

補足説明資料②

2023年1月17日

2023年1月17日公表 のプレスリリースについて



セントレアロジスティクスセンター(取得予定資産)



松阪ロジスティクスセンター(第3期取得済資産)



いなべロジスティクスセンター (IPO時取得済資産)



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc. (証券コード: 2989)

資産運用会社



東海道リート・マネジメント株式会社
Tokaido REIT Management Co., Ltd.

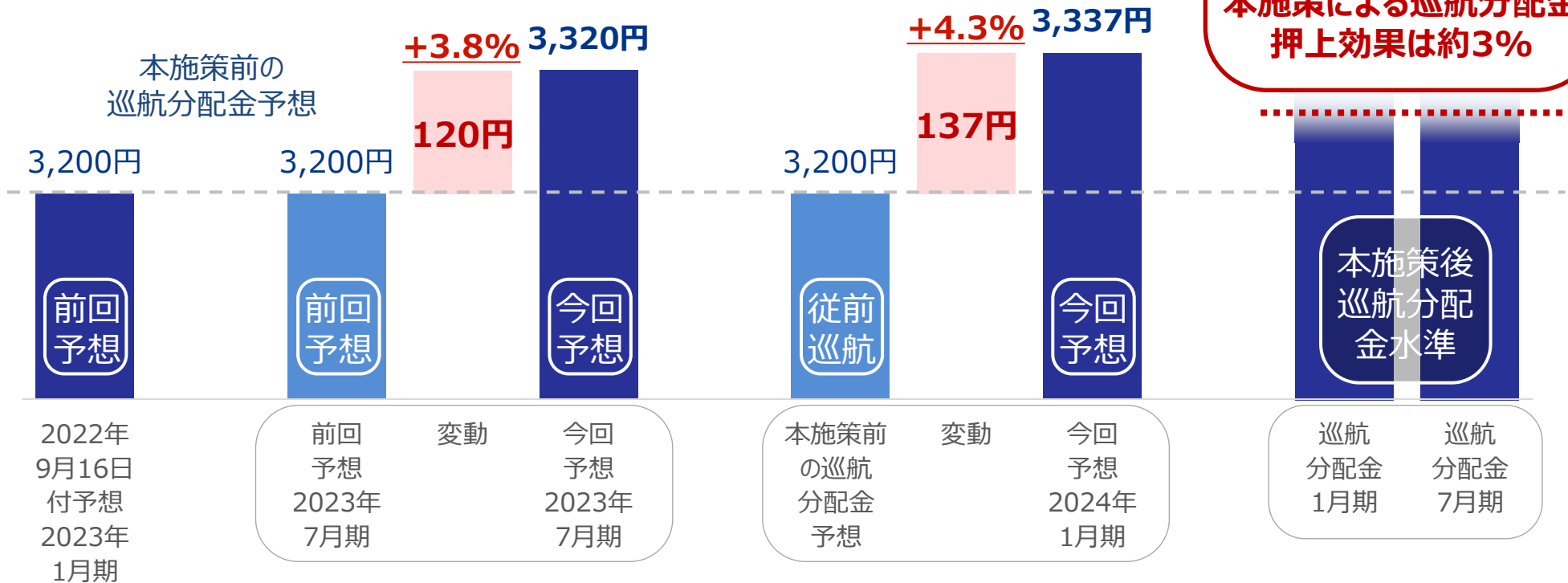
- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（セントレアロジスティクスセンター、清水町配送・販売センター）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口にご関心のある方は各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、必ず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をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。また、最終的な投資決定は、投資家ご自身の責任と判断でなさいますようお願い致します。本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産の運用を受託する東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の経営陣の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。なお、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。そのため、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、不動産投資信託は、運用する不動産の価格や収益力の変動により、投資元本を割り込むおそれがあります。
- 本資料で提供している情報に関しては、未監査でありその正確性及び完全性を保証するものではありません。また、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。
- 本資料に基づいてとられた投資行動等の結果について、本投資法人及び本資産運用会社は一切責任を負いません。
- 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致します。

本施策を通じた投資主価値の向上について

本施策により、IPO時対比で資産規模を1.5倍にしつつ、分配金成長を企図

1口当たり分配金年換算巡航水準は、**利益分配**のみで、
6,400円から、**6,500～6,600円水準**を目指す

固都税効果等を控除した
**巡航分配金は
利益分配のみで
3,300円弱水準を目指す**
本施策による巡航分配金
押上効果は約3%



第3期

第4期

第5期

巡航期

- (注1) 「本施策」とは、本募集及び本募集と並行して実施する新規借入れ並びにこれらによる調達資金を使用した取得予定資産の取得をいいます。以下同じです。
- (注2) 「1口当たり分配金年換算巡航水準」とは、本投資法人の巡航期における各分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額を合算した金額をいい、本施策前の金額（6,400円）については、2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金(注3)の予想額を合算した金額を、本施策後の金額（6,500円～6,600円）については、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額から新投資口発行及び物件取得に伴い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された金額を踏まえて試算した目標額をいいます。本施策後巡航分配金水準とは、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額をもとに、同様の調整を行った上で試算した巡航分配金の目標額をいいます。
- (注3) 2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金の予想額は、2022年9月16日付「2022年7月期 決算短信（REIT）」で公表された2023年1月期及び2023年7月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額をいいます。また、今回予想2023年7月期及び今回予想2024年1月期の1口当たり分配金の予想額は、本日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2024年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表された2023年7月期及び2024年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想額をいいます。
- (注4) 「本施策前の巡航分配金予想」とは、2022年9月16日付予想2023年1月期及び前回予想2023年7月期の1口当たり分配金の予想額をいいます。
- (注5) 各期における1口当たり分配金の予想額（1口当たり分配金年換算巡航水準を含みます。）は、将来における分配金の額を保証するものではありません。また、1口当たり分配金年換算巡航水準及び本施策後巡航分配金水準は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。



東海道リート投資法人
Tokaido REIT, Inc.