

2019年9月9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)

2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに
2020年8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4月12日に公表した2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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2020年8月期（2020年3月1日～2020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
前回発表予想 (A)	9,019 百万円	4,874 百万円	4,267 百万円	4,266 百万円	3,410円	—
今回発表予想 (B)	9,118 百万円	4,950 百万円	4,330 百万円	4,329 百万円	3,460円	—
増減額 (B-A)	99 百万円	75 百万円	62 百万円	62 百万円	50円	—
増減率	1.1%	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

(2) 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
前回発表予想 (A)	8,969 百万円	4,862 百万円	4,267 百万円	4,266 百万円	3,410円	—
今回発表予想 (B)	9,453 百万円	5,175 百万円	4,541 百万円	4,540 百万円	3,460円	—
増減額 (B-A)	483 百万円	313 百万円	273 百万円	273 百万円	50円	—
増減率	5.4%	6.4%	6.4%	6.4%	1.5%	—

(3) 2020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
2020年8月期	9,504 百万円	5,172 百万円	4,541 百万円	4,540 百万円	3,460円	—

(参考)

2019年8月期：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	3,460円
2020年2月期：予想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	3,460円
2020年8月期：予想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	3,460円

(注記)

- 上記(2)及び(3)における予想数値は、別紙「2020年2月期及び2020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。
- 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より算定しています。
- 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。
- 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

2019年8月期の運用状況の予想(2019年4月12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、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」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、2020年2月期の予想(2019年4月12日公表)の前提に変更が生じたことから、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2020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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

詳細は別紙「2020年2月期及び2020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8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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】
2020年2月期及び2020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	2020年2月期（第12期）：2019年9月1日～2020年2月29日（182日） 2020年8月期（第13期）：2020年3月1日～2020年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2019年8月期末（第11期末）現在保有している51物件（以下「保有資産」といいます。）に、2019年9月12日に取得予定の「チャームスイート石神井公園」並びに2019年9月27日に取得予定の「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」及び「チャームスイート新宿戸山」（以下併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた計53物件（追加取得1物件を含みます。）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、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」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、2019年9月12日に1物件、2019年9月27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、2020年8月期末（第13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「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%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、「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」以外の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、「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」以外の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。 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、2019年8月期（第11期）に取得した「ヒューリック飯田橋ビル」（以下、2019年8月期（第11期）に取得した「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得①（25%追加取得）」と併せて「第11期取得済資産」といいます。）以外の保有資産及び「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」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、「ヒューリック飯田橋ビル」及び「ヒューリック銀座7丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」以外の取得予定資産については、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、2020年2月期（第12期）には1,009百万円、2020年8月期（第13期）には1,017百万円を想定しています。 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、第11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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

	<p>び都市計画税等の総額は37百万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、2020年2月期（第12期）には費用計上されず、2020年8月期（第13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2月期（第12期）には726百万円を、2020年8月期（第13期）には792百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<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2月期（第12期）には606百万円、2020年8月期（第13期）には606百万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2月期（第12期）には28百万円、2020年8月期（第13期）には25百万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 146,560 百万円（短期借入金 3,960 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 16,349 百万円、長期借入金 114,251 百万円、投資法人債 10,000 百万円、1 年内償還予定の投資法人債 2,000 百万円）です。 ● 2020 年 2 月期末（第 12 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 5,740 百万円及び 1 年内償還予定の投資法人債 2,000 百万円、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（以下に記載する既存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。 ● 第 11 期取得済資産の取得資金として借入れたブリッジローン（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 2 月期末（第 12 期末）を目途に長期借入金への借換えを予定しています。取得予定資産のうち「チャームスイート石神井公園」の取得に伴い、ブリッジローン 3,200 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、本日付で公表の「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「ヒューリック銀座 7 丁目ビル追加取得②（20%追加取得）」及び「チャームスイート新宿戸山」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 2020 年 2 月期末（第 12 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、本日付で公表の「新投

