



福岡リート投資法人

平成 30 年 2 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号  
 福岡リート投資法人  
 代表者名 執行役員 松雪 恵津男  
 (コード番号 : 8968)

資産運用会社名  
 福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号  
 株式会社福岡リアルティ  
 代表者名 代表取締役社長 松雪 恵津男  
 問い合わせ先 財務部長 田村 圭志  
 TEL. 092-272-3900

平成 30 年 8 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

福岡リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 10 月 12 日付「平成 29 年 8 月期決算短信（REIT）」にてお知らせしました平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の修正につきまして、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の修正

	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	8,110 百万円	2,950 百万円	2,593 百万円	2,592 百万円	3,470 円	0 円
今回発表予想	9,112 百万円	3,236 百万円	2,843 百万円	2,842 百万円	3,570 円	0 円
増減額	1,002 百万円	286 百万円	250 百万円	250 百万円	100 円	0 円
増減率	12.4%	9.7%	9.6%	9.6%	2.9%	—
(参考) 前期実績 (平成 29 年 8 月期)	8,122 百万円	2,920 百万円	2,562 百万円	2,556 百万円	3,422 円	0 円

(注1) 予想期末発行済投資口数 796,000 口

(注2) 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等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。

(注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。

(注4) 記載した数値は、金額については単位未満の数値を切り捨てにより、比率については小数第 2

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 30 年 8 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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

位を四捨五入して表示しています。

## 2. 運用状況の予想の修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産の取得等及び当該取得等のための資金調達を目的として新投資口を追加発行することを決議いたしました。これに伴い、平成30年8月期（平成30年3月1日～平成30年8月31日）の運用状況の予想を修正するものです。

なお、平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況の予想については現時点において変更はございません。

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、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

\*本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成30年8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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）の運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 28 期 平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有している 26 物件（以下「保有資産」といいます。）に、本日付「資産の取得及び貸借（契約締結）に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産 2 物件（木の葉モール橋本（取得予定資産 10,000 百万円）及び東比恵ビジネスセンターⅡ（取得予定資産 4,230 百万円）であり、以下「本取得予定資産」と総称します。）を加えた 28 物件の運用資産を前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日開催の役員会で決議した公募による新投資口発行（49,000 口）を加えた 796,000 口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の有利子負債残高は、本日現在 68,900 百万円ですが、平成 30 年 8 月 31 日の有利子負債残高は、75,100 百万円となる見込みです。有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約 39.1%を予想しています。（平成 29 年 8 月 31 日時点での有利子負債比率は 39.3%です。）</li> <li>平成 30 年 8 月期については、平成 30 年 3 月 1 日付で総額 6,200 百万円の新規の借入を行い、また、平成 30 年 3 月 30 日及び平成 30 年 7 月 31 日に返済期限が到来する長期借入金 600 百万円及び 1,000 百万円について借換え（長期）を行うことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産賃貸収入のうち、保有資産及び本取得予定資産にかかる収入については本日現在で有効な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して算出しています。なお、不動産賃貸収入のうち、売上連動部分については、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上変動要素を反映して算出しています。</li> <li>不動産賃貸収入については、テナントの空室等を相応に見込んでいます。また、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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用資産の取得に際しては、固定資産税及び都市計画税等について前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、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入するため、費用計上されません。なお、本取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、平成 31 年 8 月期（第 30 期）から費用計上されることとなります。</li> <li>建物の修繕費は、平成 30 年 8 月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しています。なお、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実際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。</li> <li>外注委託費については、平成 30 年 8 月期に 1,902 百万円を見込んでいます。</li> <li>公租公課については、平成 30 年 8 月期に 648 百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、平成 30 年 8 月期に 1,605 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）及び融資関連費用については、平成 30 年 8 月期に 386 百万円を見込んでいます。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 30 年 8 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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新投資口の発行に係る費用については、3年間で定額法により償却する予定です。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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います。</li> <li>・ 1口当たり分配金は、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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準等において、予想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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成30年8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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。