

平成 26 年 10 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 積水ハウス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 井 上 順 一
 (コード番号：3309)

資産運用会社名
 積水ハウス投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 井 上 順 一
 問合せ先 取締役管理本部長 木 田 敦 宏
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の運用状況の予想について

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 4 月期（平成 26 年 9 月 8 日～平成 27 年 4 月 30 日）及び平成 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 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 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------|-------------------|
| 平成 27 年 4 月期 (第 1 期) | 2, 108 百万円 | 1, 538 百万円 | 915 百万円 | 915 百万円 | 1, 448 円 | — |
| 平成 27 年 10 月期 (第 2 期) | 2, 563 百万円 | 1, 705 百万円 | 1, 392 百万円 | 1, 392 百万円 | 2, 203 円 | — |

(参考)

平成 27 年 4 月期：予想期末発行済投資口数 632,000 口 1 口当たり予想当期純利益 1,448 円
 平成 27 年 10 月期：予想期末発行済投資口数 632,000 口 1 口当たり予想当期純利益 2,203 円

(注記)

- 本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までですが、第 1 期営業期間は、本投資法人の設立日（平成 26 年 9 月 8 日）から平成 27 年 4 月 30 日までとなります。
- 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 千円と仮定しています。
- かかる予想数値は別紙「平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 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、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、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。
- 本投資法人の投資口の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平成 26 年 12 月 3 日です。
- 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：兜倶楽部、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、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 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 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）：平成 26 年 9 月 8 日～平成 27 年 4 月 30 日（235 日） ● 平成 27 年 10 月期（第 2 期）：平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日（184 日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、平成 26 年 10 月 31 日開催の本投資法人の役員会で決定した新投資口の発行及び借入れにより調達する資金をもって、平成 26 年 12 月 3 日に国内 3 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日程にて取得し、平成 27 年 10 月期（第 2 期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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"> ● 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ついては、各資産の現所有者等より提供を受けた情報を勘案の上、費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税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、取得期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、都市計画税及び償却資産税の総額は 30 百万円（29 日分に相当）と想定しています。取得予定資産のうち本町南ガーデンシティを除き、平成 27 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 27 年 10 月期（第 2 期）から費用計上されることとなります。本町南ガーデンシティの平成 27 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日の 4 ヶ月分相当を平成 27 年 4 月期（第 1 期）に費用計上する予定です。 ● 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、積水ハウス投資顧問株式会社が計画した金額をもとに、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。 ● 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 27 年 4 月期（第 1 期）に 312 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 375 百万円を見込んでいます。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 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却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"> ● 資産運用報酬については、平成 27 年 4 月期（第 1 期）に 134 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 192 百万円を見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用としては、平成 27 年 4 月期（第 1 期）の一時的な費用として本投資口上場・募集関連費用及び創立費として 258 百万円を見込んでいます。 ● 支払利息その他借入関連費用として、平成 27 年 4 月期（第 1 期）に 364 百万円、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に 313 百万円を見込んでいます。 |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> ● 平成 26 年 12 月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 60,000 百万円の借入れを行うこと、及び、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口が上限である 30,000 口発行され、その手取金を原資として、当該借入金の一部 2,895 百万円を平成 27 年 4 月期（第 1 期）に返済することを前提としています。 ● 平成 27 年 10 月期（第 2 期）中に、取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 27 年 10 月期（第 2 期）に借入金の一部 2,105 百万円を返済することを前提としています。 ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）末の LTV は 46%程度、平成 27 年 10 月期（第 2 期）末の LTV は 44%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 = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである 2,000 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（600,000 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 30,000 口）によって新規に発行される予定の合計 630,000 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 27 年 10 月期（第 2 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。 ● 平成 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の 1 口当たり分配金は、上記の新規発行される予定の投資口数の上限である合計 630,000 口を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数 632,000 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) | <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、金利の変動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"> ● 利益を超えた金銭の分配（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、投信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施行さ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 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 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。