「平成 25 年 5 月期（第 23 期）及び平成 25 年 11 月期（第 24 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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月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。

- 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. 本投資法人は現在 88 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「平成 25 年 5 月期（第 23 期）及び平成 25 年 11 月期（第 24 期）の運用状況の予想の主な前提条件」記載の通り、平成 25 年 5 月末日（第 23 期末）までに 3 物件の不動産信託受益権を取得する予定です。
 4. 金額は記載未満の桁数を切り捨てにより表示しています。

以 上

- * 資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.heiwa-re.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月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。

【ご参考】平成 25 年 5 月期（第 23 期）及び平成 25 年 11 月期（第 24 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	平成 25 年 5 月期（第 23 期）：平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日（182 日） 平成 25 年 11 月期（第 24 期）：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日（183 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 88 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、平成 25 年 5 月期末までに以下の 3 物件を取得する予定です。 ・取得予定資産である、神戸旧居留地平和ビル、三田平和ビル（底地）及び栄ミナミ平和ビルの 3 物件を平成 24 年 12 月 17 日にそれぞれ取得することを前提としています。（以下、これら 3 物件を総称して「取得予定資産」といいます。） ・運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、平成 25 年 11 月期（第 24 期）の末日までこれ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"> ・本日現在までの発行済投資口は 695,897 口です。それに加えて、平成 24 年 11 月 22 日開催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 90,500 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 9,050 口の合計 99,550 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、平成 25 年 11 月期（第 24 期）の末日まで投資口の発行がないことを前提としています。 ・1 口当たり当期純利益及び分配金は本新投資口発行及び本第三者割当による投資口数を含む 795,447 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。 ・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。 																				
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。 ・主な営業費用の前提は、以下の通りです。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2">【平成 25 年 5 月期（第 23 期）】</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td>276 百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>357 百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>480 百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>772 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【平成 25 年 11 月期（第 24 期）】</td> </tr> <tr> <td> 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）</td> <td>328 百万円</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>134 百万円</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td>465 百万円</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>774 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ついては前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、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。不動産等の取得原価に算入することを見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、6 百万円を見込んでいます。 ・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経常修繕の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。 	【平成 25 年 5 月期（第 23 期）】		公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	276 百万円	修繕費	357 百万円	管理委託費	480 百万円	減価償却費	772 百万円	【平成 25 年 11 月期（第 24 期）】		公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	328 百万円	修繕費	134 百万円	管理委託費	465 百万円	減価償却費	774 百万円
【平成 25 年 5 月期（第 23 期）】																					
公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	276 百万円																				
修繕費	357 百万円																				
管理委託費	480 百万円																				
減価償却費	772 百万円																				
【平成 25 年 11 月期（第 24 期）】																					
公租公課（固定資産税及び都市計画税等）	328 百万円																				
修繕費	134 百万円																				
管理委託費	465 百万円																				
減価償却費	774 百万円																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資関連費用として平成 25 年 5 月期（第 23 期）において 679 百万円を、平成 25 年 11 月期（第 24 期）において 669 百万円を見込んでいます。また、本新投資口発行及び本日付「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 																				

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月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。

	<p>た投資口の売出しにかかる費用として平成25年5月期(第23期)において8百万円を、平成25年11月期(第24期)において8百万円を見込んでいます。</p>
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63,858百万円です。 ・平成24年12月に取得予定資産の取得資金等の一部として新たに1,690百万円を借り入れ、平成25年1月に既存借入金の約定弁済40百万円及び本第三者割当の手取金の一部を充当して行う期限前返済395百万円を返済することにより、平成25年5月期(第23期)の末日時点で65,113百万円、平成25年7月に既存借入金の約定弁済40百万円を返済することにより平成25年11月期(第24期)の末日時点で65,073百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 ・平成25年3月及び平成25年10月に返済期限が到来する借入金については、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。 ・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。 ・平成25年5月期(第23期)の分配金については、予想される当期純利益1,132百万円に加え、前期繰越利益から172百万円を充当し、総額1,304百万円を分配(1口当たり分配金1,640円)することを前提としています。 ・平成25年11月期(第24期)の分配金については、予想される当期純利益1,272百万円を充当し、総額1,272百万円を分配(1口当たり分配金1,600円)することを予定しており、前期繰越利益の充当はしないことを前提としています。
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、現時点で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、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、本投資法人の平成25年5月期及び平成25年11月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席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。