

2020年3月24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
 ビ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
 ビ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 常務取締役 CFO 一寸木 和 朗
 企画管理本部長 (TEL. 03-6222-7250)

2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに
2021年2月期の運用状況等の予想について

ビ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、2019年10月15日に公表した2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況等の予想について、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2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28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. 運用状況等の予想の修正及び公表

(1) 2020年2月期の運用状況等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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	9,453 百万円	5,175 百万円	4,541 百万円	4,540 百万円	3,460円	—	3,460円
今回発表予想 (B) (注)	9,640 百万円	5,260 百万円	4,626 百万円	4,625 百万円	3,525円	1円	3,526円
増減額 (B-A)	186 百万円	84 百万円	84 百万円	84 百万円	65円	1円	66円
増減率	2.0%	1.6%	1.9%	1.9%	1.9%	—	1.9%

(注) 本予想数値は現時点における予想数値であり、今後の決算作業の結果により変動する可能性があります。また、本予想数値は2020年2月期（第12期）の1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2021年2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。

(2) 2020年8月期の運用状況等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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
前回発表予想 (A)	9,504 百万円	5,172 百万円	4,541 百万円	4,540 百万円	3,460円	—	3,460円
今回発表予想 (B)	10,618 百万円	5,732 百万円	5,013 百万円	5,012 百万円	3,580円	2円	3,582円
増減額 (B-A)	1,113 百万円	560 百万円	472 百万円	472 百万円	120円	2円	122円
増減率	11.7%	10.8%	10.4%	10.4%	3.5%	—	3.5%

(3) 2021年2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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
2021年 2月期	10,205 百万円	5,548 百万円	4,873 百万円	4,872 百万円	3,480円	2円	3,482円

(参考)

2020年2月期：期末発行済投資口数	1,312,000口	1口当たり予想当期純利益	3,525円
2020年8月期：予想期末発行済投資口数	1,400,000口	1口当たり予想当期純利益	3,580円
2021年2月期：予想期末発行済投資口数	1,400,000口	1口当たり予想当期純利益	3,480円

(注記)

- 上記(2)及び(3)における予想数値は、別紙「2020年8月期及び2021年2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、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、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及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があり、本予想はこれらを保証するものではありません。

また、別紙「2020年8月期及び2021年2月期の運用状況等の予想の前提条件」の「投資口の発行」に記載のとおり、本投資法人は、本日付で関東財務局長宛に投資口の発行に係る発行登録書(発行予定額16,000百万円)を提出しており、当該発行登録書に記載の発行予定額の新投資口を2020年8月期に発行すること(以下「本新投資口発行」といいます。)を前提としています。投資口の発行に係る発行登録書の詳細につきましては、本日付で公表の「投資口の発行に係る発行登録書提出に関するお知らせ」をご参照ください。但し、2020年8月期に本新投資口発行が行われるとの保証はありません。

また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため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及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があります。

なお、本新投資口発行が行われなかった場合の1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)の予想数値は、2020年8月期3,770円、2021年2月期3,630円ですが、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があり、本予想はこれら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、当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することに

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2021年2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。

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

2020年2月期の運用状況の予想（2019年10月15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、資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して一時差異等調整引当額の計上を新たに見込むことに伴い、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、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな4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。）について取得を決定したこと等により、2020年8月期の予想（2019年10月15日公表）の前提に変更が生じ、営業収益の予想において10%以上の差異が発生したこと及び現在の株式市場の市況に鑑み、特定資産の取得に伴う借入金の返済に充当するため、本日付で関東財務局長宛に投資口の発行に係る発行登録書を提出したこと等から、運用状況等の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2021年2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「2020年8月期及び2021年2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：<https://www.hulic-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2021年2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。

