

2020年1月7日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
 CRE ロジスティクスファンド投資法人
 代表者名 執行役員 伊藤 毅
 (コード番号 3487)

資産運用会社名
 CRE リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅
 問合せ先 企画部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

2020年6月期の運用状況の予想の修正及び
2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

CRE ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年8月13日付「2019年6月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2020年6月期の運用状況の予想について修正するとともに、新たに2020年12月期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。なお、2019年12月期の運用状況の予想については、変更はありません。

記

1. 2020年6月期(2020年1月1日~2020年6月30日)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表 予想 (A)	1,591	825	691	690	3,029	2,664	365
今回修正 予想 (B)	2,024	1,133	947	946	3,040	2,726	314
増減額 (B-A)	433	308	256	256	11	62	△51
増減率	+27.2%	+37.4%	+37.0%	+37.1%	+0.4%	+2.3%	△14.0%

(参考) 2020年6月期: 予想期末発行済投資口の総口数 347,250口、1口当たり予想当期純利益 2,726円

2. 2020年12月期(2020年7月1日~2020年12月31日)の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2020年 12月期	2,122	1,194	1,021	1,020	3,263	2,940	323

(参考) 2020年12月期: 予想期末発行済投資口の総口数 347,250口、1口当たり予想当期純利益 2,939円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12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。投資を行う際には、必ず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(作成された場合)をご覧いただき、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2020年6月期及び2020年12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又は売却、賃借人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数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、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（利益超過分配金を含む）、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、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 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3) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

3. 修正の理由

本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した資産の取得等に伴い、2019年8月13日付「2019年6月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2020年6月期の運用状況の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上、経常利益及び当期純利益の予想額に30%以上の差異が生じる見込みとなったため、2020年6月期の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2020年12月期の運用状況及び分配金の予想を開示するものです。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://cre-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12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。投資を行う際には、必ず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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

【別紙 1】
2020 年 6 月期及び 2020 年 12 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020 年 6 月期（第 8 期）：2020 年 1 月 1 日～2020 年 6 月 30 日（182 日） ・ 2020 年 12 月期（第 9 期）：2020 年 7 月 1 日～2020 年 12 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、本日現在保有している不動産信託受益権合計 9 物件（以下「現保有資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した 2020 年 2 月 3 日に取得する予定の不動産信託受益権合計 4 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を 2020 年 12 月期末まで保有し続けること、取得予定資産の取得を除き、2020 年 12 月期末までの間に変動（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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現保有資産の不動産賃貸事業収益は本日現在効力を有する賃貸借契約及び過去の実績を基に算出しています。なお、2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期中に期間満了を迎える賃貸借契約はなく、また、全て固定賃料の賃貸借契約となっています。 ・ 取得予定資産の不動産賃貸事業収益は現所有者又は現受益者より提供を受けた賃貸借契約の内容を基に算出しています。取得予定資産についても、2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期中に期間満了を迎える賃貸借契約はなく、また、全て固定賃料の賃貸借契約となっています。 ・ 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不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、現保有資産については過去の実績に基づき、取得予定資産については現所有者又は現受益者より提供を受けた情報及び本日現在効力を有する賃貸借契約に基づき、想定される費用（公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等）等の変動要素を反映して算出しています。 ・ 現保有資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期に、それぞれ 164 百万円を見込んでいます。 ・ また、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受益者等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、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は 2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期には費用計上されず、2021 年度の固定資産税及び都市計画税等が 2021 年 6 月期から費用計上されることとなります。取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021 年 6 月期以降、每期 48 百万円を見込んでいます。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 89 百万円を想定しています。 ・ 減価償却費は、現保有資産及び取得予定資産のいずれについても定額法により算出しており、2020 年 6 月期に 364 百万円、2020 年 12 月期に 374 百万円を見込んでいます。 ・ 管理委託費は、2020 年 6 月期に 98 百万円、2020 年 12 月期に 103 百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020 年 6 月期は、185 百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として 152 百万円、投資口発行関連費用として 10 百万円、創立費償却費用として 6 百万円、投資口交付費償却費用として 11 百万円を見込んでいます。なお、本投資法人の現在の借入れは、全て固定金利（金利スワップ契約の締結による実質的な固定金利）であり、取得予定資産の取得に際して行う新規借入れ（以下の「有利子負債」をご参照ください。）についても、長期借入金（期間 1.5 年の借入れを

