2018年11月８日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
大阪市北区茶屋町１９番１９号
阪急阪神リート投資法人
代表者名
執行役員　白木　義章
（コード番号：8977）
資産運用会社名
阪急阪神リート投信株式会社
代表者名
代表取締役社長　白木　義章
問合せ先
ＩＲ・広報部長　吉田　洋
TEL. 06-6376-6823

2019年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019年11月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年７月18日付「2018年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）の運用状況及び分配金の予想を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11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）の運用状況及び分配金の予想についてお知らせいたします。

なお、2018年11月期（第27期：2018年６月１日～2018年11月30日）の運用状況及び分配金の予想については変更ありません。

記

１．　2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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）	5,479百万円	2,305百万円	1,949百万円	1,948百万円	3,050円	0円
今回修正予想（B）	5,964百万円	2,566百万円	2,185百万円	2,183百万円	3,140円	0円
増減額（B－A）	484百万円	261百万円	235百万円	235百万円	90円	0円
増減率（B－A）/A	8.8%	11.3%	12.1%	12.1%	3.0%	－

（注１）第28期末発行済投資口の総口数　695,200口（予定）

（注２）金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入して記載しております。以下同じです。

ご注意：この文書は本投資法人の2019年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年11月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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投資なさるようにお願いいたします。

２． 2019 年 11 月期（第 29 期：2019 年６月１日～2019 年 11 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想

	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 11 月期	5,950 百万円	2,547 百万円	2,157 百万円	2,155 百万円	3,100 円	0 円

（注）第 29 期末発行済投資口の総口数　695,200 口（予定）

３． 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」において公表した取得予定資産の取得、貸借の開始及び譲渡予定資産の譲渡、及び本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行、並びに本日付「資金の借入れに関するお知らせ」において公表した新規借入れに伴い、2018 年７月 18 日付「2018 年５月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」において公表した 2019 年５月期（第 28 期：2018 年 12 月１日～2019 年５月 31 日）の運用状況及び分配金の予想の前提に変更が生じたことから、その予想の修正を行うものです。

また、これに併せて 2019 年 11 月期（第 29 期：2019 年６月１日～2019 年 11 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

（ご注意）

上記予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、実際に発行される新投資口の口数及び本投資法人を取り巻くその他の状況の変化により、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）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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

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。

以　上

＊ 本資料の配布先：兜倶楽部、大阪証券記者クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊ 本投資法人のウェブサイト　https://www.hankyuhanshinreit.co.jp/

ご注意：この文書は本投資法人の 2019 年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 11 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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投資なさるようにお願いいたします。

（別紙）

2019年５月期（第28期：2018年12月１日～2019年５月31日）及び2019年11月期（第29期：2019年６月１日～2019年11月30日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 【第28期】2018年12月１日～2019年５月31日（運用日数：182日） ・ 【第29期】2019年６月１日～2019年11月30日（運用日数：183日）
運用資産	・ 本日現在保有している既存27物件に、本日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり取得予定資産３物件を取得予定日にそれぞれ取得すること、及び譲渡予定資産を譲渡予定日に譲渡することを前提としております。また、これら以外に第29期末（2019年11月30日）までに運用資産の異動がないことを前提としております。 ・ 上記「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産３物件の取得予定日及び譲渡予定資産の譲渡予定日は以下のとおりです。 【取得予定日】 グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分4.9%相当）：2018年12月５日 グランフロント大阪（北館）（共有持分4.9%相当）：2018年12月５日 （仮称）バロー高槻店（敷地）：2019年３月29日 【譲渡予定日】 ららぽーと甲子園（敷地）：2018年12月３日 ・ 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	・ 既存27物件については本日現在において有効な賃貸借契約、取得予定資産３物件については取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案のうえ算出しております。なお、売上連動部分や解約予告等の変動要素については、過去の売上実績や個々のテナントの状況を踏まえ、相応の推移を見込んで算出しております。 ・ 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おります。 ・ 上記「運用資産」欄に記載のとおり、2018年12月３日に「ららぽーと甲子園（敷地）」を譲渡することを予定しており、これによる譲渡益として、第28期に192百万円を見込んでおります。
営業費用	・ 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、既存27物件の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とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 また、取得予定資産３物件の減価償却費以外の費用については、現保有者より提供を受けた情報及び取得予定資産３物件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勘案のうえ、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ 固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、第28期に504百万円、第29期に583百万円を見込んでおります。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、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するため、取得時には費用計上されません。また、取得予定資産３物件については、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の公租公課の総額は15百万円を見込んでおります。 ・ 建物の修繕費は、第28期に305百万円、第29期に172百万円を見込んでおりま

ご注意：この文書は本投資法人の2019年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年11月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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投資なさるようにお願いいたします。

	す。また、予想しがた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ないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 委託管理料については、第 28 期に 506 百万円、第 29 期に 505 百万円を見込んでおります。 ・ 減価償却費については、付随費用、各期に見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しており、第 28 期に 990 百万円、第 29 期に 1,001 百万円を見込んでおります。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料及び一般事務委託手数料等）については、第28期に536百万円、第29期に541百万円を見込んでおります。
営業外費用	・ 一時的な費用として、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行等に係る費用等として、第 28 期に 6 百万円を見込んでおります。 ・ 支払利息及び融資関連費用として第 28 期に 376 百万円、第 29 期に 389 百万円を見込んでおります。
有利子負債	・ 本投資法人は、本日現在 67,900 百万円の有利子負債残高を有しております。このうち借入金は 63,900 百万円、投資法人債は 4,000 百万円となっております。 ・ 上記有利子負債に加え、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、2018 年 12 月 3 日に 600 百万円、2019 年 3 月 28 日に 2,400 百万円の新規借り入れを行うこと、及び 2019 年 3 月 28 日以降有利子負債残高が 70,900 百万円で増減しないことを前提としております。 ・ 第 28 期中に返済期限が到来する長期借入金 6,000 百万円及び短期借入金 2,000 百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第 29 期中に返済期限が到来する長期借入金 5,500 百万円及び短期借入金 1,000 百万円については、全額借換えを行うことを前提としております。 ・ 第 29 期末までに投資法人債発行残高は 4,000 百万円で増減しないことを前提としております。なお、第 29 期末までに償還期限が到来する投資法人債はありません。
投資口	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 638,500 口に、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口の発行口数（54,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数（2,700 口）を加えた 695,200 口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である 2,700 口全てが発行されることを前提としております。上記の新投資口発行の詳細については、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」をご参照ください。 ・ これら以外に第 29 期末までに新投資口の発行がないことを前提としております。
1 口当たり 分配金 （利益超過分配金は含まない）	・ 分配金（1 口当たり分配金）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おります。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・ 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。

ご注意：この文書は本投資法人の 2019 年 5 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 11 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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投資なさるようにお願いいたします。

その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則及び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おります。 ・ 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おります。

ご注意：この文書は本投資法人の 2019 年 5 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 11 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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投資なさるようにお願いいたします。