

【別紙1】
本募集前の「巡航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（38 物件）及び不動産（8 物件）の合計 46 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、本書の日付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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,029 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">171 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">125 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">46 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">58 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">231 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">447 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">337 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">147 百万円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 固定資産税及び都市計画税等については、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	1,029 百万円	管理委託費	171 百万円	（うち維持管理費）	125 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	46 百万円	修繕費	58 百万円	公租公課	231 百万円	減価償却費	447 百万円	賃貸事業費用以外計	337 百万円	運用報酬	147 百万円
賃貸事業費用計	1,029 百万円																		
管理委託費	171 百万円																		
（うち維持管理費）	125 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	46 百万円																		
修繕費	58 百万円																		
公租公課	231 百万円																		
減価償却費	447 百万円																		
賃貸事業費用以外計	337 百万円																		
運用報酬	147 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、5百万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291百万円を見込んでいます。 																		
有利子負債	・ 有利子負債の総額は、57,300百万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575,000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。																		

項目	前提条件
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。

2022年8月期（第9期）及び2023年2月期（第10期）における分配金予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年8月期（第9期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日） ・2023年2月期（第10期）（2022年9月1日～2023年2月28日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年8月期（第9期）については、2022年4月13日時点で保有している信託受益権（38物件）及び不動産（8物件）の合計46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。 ・2023年2月期（第10期）については、本日現在保有している不動産に係る信託受益権（40物件）及び不動産（8物件）（以下、2022年4月13日時点で保有している46物件を含め、「保有資産」といいます。）に、取得予定資産9物件を加えた合計57物件について、2023年2月期（第10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、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"> ・賃貸事業収益については、本書の日付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。

項目	前提条件																														
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"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="925 313 1133 380">2022年8月期 (第9期)</th> <th data-bbox="1133 313 1485 380">2023年2月期 (第10期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>1,080 百万円</td> <td>1,194 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>224 百万円</td> <td>260 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち維持管理費）</td> <td>176 百万円</td> <td>205 百万円</td> </tr> <tr> <td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td> <td>47 百万円</td> <td>54 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>80 百万円</td> <td>67 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>231 百万円</td> <td>230 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>428 百万円</td> <td>497 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>387 百万円</td> <td>382 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>189 百万円</td> <td>162 百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)	賃貸事業費用計	1,080 百万円	1,194 百万円	管理委託費	224 百万円	260 百万円	（うち維持管理費）	176 百万円	205 百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	47 百万円	54 百万円	修繕費	80 百万円	67 百万円	公租公課	231 百万円	230 百万円	減価償却費	428 百万円	497 百万円	賃貸事業費用以外計	387 百万円	382 百万円	運用報酬	189 百万円	162 百万円
	2022年8月期 (第9期)	2023年2月期 (第10期)																													
賃貸事業費用計	1,080 百万円	1,194 百万円																													
管理委託費	224 百万円	260 百万円																													
（うち維持管理費）	176 百万円	205 百万円																													
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	47 百万円	54 百万円																													
修繕費	80 百万円	67 百万円																													
公租公課	231 百万円	230 百万円																													
減価償却費	428 百万円	497 百万円																													
賃貸事業費用以外計	387 百万円	382 百万円																													
運用報酬	189 百万円	162 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、2022年8月期（第9期）に11百万円、2023年2月期（第10期）に9百万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8月期（第9期）に282百万円、2023年2月期（第10期）に337百万円を見込んでいます。 																														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2022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5,480百万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8月期（第9期）末において57,300百万円、2023年2月期（第10期）末において62,780百万円を想定しています。 2022年8月期（第9期）末のLTVは47.3%、2023年2月期（第10期）末のLTVは、47.0%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=期末有利子負債総額÷期末総資産額×100 																														

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年8月期（第9期）については本日現在の発行済投資口の総口数575,000口、2023年2月期（第10期）については本日現在の発行済投資口の総口数575,000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63,600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、2023年2月期（第10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。
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。 ・2023年2月期（第10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。
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、現時点において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。

【別紙2】

本募集後（本取組み後）の「巡航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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 184 日間 																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得済資産である不動産に係る信託受益権（40 物件）及び不動産（8 物件）に、取得予定資産 9 物件を加えた合計 57 物件になります。なお、取得予定資産 9 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、本書の日付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-left: 20px;">賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,179 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">管理委託費</td> <td style="text-align: right;">216 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">（うち維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">161 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 60px;">（うちプロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">55 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">修繕費</td> <td style="text-align: right;">57 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">公租公課</td> <td style="text-align: right;">260 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td> <td style="text-align: right;">510 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">422 百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">運用報酬</td> <td style="text-align: right;">177 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。 ・ 固定資産税及び都市計画税等については、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	1,179 百万円	管理委託費	216 百万円	（うち維持管理費）	161 百万円	（うちプロパティ・マネジメント費用）	55 百万円	修繕費	57 百万円	公租公課	260 百万円	減価償却費	510 百万円	賃貸事業費用以外計	422 百万円	運用報酬	177 百万円
賃貸事業費用計	1,179 百万円																		
管理委託費	216 百万円																		
（うち維持管理費）	161 百万円																		
（うちプロパティ・マネジメント費用）	55 百万円																		
修繕費	57 百万円																		
公租公課	260 百万円																		
減価償却費	510 百万円																		
賃貸事業費用以外計	422 百万円																		
運用報酬	177 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、9 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 341 百万円を見込んでいます。 																		

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の有利子負債に加え、2022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5,480百万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。 ・有利子負債の総額は、62,780百万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 575,000 口に加えて、本募集による新投資口 63,600 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。