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 年 12 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。投資を行う際には、必ず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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	<p>除く)については、金利スワップ契約を利用し固定金利とすることを想定していません。現在の借入れについては確定した利率に基づき、また、新規借入れについては現時点の金利水準を基に試算した利率に基づき支払利息の金額を算定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年12月期は、172百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として154百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として11百万円を見込んでいます。なお、2020年12月期に新たに借り入れる借入金(詳細については以下の「有利子負債」の欄をご参照下さい)については、現時点の金利水準を基に今後の金利変動可能性を考慮の上で試算した利率に基づき支払利息の金額を算定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2020年6月期末36,319百万円、2020年12月期末35,219百万円を前提としています。 2020年2月3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9,850百万円(長期借入金9,250百万円、短期借入金600百万円)の新規借入れを行うことを前提としています。ただし、実際の借入金額は、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による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。 2020年6月期に、2020年2月3日に借入れ予定の長期借入金のうち期間1.5年の250百万円を手元資金の一部を原資として期限前返済することを前提としています。 2020年12月期は、2020年7月31日に長期借入金3,700百万円の返済期限が到来しますが、長期借入金3,200百万円及び短期借入金200百万円の借入れを行うことを前提としています。また、2020年12月期は、2020年2月3日に借入れ予定の短期借入金600百万円を消費税の還付金等を原資として、2020年7月31日に借入れ予定の短期借入金200百万円を手元資金の一部を原資として期限前返済することを前提としています。 LTVは、2020年6月期末に47.4%程度、2020年12月期末に46.6%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数である259,250口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口88,000口が発行されること、2020年12月期末までに上記を除く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)及び1口当たり利益超過分配金は、2020年6月期及び2020年12月期の予想期末発行済投資口の総口数347,250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"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、減価償却費の30%に相当する金額を目途とし、2020年6月期に109百万円、2020

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12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。投資を行う際には、必ず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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	<p>年 12 月期に 112 百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じないことを前提としています。 ・本投資法人は、減価償却費の 30%に相当する金額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 ・また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、一時的に 1 口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費の 60%に相当する金額を限度とします。 ・実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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 2020 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 年 12 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。投資を行う際には、必ず投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

【別紙2】 <ご参考>

一時要因調整後利益の試算

	2020年12月期予想 (本日公表)	一時要因調整後の試算
営業収益 (百万円)	2,122	2,122
営業利益 (百万円)	1,194	1,150
経常利益 (百万円)	1,021	986
当期純利益 (百万円)	1,020	985
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円)	3,263	3,160
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	2,940	2,837
1口当たり利益超過分配金 (円)	323	323

一時要因調整後利益の試算の前提条件

本日公表した2020年12月期予想数値をもとに、主に以下の調整により試算を行っています。

- ・営業収益及び不動産賃貸事業費用（固定資産税及び都市計画税等を除きます。）は、2020年12月期予想と同額となることを前提としています。
- ・取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021年6月期以降に毎期発生することが見込まれる48百万円を営業費用として計上することを前提としています。
- ・別紙1「2020年6月期及び2020年12月期における運用状況の予想の前提条件」の「有利子負債」にて記載のとおり、2020年6月期末に比べて、2020年12月期末の借入金の総額が1,100百万円減少する見込みであり、この減少する借入金に対応する支払利息及びその他融資関連費用が通期にわたって減少することを前提としています。
- ・本投資法人の設立に係る費用を繰延資産である創立費として資産計上しており、期間5年で償却していますが、2021年5月で償却が終了する見込みであり、2020年12月期予想では6か月分計上していた当該費用を5か月分計上することを前提としています。
- ・新投資口発行に伴う費用を繰延資産である投資口交付費として資産計上しており、期間3年で償却しています。2021年1月に新規上場時の公募増資に対応する投資口交付費の償却が終了する見込みであり、2020年12月期予想では6か月分計上していた新規上場時の公募増資に対応する投資口交付費を1か月分計上することを前提としています。
- ・2020年6月期に未収消費税が還付される見込みであり、還付に伴って総資産額が減少し、総資産額に連動する資産運用報酬が減少することを前提としています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の発生等により当期純利益が減少し、当期純利益及び1口当たり当期純利益に連動する資産運用報酬が減少することを前提としています。

上記の一時要因調整後利益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。一時要因調整後利益の試算は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。さらに、一時要因調整後の「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2020年12月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、上記に記載された試算値と大きく異なる場合があることにご留意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12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。投資を行う際には、必ず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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。