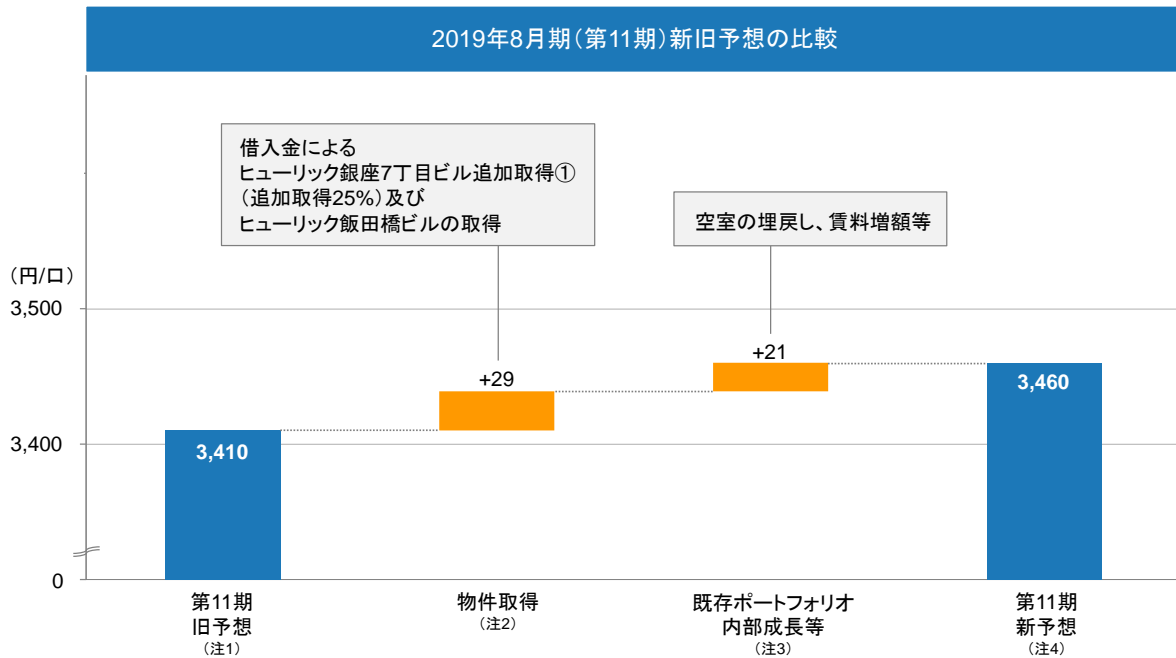
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 8 月期及び 2020 年 2 月期の運用状況等の予想の修正並びに 2020 年 8 月期の運用状況等の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記の結果、2020年2月期末（第12期末）時点及び2020年8月期末（第13期末）時点の有利子負債残高は146,760百万円を想定し、2020年2月期末（第12期末）のLTV（想定値）は約43%程度を見込んでいます。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。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2019年2月期末（第10期末）における貸借対照表上の総資産の金額（322,661百万円）に第11期取得済資産の取得価格の合計（7,050百万円）を加算し、「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分15%の譲渡に係る第10期における譲渡益を減算し、取得予定資産の取得予定価格の合計（11,003百万円）を加算し、手元資金の活用額を考慮した金額}$
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1,251,000口に加えて、一般募集（58,000口）及び本件第三者割当（上限3,000口）によって新規に発行される予定の合計61,000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、2020年8月期末（第13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"> 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8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

(ご参考情報①)

2019年8月期(第11期)の1口当たり分配金の新旧予想数値の比較



(注1) 「第11期旧予想」は、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2019年8月期(第11期)に係る1口当たり分配金の予想数値を記載しています。

(注2) 「物件取得」は、第11期取得済資産の取得に伴い、現時点において本投資法人が見込んでいる2019年8月期(第11期)における営業収益の増加分から営業費用及び営業外費用の増加分を減算した金額を2019年8月末(第11期末)の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注3) 「既存ポートフォリオ内部成長等」は、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2019年8月期(第11期)の予想の前提条件と比較し、現時点において本投資法人が見込んでいる2019年8月期(第11期)における第11期取得済資産以外の保有資産(以下「既存ポートフォリオ」といいます。)に係る営業収益の増加分から営業費用の増減分を減算し、営業外収益の増加分を加算した金額から営業外費用の増減分を減算した金額を2019年8月末(第11期末)の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注4) 「第11期新予想」は、本「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況等の予想について」に記載の2019年8月期(第11期)に係る1口当たり分配金の予想数値を記載しています。なお、かかる1口当たり分配金の予想数値は、現時点のものであり、今後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。

