

本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

「2022年5月期（第41期）及び2022年11月期（第42期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」

2022年4月6日



平和不動産リート投資法人

本投資法人の状況

- ① 物件入替による継続的な譲渡益の計上
- ② 潤沢な内部留保
- ③ 継続的な含み益の拡大
- ④ 強固なポートフォリオ

分配金水準
の上方修正

予想分配金

第41期	2,940円	▶	3,050円
第42期	2,940円	▶	3,100円

譲渡益の活用

- 継続的な資産入替の実施
- 潤沢な含み益を実現益に転化：含み益額455億円*、含み益率24.3%*
- 分散の効いた強固なポートフォリオ：所有物件数は114物件*、物件譲渡が収支及びEPUに与える影響は限定的

譲渡物件の選定基準

- 築年数：築年数経過によって競争力あるいは収益力の低下が見込まれるレジデンス物件
- 管理効率：地方にある小型物件
- 分配金政策に資する物件：税会不一致が大きく内部留保余地の大きい物件
- NAVの改善余地が大きい物件：鑑定評価額と実勢価格との乖離が大きい物件
- 資産入替：資産入替において高い交換価値を發揮する物件

内部留保の活用

- 潤沢な内部留保額：総額54.1億円* (5,125円/口)の内部留保を分配金原資として積極活用
- 大きく残る内部留保拡大の余地：過去の合併に伴い受入資産に税会不一致が発生。物件譲渡により発生した譲渡益については最大64.7億円*の追加の内部留保が可能

内部留保の活用方針

- 持続可能な分配金水準を設定し、EPU、譲渡益と合わせて分配金を構築
- 災害等の緊急対応、大規模修繕工事等の一時的費用への充当

その他のツールと戦略

- 潤沢な手許現金残高：79.1億円*
- LTVの活用：低い鑑定LTV(39.02%*)を裏付けとした大きな借入余力(252億円*)
- 継続的な物件取得：過去6年間において、年平均7物件*の取得
- 機動的な自己投資口取得の実施