【別紙】
2020年8月期及び2021年2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	2020年8月期（第13期）：2020年3月1日～2020年8月31日（184日） 2021年2月期（第14期）：2020年9月1日～2021年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2020年2月期末（第12期末）現在保有している55物件（以下「保有資産」といいます。）から、2020年3月6日に譲渡した「ゲートシティ大崎」（以下「譲渡済資産」といいます。）を控除し、2020年3月26日に取得予定の「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック目白」及び「ヒューリック築地三丁目ビル」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた58物件を前提としています。譲渡済資産の詳細につきましては、2020年3月2日付で公表の「資産の譲渡に関するお知らせ」を、取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「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。 運用状況等の予想にあたっては、取得予定資産につき、2020年3月26日に4物件を取得したものとみなし、これらを除き、2021年2月期末（第14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、各物件の譲渡人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います。なお、2020年8月期末の稼働率は99.9%、2021年2月期末の稼働率は99.3%を想定していますが、新たなテナント退去が発生した場合や一部区画において退去を想定しているテナントの退去が発生しなかった場合等には変動する可能性があります。 2020年8月期（第13期）において、譲渡済資産の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込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、2020年2月期（第12期）に取得した「チャームスイート新宿戸山」、「チャームスイート石神井公園」、「ヒューリック浅草橋ビル」、「ヒューリック恵比寿ビル」及び「ヒューリック新宿三丁目ビル（一部底地追加取得）」（以下、2020年2月期（第12期）に取得した「ヒューリック銀座7丁目ビル（20%追加取得）」と併せて「第12期取得済資産」といいます。）以外の保有資産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、「ヒューリック銀座7丁目ビル（20%追加取得）」以外の第12期取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の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、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2021年2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。

	<p>2020年8月期（第13期）には1,218百万円、2021年2月期（第14期）には1,229百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、「ヒューリック新宿三丁目ビル（一部底地追加取得）」及び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89百万円を想定しています。また、「ヒューリック新宿三丁目ビル（一部底地追加取得）」及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020年8月期（第13期）及び2021年2月期（第14期）には費用計上されず、2021年8月期（第15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、2020年8月期（第13期）には793百万円を、2021年2月期（第14期）には793百万円を想定しています。 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。なお、2020年8月期（第13期）は一部修繕工事を前倒し実施することに伴い 282百万円を計上し、2021年2月期（第14期）は111百万円を計上することを想定しています。
<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2020年8月期（第13期）には692百万円、2021年2月期（第14期）には647百万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、2020年8月期（第13期）には27百万円、2021年2月期（第14期）には27百万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 153,585 百万円（短期借入金 6,960 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 12,109 百万円、長期借入金 122,516 百万円、投資法人債 12,000 百万円）です。 2020 年 8 月期末（第 13 期末）までに返済期限が到来する短期借入金 3,960 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 3,559 百万円並びに 2021 年 2 月期末（第 14 期末）までに返済期限が到来する 1 年内返済予定の長期借入金 8,550 百万円（以下に記載する既存ブリッジローン及び新規ブリッジローンを除きます。）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。 「ヒューリック浅草橋ビル」及び「ヒューリック恵比寿ビル」の取得資金として借入れた短期借入金（以下「既存ブリッジローン」といいます。）の未返済額については、2020 年 8 月期（第 13 期）中を目途に借換えを予定しています。 本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、短期借入金 19,200 百万円（以下「新規ブリッジローン」といいます。）の新規借入れを予定しています。新規ブリッジローンの詳細につきましては、本日付で公表

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 2 月期及び 2020 年 8 月期の運用状況等の予想の修正並びに 2021 年 2 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。

	<p>の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本新投資口発行により調達する資金に手元資金を加えた金額を新規ブリッジローンの返済に充当し、新規ブリッジローンの未返済額は2020年8月期末（第13期末）を目途に長期借入金への借換えを予定しています。 ● 上記の結果、2020年8月期末（第13期末）時点及び2021年2月期末（第14期末）時点の有利子負債残高は158,255百万円を想定し、2020年8月期末（第13期末）のLTV（想定値）は約43%程度を見込んでいます。但し、本新投資口発行の有無、発行した場合における最終的な発行口数及び発行価額並びに手元資金の活用額等によって有利子負債残高及びLTV（想定値）は変動する可能性があります。 ● 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2019年8月期末（第11期末）における貸借対照表上の総資産の金額（330,710百万円）に第12期取得済資産の取得価格の合計（18,168百万円）及び取得予定資産の取得予定価格の合計（23,672百万円）を加算し、譲渡済資産の2020年2月期末（第12期末）における想定帳簿価額（4,446百万円）を減算し、手元資金の活用額を考慮した金額}$
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1,312,000口に加えて、本新投資口発行において88,000口が発行されることを前提としていますが、本新投資口発行は行われない可能性があります。また、本新投資口発行の最終的な発行口数は変動する可能性があります。本新投資口発行を除き、2021年2月期末（第14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"> ● 資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致に対して、一時差異等調整引当額として2020年8月期（第13期）及び2021年2月期（第14期）に、それぞれ2百万円を計上することを見込んでいます。 ● 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を行うこととしており、2020年8月期（第13期）及び2021年2月期（第14期）に、それぞれ1口当たり2円の利益超過分配を行うことを想定しています。
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2020年2月期及び2020年8月期の運用状況等の予想の修正並びに2021年2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。