

2021年5月17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9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

2021年11月期(第40期)の運用状況の予想の修正及び
2022年5月期(第41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2021年1月20日付「2020年11月期決算短信」で公表した2021年11月期(第40期:2021年6月1日~2021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2022年5月期(第41期:2021年12月1日~2022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、2021年1月20日に公表した2021年5月期(第39期:2020年12月1日~2021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. 2021年11月期(第40期)の運用状況の予想の修正及び2022年5月期(第41期)の運用状況の予想

(1) 2021年11月期(第40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)	6,307百万円	2,894百万円	2,510百万円	2,510百万円	2,800円
今回修正予想(B)	6,630百万円	3,087百万円	2,690百万円	2,689百万円	2,850円
増減額(B-A)	323百万円	192百万円	179百万円	179百万円	50円
増減率	5.1%	6.7%	7.1%	7.1%	1.8%

(参考) 2021年11月期: 予想期末発行済投資口数 1,055,733口

(2) 2022年5月期(第41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
2022年5月期 (第41期)	6,708百万円	3,172百万円	2,774百万円	2,773百万円	2,850円

(参考) 2022年5月期: 予想期末発行済投資口数 1,055,733口

ご注意: この文書は、本投資法人の2021年11月期(第40期)の運用状況の予想の修正及び2022年5月期(第41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. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得に関するお知らせ（大崎CNビル 他3物件）」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、2021年1月20日に公表した2021年11月期（第40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、2022年5月期（第41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「2021年11月期（第40期）及び2022年5月期（第41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、109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「2021年11月期（第40期）及び2022年5月期（第41期）の運用状況の予想の主な前提条件」に記載の通り、2021年11月期（第40期）末までに4物件の不動産及び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

* 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2021年11月期（第40期）の運用状況の予想の修正及び2022年5月期（第41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。

【別紙1】2021年11月期（第40期）及び2022年5月期（第41期）の運用状況の予想の主な前提条件

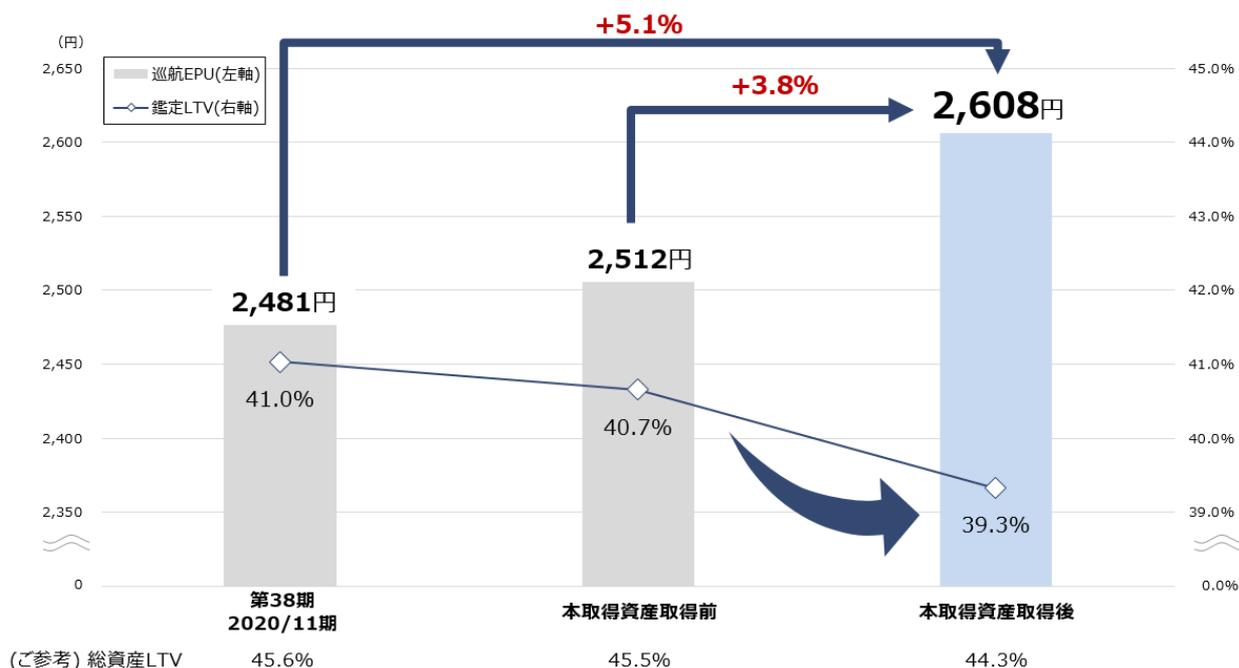
項目	前提条件																				
計算期間	2021年11月期（第40期）：2021年6月1日～2021年11月30日（183日） 2022年5月期（第41期）：2021年12月1日～2022年5月31日（182日）																				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している109物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2021年11月期（第40期）末までに以下の4物件を取得する予定です。 大崎CNビル、HF正光寺赤羽レジデンスⅡ、HF八広レジデンス、HF世田谷上町レジデンスの4物件を2021年6月4日に取得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「取得予定資産」といい、取得済資産とあわせて「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2021年6月4日に取得したものとみなし、2022年5月期（第41期）末まで取得予定資産の取得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999,933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。）53,100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2,700口の合計55,800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、2022年5月期（第41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1,055,733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。 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。 																				
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。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2">【2021年11月期（第40期）】</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>416百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>255百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>693百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>961百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">【2022年5月期（第41期）】</td> </tr> <tr> <td>公租公課（固定資産税・都市計画税等）</td> <td>419百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>277百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>699百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>926百万円</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、18百万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、当期に必要な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。 	【2021年11月期（第40期）】		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	416百万円	修繕費	255百万円	管理委託費	693百万円	減価償却費	961百万円	【2022年5月期（第41期）】		公租公課（固定資産税・都市計画税等）	419百万円	修繕費	277百万円	管理委託費	699百万円	減価償却費	926百万円
【2021年11月期（第40期）】																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	416百万円																				
修繕費	255百万円																				
管理委託費	693百万円																				
減価償却費	961百万円																				
【2022年5月期（第41期）】																					
公租公課（固定資産税・都市計画税等）	419百万円																				
修繕費	277百万円																				
管理委託費	699百万円																				
減価償却費	926百万円																				