*2021年11月末の状況を示しています。

物件入替を通じた継続的な譲渡益の計上と潤沢な内部留保の構築

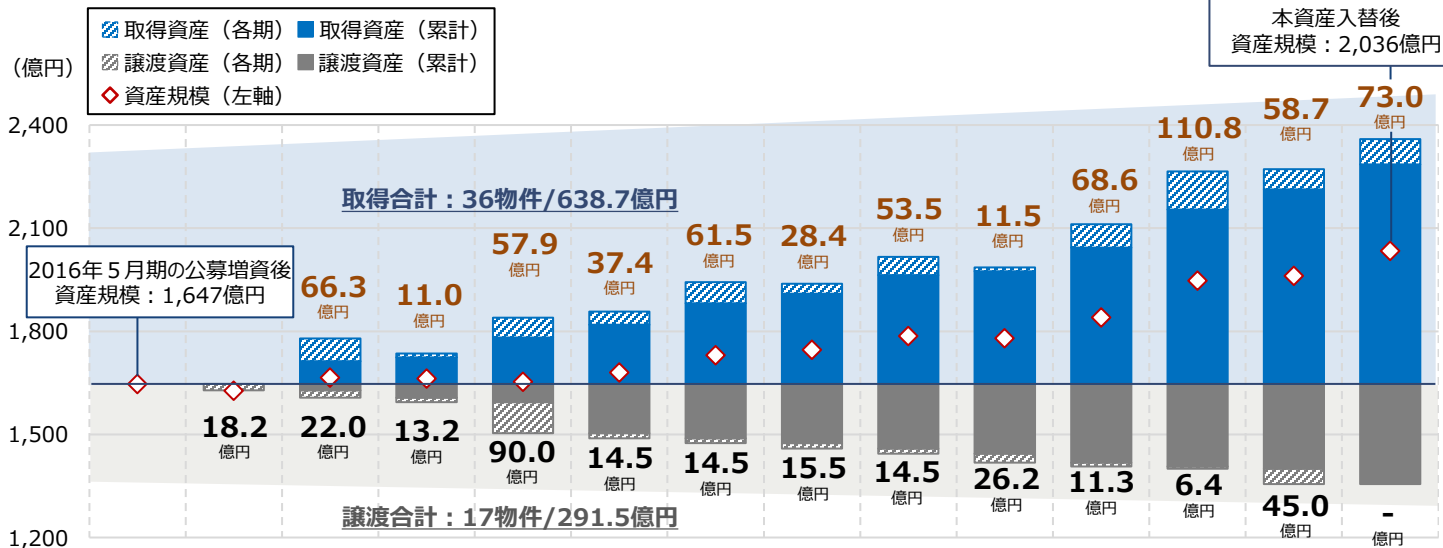
継続的な物件入替と譲渡益の計上

取得価格累計

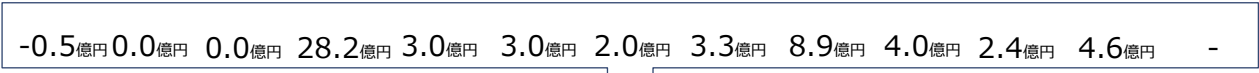
譲渡価格累計

譲渡損益

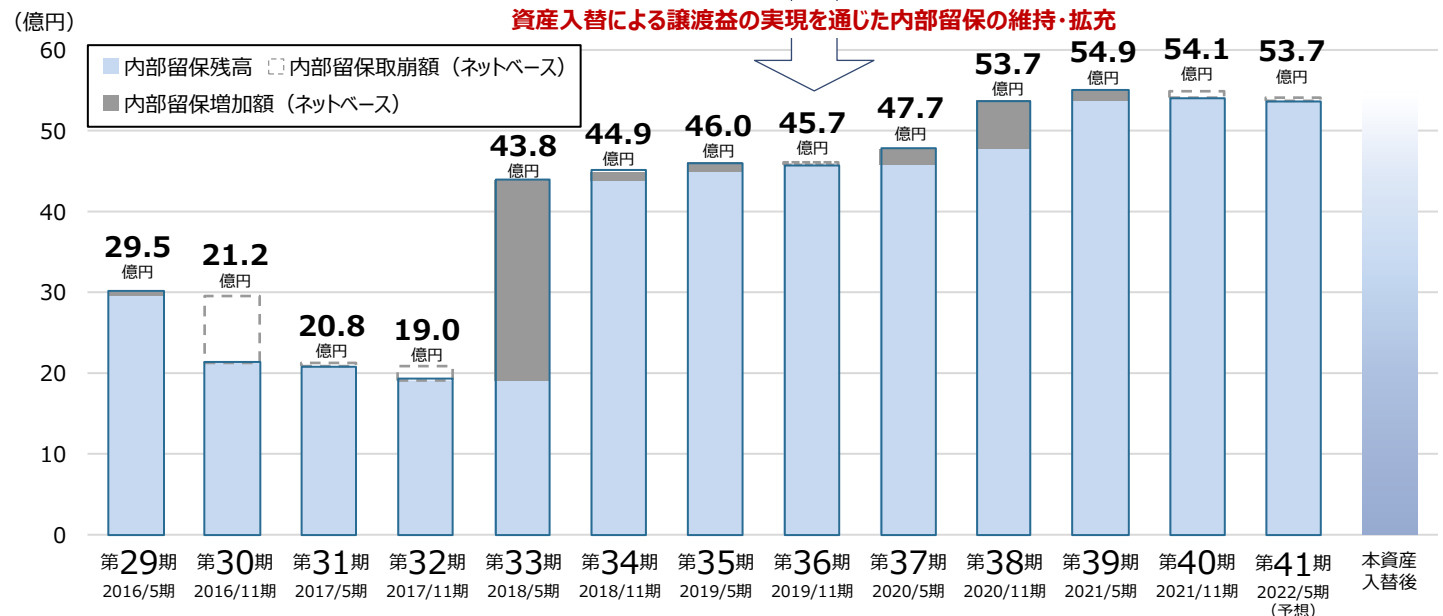
内部留保残高の推移



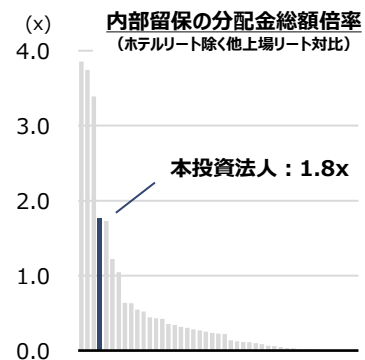
- 2016年5月期の公募増資以降、継続的に資産の入替を実施
- 約6.5年間で合計53物件の物件売買を実施
- 本資産入替によって取得価格と譲渡価格の総額は930億円となる見込み
- 資産入替を通じて資産規模を成長させながら含み損益を顕在化
- 2016年5月期の公募増資以降で総額59.2億円の譲渡益を計上



