

2018年10月12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)

2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019年8月期の運用状況等の予想について

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、2018年4月12日に公表した2019年2月期(2018年9月1日~2019年2月28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2019年8月期(2019年3月1日~2019年8月31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) 2019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
前回発表予想 (A)	7,729 百万円	4,293 百万円	3,775 百万円	3,774 百万円	3,400円	—
今回発表予想 (B)	8,840 百万円	4,926 百万円	4,317 百万円	4,316 百万円	3,450円	—
増減額 (B-A)	1,111 百万円	633 百万円	541 百万円	541 百万円	50円	—
増減率	14.4%	14.7%	14.3%	14.3%	1.5%	—

(2) 2019年8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
2019年8月期	8,872 百万円	4,800 百万円	4,192 百万円	4,191 百万円	3,350円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019年8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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は1933年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(参考)

2019年2月期：予想期末発行済投資口数	1,251,000 口	1口当たり予想当期純利益	3,584 円
2019年8月期：予想期末発行済投資口数	1,251,000 口	1口当たり予想当期純利益	3,350 円

(注記)

1. 上記(1)及び(2)における予想数値は、別紙「2019年2月期及び2019年8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、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。
2. 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(2019年2月期1,204,287口、2019年8月期1,251,000口)で除することに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

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」に記載の追加取得1物件を含む新たな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及び特定資産の取得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より、2019年2月期の予想(2018年4月12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2019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等の予想を行うものです。

詳細は別紙「2019年2月期及び2019年8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2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019年8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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は1933年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】
2019年2月期及び2019年8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	2019年2月期（第10期）：2018年9月1日～2019年2月28日（181日） 2019年8月期（第11期）：2019年3月1日～2019年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2018年8月期（第9期）末現在保有している46物件（以下「保有資産」といいます。）に、2018年9月10日付で取得した「品川シーズンテラス」及び2018年10月1日付で取得した「K S S 五反田ビル」（以下併せて「第10期取得済資産」といいます。）並びに2018年10月16日に取得予定の「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」並びに2018年11月1日に取得予定の「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた計49物件（追加取得1物件を含み、2018年9月27日付の「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分（15%）の譲渡を考慮しています。）を前提としています。取得予定資産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。 運用状況等の予想にあたっては、取得予定資産につき、2018年10月16日に1物件、2018年11月1日に2物件をそれぞれ取得したものとみなし、これらを除き、2019年8月期（第11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"> 保有資産及び「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」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、第10期取得済資産及び取得予定資産（「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除きます。）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、第10期取得済資産の取得日及び取得予定資産（「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除きます。）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。 2019年2月期（第10期）において、2018年9月27日付で譲渡した「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分（15%）に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を控除）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、保有資産（2018年8月期（第9期）に取得した「ヒューリック銀座7丁目ビル」及び「ヒューリック志村坂上」（以下併せて「第9期取得済資産」といいます。）を除きます。）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、第9期取得済資産、第10期取得済資産及

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019年8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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は1933年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>び取得予定資産（「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」を除きます。）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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、2019年2月期（第10期）には952百万円、2019年8月期（第11期）には964百万円を想定しています。 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、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、第9期取得済資産、第10期取得済資産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96百万円を想定しています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2019年2月期（第10期）には費用計上されず、2019年8月期（第11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、2019年2月期（第10期）には596百万円を、2019年8月期（第11期）には721百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として2019年2月期（第10期）には570百万円、2019年8月期（第11期）には577百万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、2019年2月期（第10期）には38百万円、2019年8月期（第11期）には30百万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 132,950 百万円（短期借入金 14,060 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 13,130 百万円、長期借入金 93,760 百万円、投資法人債 12,000 百万円）です。 2019 年 2 月期（第 10 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 百万円及び 2019 年 8 月期（第 11 期）末までに返済期限が到来する短期借入金 3,960 百万円（以下に記載する既存ブリッジローンを除きます。）及び 1 年内返済予定の長期借入金 4,580 百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 2018 年 6 月 29 日付で取得した「ヒューリック志村坂上」及び第 10 期取得済資産の取得資金として借入れた短期借入金の未返済額 10,100 百万円（以下「既存ブリッジローン」といいます。）については全額借換えを行うこと

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 2 月期の運用状況等の予想の修正及び 2019 年 8 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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は 1933 年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産のうち「ヒューリック神谷町ビル（追加取得）」の取得に伴い、短期借入金 18,500 百万円の新規借入れ（以下「新規ブリッジローン」といいます。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。 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。）の手取金を取得予定資産のうち「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」及び「番町ハウス」の取得資金に充当し、その残額及び同日付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。）の手取金に手元資金を加えた金額を新規ブリッジローン又は既存ブリッジローンの返済に充当し、新規ブリッジローン及び既存ブリッジローンの未返済額がある場合は 2019 年 2 月期（第 10 期）末を目途に長期借入金への借換えを予定しています。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。 上記の結果、2019 年 2 月期（第 10 期）末時点及び 2019 年 8 月期（第 11 期）末時点の有利子負債残高は 136,690 百万円を想定しています。但し、一般募集及び本件第三者割当における新投資口の最終的な発行価額及び発行口数並びに手元資金の活用額によって有利子負債残高は変動する可能性があります。 2019 年 2 月期（第 10 期）末の LTV（想定値）は約 43%程度を見込んでいます。 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。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2018年8月期（第9期）末における貸借対照表上の総資産の金額（283,817百万円）に第10期取得済資産の取得価格の合計（9,550百万円）及び取得予定資産の取得予定価格の合計（25,230百万円）を加算し、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分30%の譲渡に係る第9期における譲渡益を減算し、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分15%の譲渡に係る第10期における譲渡益を加算し、手元資金の活用額を考慮した金額}$
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1,110,000口に加えて、一般募集（134,200口）及び本件第三者割当（上限6,800口）によって新規に発行される予定の合計141,000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、2019年8月期（第11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	<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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 2 月期の運用状況等の予想の修正及び 2019 年 8 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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は 1933 年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(利益超過分配金は含まない)	<p>める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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2019年2月期の運用状況等の予想の修正及び2019年8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、日本国内外を問わず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。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。本投資口は1933年米国証券法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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。