

2018年6月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目14番15号
 タカラレーベン不動産投資法人
 代表者名 執行役員 石原 雅行
 (コード番号 3492)

資産運用会社名
 タカラPAG不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 舟本 哲夫
 問合せ先 取締役財務企画部長 春日 哲
 TEL: 03-6435-5264

2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年8月期(第1期)(2017年9月11日～2018年8月31日)、2019年2月期(第2期)(2018年9月1日～2019年2月28日)及び2019年8月期(第3期)(2019年3月1日～2019年8月31日)の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2018年 8月期 (第1期)	374 百万円	187 百万円	10 百万円	9 百万円	28 円	0 円
2019年 2月期 (第2期)	2,115 百万円	1,255 百万円	1,118 百万円	1,117 百万円	3,235 円	0 円
2019年 8月期 (第3期)	2,099 百万円	1,141 百万円	1,007 百万円	1,006 百万円	2,915 円	0 円

(参考) 2018年8月期(第1期): 予想期末発行済投資口数 345,500口、1口当たり予想当期純利益 28円
 2019年2月期(第2期): 予想期末発行済投資口数 345,500口、1口当たり予想当期純利益 3,235円
 2019年8月期(第3期): 予想期末発行済投資口数 345,500口、1口当たり予想当期純利益 2,914円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立日である2017年9月11日から2018年8月31日までです。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である2018年7月30日から2018年8月31日まで(33日)となります。
- (注2) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり100,000円と仮定しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注3) 2018年8月期(第1期)、2019年2月期(第2期)及び2019年8月期(第3期)の運用状況の予想については、別紙「2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価額、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注4) 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。
- (注5) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2018年7月27日です。
- (注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

以上

*本資料の配布先：兜俱樂部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																											
計算期間	➤ 2018年8月期（第1期）（2017年9月11日～2018年8月31日）（355日） ➤ 2019年2月期（第2期）（2018年9月1日～2019年2月28日）（181日） ➤ 2019年8月期（第3期）（2019年3月1日～2019年8月31日）（184日）																																											
運用資産	➤ 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に新規に取得予定の不動産に係る信託受益権（合計27物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を2018年7月30日に取得すること、また2019年8月期（第3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。 ➤ 実際には取得予定資産以外の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	➤ 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、取得後のテナントの入退去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。																																											
営業費用	➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table><thead><tr><th></th><th>2018年8月期 (第1期)</th><th>2019年2月期 (第2期)</th><th>2019年8月期 (第3期)</th></tr></thead><tbody><tr><td>賃貸事業費用計</td><td>155百万円</td><td>694百万円</td><td>802百万円</td></tr><tr><td>管理委託費</td><td>27百万円</td><td>156百万円</td><td>156百万円</td></tr><tr><td>（うち維持管理費）</td><td>21百万円</td><td>120百万円</td><td>120百万円</td></tr><tr><td>（うちプロパティ・ マネジメント費用）</td><td>6百万円</td><td>36百万円</td><td>36百万円</td></tr><tr><td>修繕費</td><td>5百万円</td><td>31百万円</td><td>31百万円</td></tr><tr><td>公租公課</td><td>0百万円</td><td>54百万円</td><td>162百万円</td></tr><tr><td>減価償却費</td><td>91百万円</td><td>275百万円</td><td>275百万円</td></tr><tr><td>賃貸事業費用以外計</td><td>30百万円</td><td>165百万円</td><td>156百万円</td></tr><tr><td>運用報酬</td><td>0百万円</td><td>106百万円</td><td>101百万円</td></tr></tbody></table> ➤ 主たる営業費用である取得予定資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、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。 ➤ 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現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、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、2018年の固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、取得原価に算入します。2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）においては、過年度の固定資産税及び都市計画税等に基づき試算しています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は137百万円を想定しています。					2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)	賃貸事業費用計	155百万円	694百万円	802百万円	管理委託費	27百万円	156百万円	156百万円	（うち維持管理費）	21百万円	120百万円	120百万円	（うちプロパティ・ マネジメント費用）	6百万円	36百万円	36百万円	修繕費	5百万円	31百万円	31百万円	公租公課	0百万円	54百万円	162百万円	減価償却費	91百万円	275百万円	275百万円	賃貸事業費用以外計	30百万円	165百万円	156百万円	運用報酬	0百万円	106百万円	101百万円
	2018年8月期 (第1期)	2019年2月期 (第2期)	2019年8月期 (第3期)																																									
賃貸事業費用計	155百万円	694百万円	802百万円																																									
管理委託費	27百万円	156百万円	156百万円																																									
（うち維持管理費）	21百万円	120百万円	120百万円																																									
（うちプロパティ・ マネジメント費用）	6百万円	36百万円	36百万円																																									
修繕費	5百万円	31百万円	31百万円																																									
公租公課	0百万円	54百万円	162百万円																																									
減価償却費	91百万円	275百万円	275百万円																																									
賃貸事業費用以外計	30百万円	165百万円	156百万円																																									
運用報酬	0百万円	106百万円	101百万円																																									

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年8月期、2019年2月期及び2019年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	➤ 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。
営業外費用	➤ 2018年8月期（第1期）の一時的な費用として、創立費 19 百万円を見込んでおり、創立費は一括償却する予定です。また、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として 89 百万円を見込んでいます。新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用は発生時より 3 年間で月割り償却する予定で、2018年8月期に 2 百万円、2019年2月期に 14 百万円、2019年8月期に 14 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 2018年8月期（第1期）に 155 百万円、2019年2月期（第2期）に 122 百万円、2019年8月期（第3期）に 118 百万円を見込んでいます。
有利子負債	➤ 2018年7月30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 34,600 百万円を上限とした借入れを行う予定であり、新投資口の発行価格を 1 口当たり 100,000 円として、総額 33,200 百万円の借入を行うことを前提としています。 ➤ 有利子負債の総額は、2018年8月期（第1期）末において 33,200 百万円、2019年2月期（第2期）末において 31,860 百万円、2019年8月期（第3期）末において 31,860 百万円を見込んでいます。 ➤ 2019年2月期（第2期）中に 2018年8月期（第1期）に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、当該借入金の一部を 2019年2月期（第2期）中に返済することを前提としています。 ➤ 2018年8月期（第1期）末の LTV は 48.1%程度、2019年2月期（第2期）末の LTV は 47.0%程度、2019年8月期（第3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。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div (\text{期末総資産額} - \text{予定分配金額}) \times 100$ ➤ 今回発行する新投資口の発行価額により、LTV は変動する可能性があります。
投資口	➤ 本日現在の発行済投資口数 1,500 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（344,000 口）が行われることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2019年8月期（第3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）は、上記の新規に発行予定の投資口数を含む2018年8月期（第1期）、2019年2月期（第2期）及び2019年8月期（第3期）の予想期末発行済投資口数345,500口により算出しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	➤ 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 8 月期、2019 年 2 月期及び 2019 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	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	➤ 利益を超える金銭の分配 (1 口当たり利益超過分配金) 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	➤ 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 8 月期、2019 年 2 月期及び 2019 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。