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年11月期（第40期）の運用状況の予想の修正及び2022年5月期（第41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2021年11月期（第40期）において383百万円を、2022年5月期（第41期）において385百万円を見込んでいます。また、投資口交付費償却及び投資法人債発行費償却として2021年11月期（第40期）において11百万円を、2022年5月期（第41期）において11百万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88,067百万円です。 2021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900百万円を借り入れ、2021年11月期（第40期）末時点で88,967百万円、2022年5月期（第41期）末時点で88,967百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 2021年5月、2021年10月及び2022年5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。 2021年11月期（第40期）の分配金については、予想される当期純利益2,689百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額318百万円（1口当たり取崩予定額302円）を充当し、総額3,008百万円を分配（1口当たり分配金2,850円）することを前提としています。2022年5月期（第41期）の分配金については、予想される当期純利益2,773百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額235百万円（1口当たり取崩予定額223円）を充当し、総額3,008百万円を分配（1口当たり分配金2,850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2021年11月期（第40期）の運用状況の予想の修正及び2022年5月期（第41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。

【別紙2】 巡航 EPU 及び鑑定 LTV の変化



(注1) 巡航EPUについて、第38期(2020年11月期)は当期純利益から当期の運用資産の譲渡に係る譲渡益を控除し、当該譲渡に係る資産運用報酬、新型コロナウイルス感染症による一時的な影響及び一時差異等調整積立金取崩し額を加えた額を第38期(2020年11月期)末時点の発行済投資口数で除した数値を記載しています。新型コロナウイルス感染症による一時的な影響は、オフィスのテナントとの間で合意した一時的な賃料の減額に伴う収益の減少及びレジデンスの稼働率向上のために特別に行ったリーシング施策費用等からなり、その金額は50百万円です。

本取得資産取得前は2021年1月20日付「2020年11月期決算短信(REIT)」で公表した第39期(2021年5月期)の予想当期純利益から当期の運用資産の譲渡に係る譲渡益を控除し、当該譲渡に係る資産運用報酬及び一時差異等調整積立金取崩し額を加えた額を第38期(2020年11月期)末時点の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

本取得資産取得後は第40期(2021年11月期)末時点のポートフォリオを前提に、固定資産税、都市計画税等を平準化させたEPU及び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)末時点の予想期末発行済投資口数1,055,733口で除した数値を記載しています。