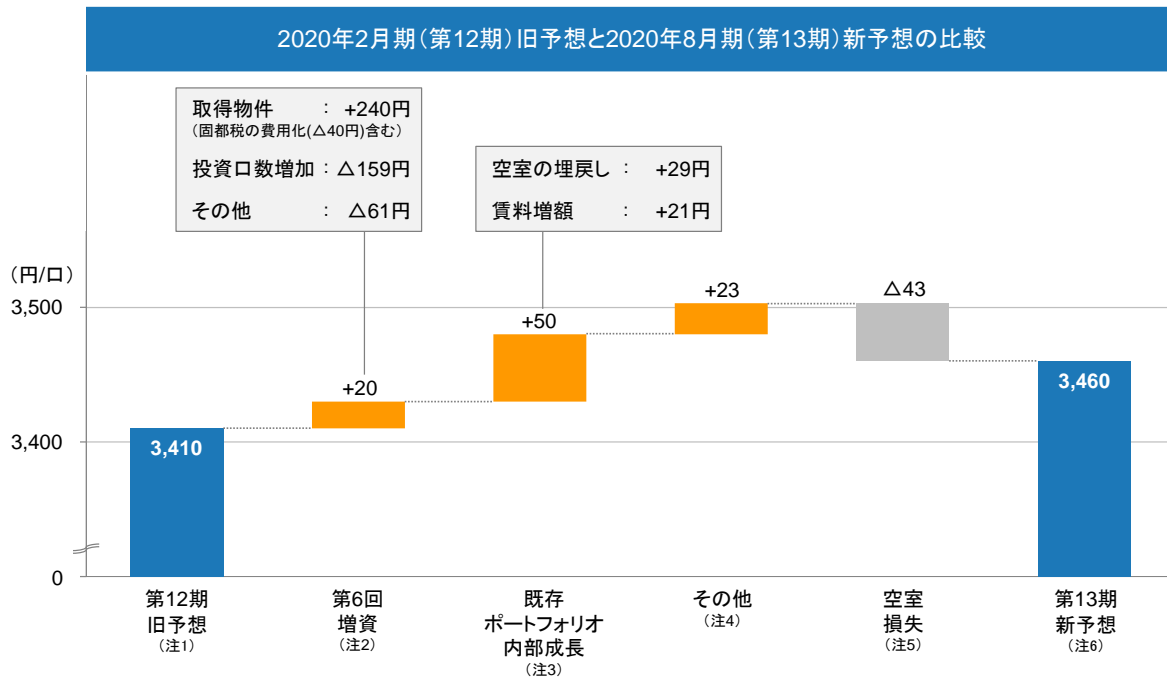
(注5) 上記以外の前提条件につきましては、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

(ご参考情報②)

2020年2月期(第12期)の1口当たり分配金の旧予想数値と2020年8月期(第13期)の1口当たり分配金の新予想数値の比較*

*2020年2月期(第12期)は、既存ポートフォリオに関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課が通期で費用計上される決算期であり、当該決算期の1口当たり分配金の旧予想数値は、第11期取得済資産及び取得予定資産の取得並びに一般募集及び本件第三者割当等を前提条件としていないこと、また、2020年8月期(第13期)の新予想数値は、第11期取得済資産及び取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課が通期で費用計上される決算期に係る1口当たり分配金の予想数値であることから、第11期取得済資産及び取得予定資産の取得並びに一般募集及び本件第三者割当等が本投資法人の1口当たり分配金の予想数値に与えることが想定される影響をより分かり易くお示しすることを目的として、本ご参考情報②を掲載しています。



(注1) 「第12期旧予想」は、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年2月期(第12期)に係る1口当たり分配金の予想数値を記載しています。

(注2) 「第6回増資」とは、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び本件第三者割当をいい、現時点において本投資法人が見込んでいる2020年8月期(第13期)における第11期取得済資産及び取得予定資産に係る営業収益から第11期取得済資産及び取得予定資産に係る営業費用並びに営業外費用(一般募集及び本件第三者割当に係る投資口交付費償却を含みます。)を減算した金額を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値から、第6回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金の希薄化分を加算した数値を記載しています。なお、第6回公募増資の内訳である「取得物件」は、第11期取得済資産及び取得予定資産に係る営業収益から第11期取得済資産及び取得予定資産に係る営業費用を減算した金額を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、「投資口数増加」は、第6回増資における発行済投資口数の増加に伴う1口当たり分配金の希薄化分に係る数値を、「その他」は、営業外費用(一般募集及び本件第三者割当に係る投資口交付費償却を含みます。)を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値を、それぞれ記載しています。

(注3) 「既存ポートフォリオ内部成長」は、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年2月期(第12期)の予想の前提条件と比較し、現時点において本投資法人が見込んでいる2020年8月期(第13期)における既存ポートフォリオに係る賃貸事業収入の増加分のうち、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年2月期(第12期)の予想の前提条件で見込んでいた空室部分のテナントの埋戻し及び入居テナントの賃料改定による賃貸事業収入の増加分を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。

(注4) 「その他」は、2019年4月12日付で公表した「2019年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の2020年2月期(第12期)の予想の前提条件と比較し、本投資法人が現時点において見込んでいる2020年8月期(第13

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。

期)における既存ポートフォリオに係る営業収益の増加分のうち、既存ポートフォリオ内部成長以外の営業収益の増加分から、既存ポートフォリオに係る営業費用の増減分及び営業外費用(上記(注2)における営業外費用を除きます。)の増減分を減算した金額を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。

- (注5) 「空室損失」は、保有資産について、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、現時点において本投資法人が2020年8月期末(第13期末)までに入居テナントが退去することを見込んでいる区画に係る2020年8月期(第13期)における賃貸事業収入の減少分を2020年8月期末(第13期末)の予想発行済投資口数で除した数値を記載しています。
- (注6) 「第13期新予想」は、本「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況等の予想について」に記載の2020年8月期(第13期)に係る1口当たり分配金の予想数値を記載しています。なお、かかる1口当たり分配金は、別紙「2020年2月期及び2020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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより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。
- (注7) 上記以外の前提条件につきましては、別紙「2020年2月期及び2020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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年8月期及び2020年2月期の運用状況等の予想の修正並びに2020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、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。