

2020年6月29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

2020年12月期の運用状況の予想の修正及び  
2021年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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、2020年2月14日付「2019年12月期 決算短信（REIT）」にて公表した2020年12月期の運用状況の予想について修正するとともに、新たに2021年6月期の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2020年6月期の運用状況の予想については、変更はありません。

## 記

## 1. 2020年12月期（2020年7月1日～2020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)	2,122	1,194	1,021	1,020	3,263	2,940	323
今回修正 予想 (B)	2,589	1,513	1,289	1,288	3,297	3,042	255
増減額 (B-A)	467	319	267	267	34	102	△68
増減率	+22.0%	+26.7%	+26.2%	+26.2%	+1.0%	+3.5%	△21.1%

(参考) 2020年12月期：予想期末発行済投資口の総口数 423,500口、1口当たり予想当期純利益 3,042円

## 2. 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）の運用状況の予想

	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)
2021年 6月期	2,591	1,385	1,182	1,181	3,205	2,790	415

(参考) 2021年6月期：予想期末発行済投資口の総口数 423,500口、1口当たり予想当期純利益 2,789円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず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（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。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2020年12月期及び2021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数及び発行価格、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「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」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、2020年2月14日付「2019年12月期 決算短信（REIT）」にて公表した2020年12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、2020年12月期の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2021年6月期の運用状況及び分配金の予想を開示するものです。

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2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず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なされるようお願いいたします。

**【別紙 1】**
**2020 年 12 月期及び 2021 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"> <li>・ 2020 年 12 月期 (第 9 期) : 2020 年 7 月 1 日 ~ 2020 年 12 月 31 日 (184 日)</li> <li>・ 2021 年 6 月期 (第 10 期) : 2021 年 1 月 1 日 ~ 2021 年 6 月 30 日 (181 日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 13 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 3 回 PO」といいます。)による手取金等を用いて 2020 年 7 月 13 日に取得する予定の不動産信託受益権合計 3 物件 (以下「取得予定資産」といいます。)を 2021 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、2021 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、2020 年 12 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。2021 年 6 月期中には、1 物件において賃貸借契約が期間満了を迎えるため、1 か月間の空室期間が発生すること及びその後賃料について同一水準で後継テナントと再契約が締結できることを見込んでいます。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。)</li> <li>・ 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、2020 年 12 月期及び 2021 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。</li> <li>・ 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>・ 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。</li> <li>・ 現保有資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020 年 12 月期に 164 百万円、2021 年 6 月期に 214 百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 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、2020 年 1 月 21 日を払込期日として行われた前回の公募増資による新投資口の発行 (以下「第 2 回 PO」といいます。)による手取金等を用いて 2020 年 2 月に取得した 4 物件 (以下「第 8 期取得資産」といいます。)及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は 2020 年 12 月期には費用計上されず、2021 年度の固定資産税及び都市計画税等が 2021 年 6 月期から費用計上されることとなります。第 8 期取得資産及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021 年 6 月期以降、每期 102 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 26 百万円を想定しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 6 月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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なされるようお願いいたします。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2020年12月期に459百万円、2021年6月期に460百万円を見込んでいます。</li> <li>・管理委託費は、2020年12月期に121百万円、2021年6月期に123百万円を見込んでいます。</li> <li>・2021年6月期中に現保有資産において賃貸借契約1件が期間満了を迎えるため、2021年6月期に当該物件のリーシング費用として30百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年12月期は、224百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として192百万円、投資口発行関連費用として9百万円、創立費償却費用として6百万円、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。</li> <li>・2021年6月期は、202百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として185百万円、創立費償却費用として5百万円、投資口交付費償却費用として9百万円を見込んでいます。</li> <li>・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及び借換え（以下の「有利子負債」をご参照ください。）についても、新規借入れのうち長期借入金（期間1.0年の借入れを除きます）及び借換えのうち長期借入金については、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、新規借入れ及び借換え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。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2020年12月期末44,349百万円、2021年6月期末43,469百万円を前提としています。</li> <li>・2020年7月13日に総額8,880百万円（長期借入金8,280百万円、短期借入金600百万円）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3回PO及び第三者割当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、かかる新規借入れ及び借換えに関する詳細については、今後決定次第発表します。</li> <li>・2020年12月期は、2020年7月31日に長期借入金3,700百万円の返済期限が到来しますが、総額3,700百万円（長期借入金2,550百万円、短期借入金1,150百万円）の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・2020年12月期において、2020年7月13日に借入れ予定の短期借入金600百万円及び2020年7月31日に借換えのために借入れ予定の短期借入金1,150百万円を期限前返済し、その原資に充てるため長期借入金1,500百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</li> <li>・2021年6月期に、消費税の還付金等を原資として、2020年7月13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880百万円を、期限前返済することを前提としています。</li> <li>・LTVは、2020年12月期末に45.9%程度、2021年6月期末に45.4%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。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100</math> </li> <li>・今回発行する新投資口の発行口数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口の総口数である347,250口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した第3回POによる新投資口の発行口数72,750口及び第三者割当による新投資口の発行口数上限3,500口の合計76,250口が全て発行されること、</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず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なされるようお願いいたします。

