

平成 29 年 10 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区八丁堀二丁目 26 番 9 号
 ヒューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治
 (コード：3295)

資産運用会社名
 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
 問合せ先 取締役企画・管理部長 一 寸 木 和 朗
 (TEL. 03-6222-7250)

平成 30 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
 平成 30 年 8 月期の運用状況等の予想について

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 4 月 14 日に公表した平成 30 年 2 月期（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）における本投資法人の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）における運用状況等の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表

(1) 平成 30 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

	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
前回発表予想 (A)	7,113 百万円	3,982 百万円	3,481 百万円	3,480 百万円	3,330 円	—
今回発表予想 (B)	8,105 百万円	4,675 百万円	4,153 百万円	4,152 百万円	3,740 円	—
増減額 (B - A)	991 百万円	693 百万円	672 百万円	672 百万円	410 円	—
増減率	13.9%	17.4%	19.3%	19.3%	12.3%	—

(2) 平成 30 年 8 月期の運用状況等の予想の内容

	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
平成 30 年 8 月期	7,784 百万円	4,414 百万円	3,886 百万円	3,885 百万円	3,500 円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 8 月期の運用状況等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(参考)

平成 30 年 2 月期：予想期末発行済投資口数	1,110,000 口	1 口当たり予想当期純利益	3,816 円
平成 30 年 8 月期：予想期末発行済投資口数	1,110,000 口	1 口当たり予想当期純利益	3,500 円

(注記)

1. 上記(1)及び(2)における予想数値は、別紙「平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。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。
2. 上記1口当たり予想当期純利益は、当期純利益を予想日数加重平均投資口数(平成30年2月期1,088,099口、平成30年8月期1,110,000口)で除することにより算定しています。
3. 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。
4. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入して表示しています(以下同じです)。

2. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付公表の「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」に記載の追加取得1物件を含む新たな3物件の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)(以下「取得予定資産」といいます。))について取得を決定したこと及び1物件の特定資産(以下「譲渡予定資産」といいます。))について譲渡を決定したこと並びに特定資産の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議したこと等により、平成30年2月期の予想(平成29年4月14日公表)の前提に変更が生じ、営業収益の予想において10%以上、1口当たり分配金の予想において5%以上の差異がそれぞれ発生したことから、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて平成30年8月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況等の予想を行うものです。

詳細は別紙「平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

※本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.hulic-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期の運用状況等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】
平成30年2月期及び平成30年8月期の運用状況等の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成30年2月期(第8期):平成29年9月1日～平成30年2月28日(181日) 平成30年8月期(第9期):平成30年3月1日～平成30年8月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有する43物件(以下「保有資産」といいます。)に取得予定資産を加えた45物件に、譲渡予定資産の持分譲渡を考慮したものを前提としています。 譲渡予定資産については、平成30年2月期(第8期)に準共有持分55%(以下「第8期譲渡」といいます。)、平成30年8月期(第9期)に準共有持分30%、それ以降に準共有持分15%をそれぞれ譲渡する予定です。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付公表の「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況等の予想にあたっては、上記を除き、平成30年8月期(第9期)末まで運用資産の異動(新規物件の取得、保有資産の譲渡等)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変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しており、譲渡予定資産の賃貸事業収益については、持分譲渡が予定どおり行われることを前提に、当該持分の減少を反映しています。 平成30年2月期(第8期)及び平成30年8月期(第9期)において、譲渡予定資産に係る譲渡益(譲渡に係る諸経費を控除)の見込み額を計上しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<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、保有資産(第7期に取得した資産6物件(以下「第7期取得資産」といいます。))に係る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、費用の変動要素を反映して算出しています。また、第7期取得資産及び取得予定資産については、譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、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おり、平成30年2月期(第8期)には793百万円、平成30年8月期(第9期)には820百万円を想定しています。 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。また、平成30年2月期(第8期)に本投資法人が取得する取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、平成30年2月期(第8期)には費用計上されず、平成30年8月期

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期の運用状況等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>(第9期) から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、平成30年2月期(第8期)には532百万円、平成30年8月期(第9期)には617百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社(ヒューリックリートマネジメント株式会社)が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的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。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として平成30年2月期(第8期)には492百万円、平成30年8月期(第9期)には498百万円を見込んでいます。 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却(償還までの期間にわたり定額法により償却)及び投資口交付費償却(3年間で定額法により償却)は、平成30年2月期(第8期)には29百万円、平成30年8月期(第9期)には29百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は115,850百万円(短期借入金3,960百万円、長期借入金106,890百万円、投資法人債5,000百万円)です。 取得予定資産の取得に伴い、短期借入金5,000百万円の新規借入れ(以下「ブリッジローン」といいます。)を予定していますが、ブリッジローンの金額は、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発行(以下「一般募集」といいます。)における新投資口の最終的な発行価額によって、変動する可能性があります。また、ブリッジローンは、譲渡予定資産の第8期譲渡における譲渡代金及び本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)の手取金による返済を予定しています。ブリッジローンの詳細につきましては、決定次第、改めてお知らせします。なお、一般募集及び本件第三者割当の詳細につきましては、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 平成30年8月期(第9期)末までに返済期限が到来する予定の短期借入金(ブリッジローンを除きます。)3,960百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 上記の結果、平成30年2月期(第8期)末時点及び平成30年8月期(第9期)末時点の有利子負債残高は115,850百万円を想定しています。 平成30年2月期(第8期)末のLTVは42%程度を想定しています。 上記LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産残高(見込額)} \times 100$ $\text{総資産残高(見込額)} = \text{平成29年8月期(第7期)末における貸借対照表上の総資産の金額(264,657百万円)に取得予定資産の取得予定価格の合計(15,250百万円)を加算し、譲渡予定資産の第8期譲渡における譲渡代金(譲渡益を除きます。)(6,471百万円)を減算し、第8期譲渡に係る譲渡益を加算し、第8$

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期の運用状況等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>期譲渡における譲渡代金（譲渡益を除きます。）からブリッジローンの返済に充当される予定の第8期譲渡における譲渡代金の一部を差し引いた残余额（1,970百万円）を加算した金額</p>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口の総口数1,045,000口に加えて、一般募集（61,800口）及び本件第三者割当（上限3,200口）によって新規に発行される予定の合計65,000口が全て発行されることを前提としています。 ● 上記を除き、平成30年8月期（第9期）末までに投資口の追加発行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。
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（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では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、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、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、本投資法人の平成30年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成30年8月期の運用状況等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。