資産入替による譲渡益の実現を通じた内部留保の維持・拡充

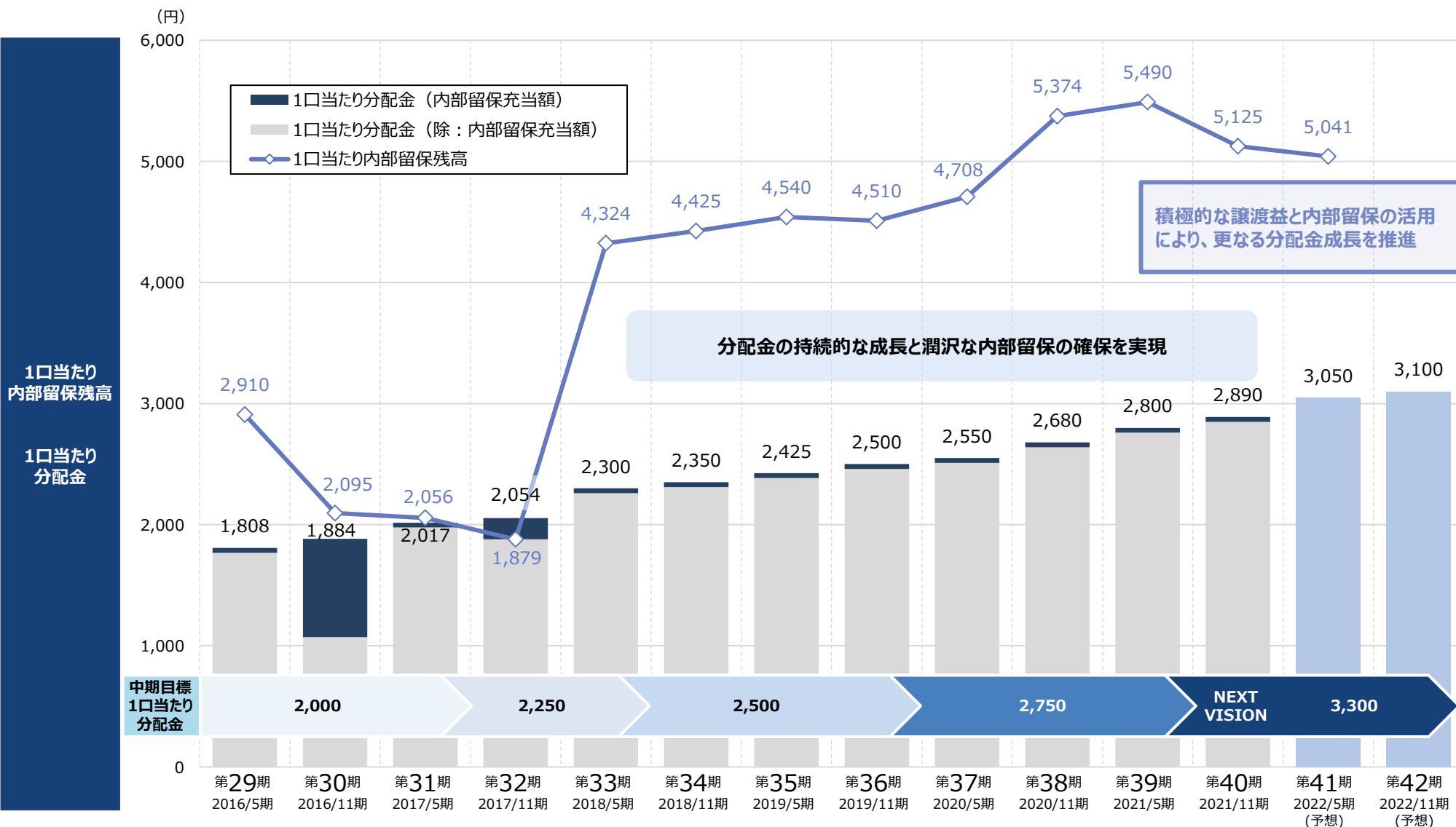


- 譲渡益を内部留保として蓄積
- 第41期末時点で総額53.7億円を保有
- 今後は蓄積された内部留保の一部を積極的に活用し、投資主還元へとつなげていく方針



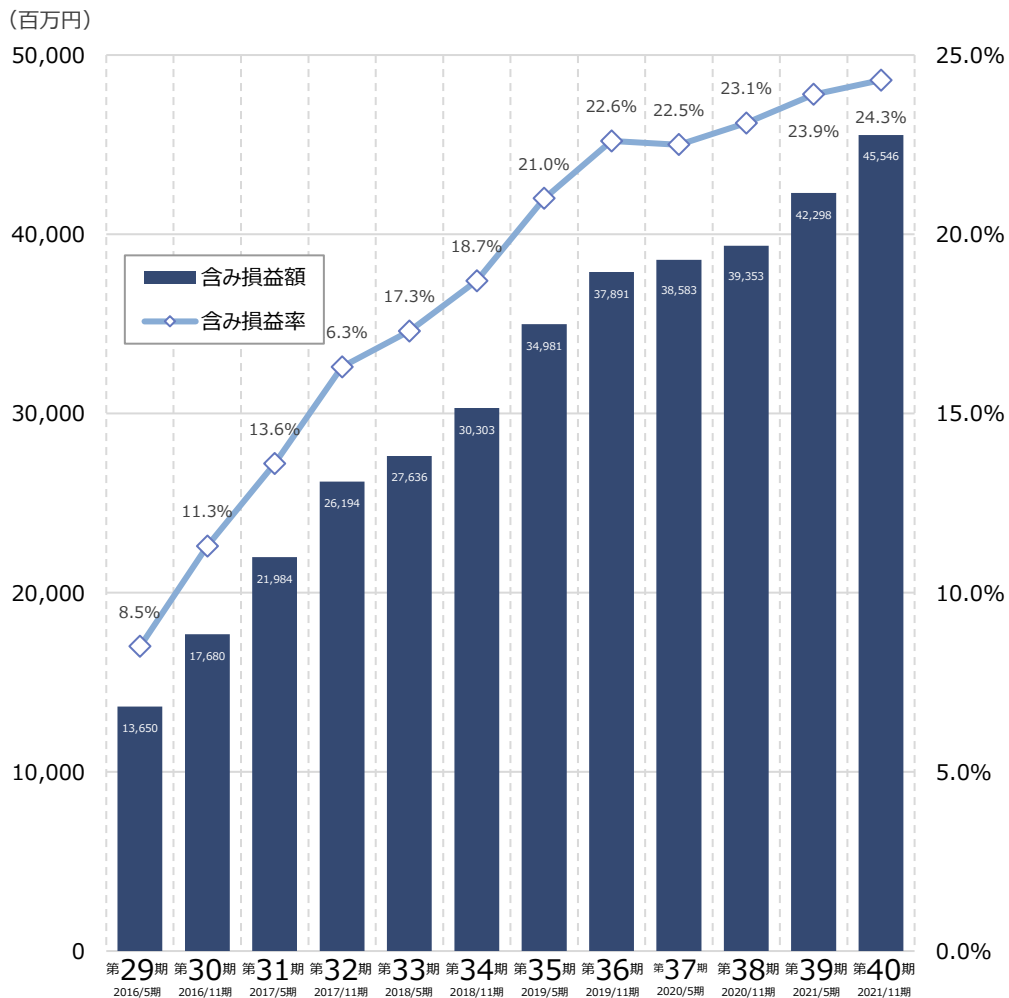
潤沢な内部留保の活用による1口当たり分配金の着実な成長

- 内部成長と着実な物件入替による外部成長を通じた分配金成長を潤沢な内部留保が下支え
- 今後も積極的な譲渡益と内部留保の活用により、更なる分配金成長を推進



第40期 (2021/11期) 末 実績			
帳簿価格 187,279 百万円	鑑定評価額 232,826 百万円	含み損益額 45,546 百万円	含み損益率 24.3 %

- 継続的な収益向上に向けた取組みと物件入替を通じて含み益を積み上げ
- 今後も潤沢な含み益を実現益へと積極的に転化していく方針
- 分散の効いた強固なポートフォリオ：所有物件数114物件。物件譲渡が収支及びEPUに与える影響は限定的



第40期 (2021/11期) 末のポートフォリオの状況



- 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程 並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類また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、本資料の作成日において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人および本資産運用会社の判断に基づいて行ったものです。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または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行うため、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害等により、投資口の市場価格が下落または分配金の額が減少することで、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る場合があります。
- 本投資法人の投資口または投資法人債のご購入に当たっては各証券会社にお問合せください。なお、その際は、契約締結前交付書面（または目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 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



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