	<p>2021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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2020年12月期及び2021年6月期の予想期末発行済投資口の総口数423,500口により算出しています。</li> <li>・(ご参考) 第三者割当による新投資口の発行口数上限3,500口が全て発行されない場合、2020年12月期及び2021年6月期の予想期末発行済投資口の総口数は420,000口となり、この場合の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、2020年12月期に3,070円及び257円、2021年6月期に2,814円及び418円となることをそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。2020年12月期においては、分配金平準化のために、減価償却費の30%相当額ではなく約23.5%に相当する金額を継続的利益超過分配金として分配することを見込んでいます。</li> <li>・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。2021年6月期においては、現保有資産において賃貸借契約1件が期間満了を迎えることを踏まえ、分配金平準化のために、減価償却費の30%に相当する金額を継続的利益超過分配金として分配した上で、一時的利益超過分配金として減価償却費の約8.2%に相当する金額を分配することを見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</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: 本報道発表文は、本投資法人の2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず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録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

**【別紙 2】 <ご参考>**

## 一時要因調整後利益（第 3 回 PO 後巡航予想値）の試算

	2021 年 6 月期予想 (本日公表)	一時要因調整後の試算 (第 3 回 PO 後巡航予想値)
営業収益 (百万円)	2,591	2,624
営業利益 (百万円)	1,385	1,445
経常利益 (百万円)	1,182	1,242
当期純利益 (百万円)	1,181	1,241
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円)	3,205	3,258
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	2,790	2,932
1 口当たり利益超過分配金 (円)	415	326

