

平成 28 年 9 月 14 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 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに
平成 29 年 8 月期の運用状況の予想について

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 28 年 4 月 14 日に公表した平成 28 年 8 月期（平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日）及び平成 29 年 2 月期（平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）における本投資法人の運用状況の予想について、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 29 年 8 月期（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）における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

1. 運用状況の予想の修正及び公表

(1) 平成 28 年 8 月期の運用状況の予想数値の修正の内容

	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)	5,803 百万円	3,283 百万円	2,891 百万円	2,890 百万円	3,020 円	—
今回発表予想 (B)	5,808 百万円	3,351 百万円	2,978 百万円	2,977 百万円	3,110 円	—
増減額 (B - A)	4 百万円	67 百万円	86 百万円	86 百万円	90 円	—
増減率	0.1%	2.1%	3.0%	3.0%	3.0%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 29 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。

(2) 平成 29 年 2 月期の運用状況の予想数値の修正の内容

	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)	5,959 百万円	3,371 百万円	2,968 百万円	2,967 百万円	3,100 円	—
今回発表予想 (B)	6,646 百万円	3,801 百万円	3,366 百万円	3,365 百万円	3,220 円	—
増減額 (B - A)	686 百万円	429 百万円	397 百万円	397 百万円	120 円	—
増減率	11.5%	12.7%	13.4%	13.4%	3.9%	—

(3) 平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の内容

	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 29 年 8 月期	6,665 百万円	3,735 百万円	3,293 百万円	3,292 百万円	3,150 円	—

(参考)

平成 28 年 8 月期：期末発行済投資口数	957,000 口	1 口当たり予想当期純利益	3,202 円
平成 29 年 2 月期：予想期末発行済投資口数	1,045,000 口	1 口当たり予想当期純利益	3,270 円
平成 29 年 8 月期：予想期末発行済投資口数	1,045,000 口	1 口当たり予想当期純利益	3,150 円

(注記)

- 上記(2)及び(3)のかかる予想数値は、別紙「平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想の前提条件」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売却、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。
- 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28年8月期929,533口、平成29年2月期1,028,931口、平成29年8月期1,045,000口）で除することにより算定しています。
- 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。
- 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. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

平成 28 年 8 月期の運用状況の予想（平成 28 年 4 月 14 日公表）の修正については、当該期の運用状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況の予想の修正を行うものです。また、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に関するお知らせ」に記載の新たな 3 物件の特定資産（投資信託及び投資法人に関する

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 29 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。

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。) について取得を決定したこと並びに当該特定資産の取得資金及び借入金の返済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伴い、平成29年2月期の予想(平成28年4月14日公表)の前提に変更が生じたことから、当該予想の修正を行うものです。

また、これに併せて平成29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の予想を行うものです。

詳細は別紙「平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想の前提条件」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28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成29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 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件
計算期間	平成 29 年 2 月期 (第 6 期) : 平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日 (181 日) 平成 29 年 8 月期 (第 7 期) : 平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日 (184 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在保有している35物件（以下「保有資産」といいます。）に、平成28年9月16日に取得予定の2物件（追加取得1物件を含みます。）及び平成28年10月4日に取得予定の1物件（追加取得物件）（以下、併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた計36物件を前提としています。取得予定資産の取得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に関するお知らせ」をご参照ください。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産につき、平成28年9月16日に2物件、平成28年10月4日に1物件をそれぞれ取得したものとみなし、これらを除き、平成29年8月期（第7期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の売却等）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、市場動向等を勘案し算出しており、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現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、市場動向等を勘案し算出しています。 ● 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、減価償却費以外の費用に関して、保有資産については、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、取得予定資産については、各物件の現所有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、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29年2月期（第6期）に665百万円、平成29年8月期（第7期）に682百万円を想定しています。 ● 一般的に、取得する資産の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、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。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は25百万円と想定しています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、平成29年2月期（第6期）には費用計上されず、平成29年8月期（第7期）から費用計上されることとなります。平成29年2月期（第6期）の固定資産税及び都市計画税等の総額は442百万円を、平成29年8月期（第7期）の固定資産税及び都市計画税等の総額は530百万円を想定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 29 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。

	<ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社（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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として平成29年2月期（第6期）に414百万円、平成29年8月期（第7期）に422百万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29年2月期（第6期）に20百万円、平成29年8月期（第7期）に20百万円を見込んでいます。
有利子負債	<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90,070百万円（短期借入金13,260百万円、長期借入金74,810百万円、投資法人債2,000百万円）です。 平成29年2月期（第6期）に返済期限が到来する借入金（長期借入金8,490百万円）及び平成29年8月期（第7期）に返済期限が到来する借入金（短期借入金13,260百万円）については全額借換えを予定しています。なお、当該短期借入金の一部については、以下に記載の各新規借入れと併せて、今後の金利動向や調達方法の多様化等を踏まえて、長期借入金への借換えを検討する予定です。 取得予定資産である「ラピロス六本木（追加取得）」及び「相鉄フレッサイン銀座七丁目（土地）」の取得に伴い、短期借入金5,420百万円の新規借入れを、「御茶ノ水ソラシティ（追加取得）」の取得に伴い、短期借入金770百万円の新規借入れ（各新規借入れの詳細につきましては、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）を予定していますが、「御茶ノ水ソラシティ（追加取得）」の取得に伴う新規借入れの金額は、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は、変動する可能性があります。一般募集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。 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。）の手取金については、借入金の返済資金に充当し、又は、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金に充当することを予定しています。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29年2月期（第6期）末及び平成29年8月期（第7期）末時点の有利子負債残高は96,270百万円を想定しています。但し、新投資口の最終的な発行価額及び発行口数によって有利子負債残高は変動する可能性があります。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数957,000口に加えて、一般募集（83,800口）及び

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成29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し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>本件第三者割当(上限4,200口)によって新規に発行される予定の合計88,000口が全て発行されることを前提としています。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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記を除き、平成29年8月期(第7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28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の修正並びに平成29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し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。