(注2) 別途注記する場合を除き、単位未満(小数点を記載した場合は記載した位未満)の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「本取得資産」とは、本投資法人が2021年3月に取得した4物件(「アクロス新川ビル(追加取得分5.67%)」、「兜町ユニ・スクエア(追加取得分41.93%)」、「HF博多東レジデンスⅡ」及び「HF福岡レジデンスEAST」を指します。)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(「大崎CNビル」、「HF正光寺赤羽レジデンスⅡ」、「HF八広レジデンス」及び「HF世田谷上町レジデンス」を指します。)を併せています。以下同じです。

(注4) 「巡航EPU」とは、譲渡益等の当期に発生した一時的要因に係る損益を除く賃貸収益ベースの1口当たり税引き後当期純利益をいいます。

(注5) 第38期(2020年11月期)の「総資産LTV」及び「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

第38期(2020年11月期)の総資産LTV=第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(86,167百万円)÷第38期(2020年11月期)期末の貸借対照表上の総資産額(188,916百万円)

第38期(2020年11月期)の鑑定LTV=第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(86,167百万円)÷第38期(2020年11月期)期末の運用資産の期末鑑定評価額の合計(210,006百万円)

(注6) 本取得資産取得前及び本取得資産取得後の「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。

本取得資産取得前の「総資産LTV」

= (第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の有利子負債の総額(86,167百万円) - 2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額(1,100百万円) + 2020年12月17日付で実施した借入金の借入額(1,000百万円)) (以下「本取得資産取得前の有利子負債の総額」といいます。) ÷ (第38期(2020年11月期)末の貸借対照表上の総資産額(188,916百万円) - 2020年12月11日付で実施した借入金の期限前弁済額(1,100百万円) + 2020年12月17日付で実施した借入金の借入額(1,000百万円) + 2020年12月取得済資産(本投資法

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年11月期(第40期)の運用状況の予想の修正及び2022年5月期(第41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。

人が2020年12月に取得した「東菱ビルディング」を指します。以下同じです。)の敷金(107百万円) (*) + 第39期譲渡済資産(本投資法人が2021年1月に譲渡した「HF高輪レジデンス」を指します。以下同じです。)の譲渡価格(1,130百万円) - 2021年1月31日時点の第39期譲渡済資産の帳簿価額(702百万円) - 第39期譲渡済資産の譲渡諸費用(22百万円) - 第39期譲渡済資産の敷金(4百万円) (*) (以下「本取得資産取得前の総資産額(帳簿価額)」といいます。)

本取得資産取得後の「総資産LTV」

= (本取得資産取得前の有利子負債の総額(86,067百万円) + 2021年3月24日付で実施した借入金の借入額(2,000百万円) + 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(900百万円)) ÷ (本取得資産取得前の総資産額(帳簿価額)(189,324百万円) + 一般募集における発行価額の総見込額(8,106百万円) (***) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(412百万円) (***) + 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(900百万円) (***) + 2021年3月24日付で実施した借入金の借入額(2,000百万円)) + 本取得資産の敷金(249百万円) (*)

本取得資産取得前の「鑑定LTV」

= 本取得資産取得前の有利子負債の総額(86,067百万円) ÷ (第39期譲渡済資産を除く第38期(2020年11月期)末における保有資産の鑑定評価額(209,041百万円) + 2020年12月取得済資産の鑑定評価額(2,670百万円)) (以下「本取得資産取得前の総資産額(鑑定評価額)」といいます。)

本取得資産取得後の「鑑定LTV」

= (本取得資産取得前の有利子負債の総額(86,067百万円) + 2021年3月24日付で実施した借入金の借入額(2,000百万円) + 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(900百万円) (**)) ÷ (本取得資産取得前の総資産額(鑑定評価額)(211,711百万円) + 本取得資産の鑑定評価額(14,546百万円) + 兜町ユニ・スクエアの完全所有化による鑑定評価額の増加(120百万円))

(*) 2020年12月取得済資産の敷金については2020年12月末日時点の金額、第39期譲渡済資産の敷金については譲渡時点の金額、それ以外の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。

(**) 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、本資料の日付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、2021年4月30日(金)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、2021年4月30日(金)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、実際の本取得資産取得後の総資産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、実際の本取得資産取得後の総資産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。

(注7) 上記の各予想値の前提条件については、該当する各プレスリリース又は決算短信をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年11月期(第40期)の運用状況の予想の修正及び2022年5月期(第41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。