一時要因調整後利益の試算の前提条件

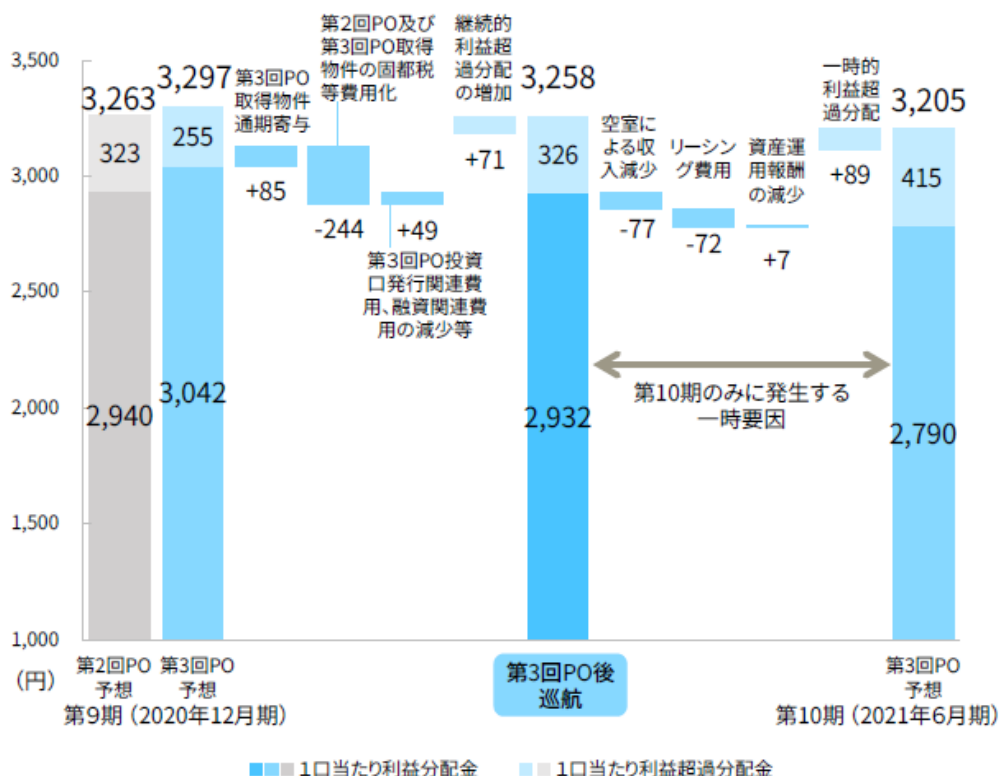
本日公表した 2021 年 6 月期の予想数値をもとに、主に以下の前提により、一時的な要因を調整した利益（以下「一時要因調整後利益」といいます。）の試算を行っています。

- ・ 2021 年 6 月期中に現保有資産において賃貸借契約 1 件が期間満了を迎えるため、見込んでいる以下の一時的な項目が発生しないことを前提としています。
  - 賃貸借契約 1 件の 1 か月間の空室期間における営業収益 32 百万円の減少
  - 不動産賃貸事業費用として見込まれるリーシング費用 30 百万円の発生
  - 上記の一時的な項目が発生する場合における、税引前当期純利益及び 1 口当たり当期純利益の減少に連動する資産運用報酬額 3 百万円の減少
  - 上記不動産賃貸事業損益 63 百万円の減少を踏まえ、分配金平準化のために行う一時的利益超過分配金額 37 百万円の増加
- ・ 上記を除く営業収益及び各費用は、2021 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。さらに、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。2021 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 2020 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 6 月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず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なされるようお願いいたします。

## 予想 DPU の推移



- ・「第3回 PO 取得物件通期寄与」は、取得予定資産が通期で稼働することに伴う1口当たり利益分配金への影響額をいいます。
- ・「第2回 PO 及び第3回 PO 取得物件の固都税等費用化」は、第8期取得資産及び取得予定資産の取得原価に算入されている固都税等が費用化することに伴う1口当たり利益分配金への影響額をいいます。
- ・「第3回 PO 投資口発行関連費用、融資関連費用の減少等」は、第3回 PO による新投資口発行のための関連費用並びに2020年7月13日に新規借入予定の8,880百万円及び2020年7月31日に借換え予定の3,700百万円に関する融資関連費用の減少等に伴う1口当たり利益分配金への影響額をいいます。
- ・「継続的利益超過分配の増加」は、2020年12月期において分配金平準化のために減少させた継続的利益超過分配を、減価償却費の30%を用途に計算したことによる継続的利益超過分配の増加に伴う1口当たり利益超過分配金への影響額をいいます。
- ・「空室による収入減少」、「リーシング費用」、「資産運用報酬の減少」及び「一時的利益超過分配」は、2021年6月期中に現保有資産において賃貸借契約1件が期間満了を迎えるため見込んでいた一時的な項目が、2021年6月期の1口当たり分配金に与える影響額をいいます。各項目の内容については、上記「一時要因調整後利益の試算の前提条件」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況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。投資を行う際には、必ず投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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なされるようお願いいたします。