

2021年9月2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

2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2021年8月13日付「2021年6月期 決算短信（REIT）」にて公表した2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31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)	3,221	1,827	1,584	1,583	3,504	3,166	338
今回修正 予想 (B)	3,573	2,077	1,788	1,787	3,504	3,166	338
増減額 (B-A)	351	250	204	204	—	—	—
増減率	+10.9%	+13.7%	+12.9%	+12.9%	—%	—%	—%

(参考) 2021年12月期：予想期末発行済投資口の総口数 564,700口、1口当たり予想当期純利益 3,165円

2. 2022年6月期（2022年1月1日～2022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)	3,223	1,761	1,519	1,518	3,375	3,036	339
今回修正 予想 (B)	3,822	2,092	1,800	1,799	3,529	3,187	342
増減額 (B-A)	598	330	281	281	154	151	3
増減率	+18.6%	+18.7%	+18.5%	+18.5%	+4.6%	+5.0%	+0.9%

(参考) 2022年6月期：予想期末発行済投資口の総口数 564,700口、1口当たり予想当期純利益 3,186円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (注1) 上記予想数値は、別紙1「2021年12月期及び2022年6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あります。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（グリーンエクイティ・オフアリング）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、2021年8月13日付「2021年6月期 決算短信（REIT）」にて公表した2021年12月期及び2022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%以上の差異が生じる見込みとなったため、2021年12月期及び2022年6月期の運用状況及び分配金の予想を修正するものです。

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2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙 1】
2021 年 12 月期及び 2022 年 6 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"> ・ 2021 年 12 月期（第 11 期）：2021 年 7 月 1 日～2021 年 12 月 31 日（184 日） ・ 2022 年 6 月期（第 12 期）：2022 年 1 月 1 日～2022 年 6 月 30 日（181 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 19 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公募増資による新投資口の発行（以下「第 5 回 PO」といいます。）による手取金等を用いて 2021 年 9 月 15 日に取得する予定の不動産信託受益権 1 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を 2022 年 6 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、2022 年 6 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、2022 年 6 月期中に、賃貸借契約 2 件が期間満了を迎えますが、うち 1 件については現行賃料と同等の水準で、他の 1 件については現行賃料より増額にて、それぞれ既存テナントと再契約を締結しています。なお、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約を基準としていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を固定する合意をしている期間がある場合は、当該期間については合意している金額を基に算出しています（以下同じです。）。なお、現保有資産について 2021 年 12 月期中に新たに期間満了を迎える賃貸借契約はなく、また、2022 年 6 月期中に期間満了を迎えるため既存テナントと締結した上記再契約に係る賃貸借契約も含め、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、2021 年 12 月期及び 2022 年 6 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契約等に基づき、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 2021 年 12 月期に 260 百万円、2022 年 6 月期に 327 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所有者又は現受益者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を取得原価に算入します。そのため、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は 2021 年 12 月期には費用計上されず、2022 年度の固定資産税及び都市計画税等が 2022 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、2022 年 6 月期以降、每期 62 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 5 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 2021 年 12 月期及び 2022 年 6 月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2021年12月期に616百万円、2022年6月期に644百万円を見込んでいます。 ・管理委託費は、2021年12月期に183百万円、2022年6月期に201百万円を見込んでいます。 ・2021年9月29日開催予定の投資主総会に資産運用報酬体系の変更を含む規約変更議案を上程しており、当該議案が可決された場合2022年6月期から資産運用報酬体系が変更されることとなりますが、2022年6月期についても変更前の資産運用報酬体系に基づいて予想を作成しています。ただし、変更された場合であっても2022年6月期の業績全体に与える影響は軽微であると見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年12月期は、300百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として270百万円、投資口発行関連費用として13百万円、投資口交付費償却費用として13百万円を見込んでいます。 ・2022年6月期は、291百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として272百万円、投資口交付費償却費用として14百万円を見込んでいます。 ・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。）のうち長期借入金（期間1.0年の借入れを除きます。）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す。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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2021年12月期末61,869百万円、2022年6月期末61,869百万円を前提としています。 ・2021年9月15日に総額10,400百万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第5回POによる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。 ・2022年6月期は、2022年1月31日に長期借入金3,680百万円の返済期限が到来しますが、同額の借換えを行うことを前提としています。 ・2021年12月期に、消費税の還付金等を原資として、2021年9月15日に借入れ予定の長期借入金のうち期間1.0年の長期借入金900百万円を、期限前返済することを前提としています。 ・LTVは、2021年12月期末に44.3%程度、2022年6月期末に44.3%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500,150口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した第5回POによる新投資口の発行口数64,550口が全て発行されること、2022年6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、2021年12月期及び2022年6月期の予想期末発行済投資口の総口数564,700口により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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。 ・ 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が、当該30%相当額の範囲内において、分配金平準化のために柔軟に運用することとします。 ・ また、本投資法人は、新投資口の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、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。
<p>その他</p>	<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2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙 2】 <ご参考>

一時要因調整後利益（第 5 回 PO 後巡航予想値）の試算

	2022 年 6 月期予想 (本日修正後)	一時要因調整後の試算 (第 5 回 PO 後巡航予想値)
営業収益 (百万円)	3,822	3,826
営業利益 (百万円)	2,092	2,102
経常利益 (百万円)	1,800	1,811
当期純利益 (百万円)	1,799	1,810
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円)	3,529	3,547
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	3,187	3,205
1 口当たり利益超過分配金 (円)	342	342

一時要因調整後利益の試算の前提条件

本日修正した 2022 年 6 月期の予想数値をもとに、主に以下の前提により、一時的な要因を調整した利益（以下「一時要因調整後利益」といいます。）の試算を行っています。

- ・ 2022 年 6 月期中に、賃貸借契約 2 件が期間満了を迎えますが、うち 1 件については現行賃料と同等の水準で、他の 1 件については現行賃料より増額にて、それぞれ既存テナントと再契約を締結しており、その再契約に基づく営業収益及び営業収益に連動する不動産賃貸事業費用が通期にわたって増加することを前提としています。
- ・ 2022 年 6 月期にその他営業費用で 8 百万円を一時的な費用として計上しておりますが、この費用が発生しないことを前提としています。
- ・ 上記の項目が発生する場合に増加する税引前当期純利益及び 1 口当たり当期純利益に連動して、資産運用報酬が 0 百万円増加することを前提としています。
- ・ 上記を除く各収益及び各費用は、2022 年 6 月期予想と同額とな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。更に、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。2022 年 6 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 2021 年 12 月期及び 2022 年 6 月期の運用状況の予想の修正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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。