

2013年1月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 高坂 健司

(コード番号：3269)

資産運用会社名

東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地

ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高坂 健司

問合せ先 取締役経営管理部長 木村 知之

(TEL：03-3518-0480)

2013年7月期（第6期）の運用状況の予想の修正  
及び2014年1月期（第7期）の運用状況の予想に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2012年9月14日付で公表した2013年7月期（第6期：2013年2月1日～2013年7月31日）の運用状況の予想の修正、及び2014年1月期（第7期：2013年8月1日～2014年1月31日）の運用状況の予想を下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 2013年7月期（第6期：2013年2月1日～2013年7月31日）の運用状況の予想の修正

(1) 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	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 12,276	百万円 6,391	百万円 4,676	百万円 4,675	円 4,500	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 13,252	百万円 6,835	百万円 5,110	百万円 5,109	円 4,500	円 -
増減額 (B) - (A)	百万円 975	百万円 443	百万円 434	百万円 434	円 -	円 -
増減率	% 7.9	% 6.9	% 9.3	% 9.3	% -	% -

2013年7月期： 予想期末発行済投資口数 1,240,000口

2013年7月期： 予想1口当たり当期純利益 4,120円

(2) 修正の理由

本日付で公表した「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」に記載のとおり新たな特定資産の取得に係る資金調達を目的として、2013年1月8日開催の本投資法人役員会において新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）を決議したこと及び12物件の新たな特定資産の取得を決定したことに伴い、2012年9月14日付で公表した、2013年7月期の運用状況の予想の修正を行うものです。なお、2013年1月期の運用状況の予想につきましては変更ありません。

2. 2014年1月期（第7期：2013年8月1日～2014年1月31日）の運用状況の予想

	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	1口当たり 利益超過 分配金
2014年1月期予想	百万円 13,354	百万円 6,834	百万円 5,271	百万円 5,270	円 4,500	円 —

2014年1月期： 予想期末発行済投資口数 1,240,000口

2014年1月期： 予想1口当たり当期純利益 4,250円

【注記】

※上記予想の修正数値及び予想数値につき、単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下、別途注記する場合を除き同じです。

※「1口当たり分配金」は、分配準備積立金からの取崩しを含めた金額で、「予想1口当たり当期純利益」とは異なります。

※上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 2013年7月期の運用状況の予想の修正及び2014年1月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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、上記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。

3. 2013年7月期の運用状況の予想の修正及び2014年1月期の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>2013年7月期：2013年2月1日～2013年7月31日（181日）</li> <li>2014年1月期：2013年8月1日～2014年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在で保有している190物件（以下「既存保有物件」といいます。）及び不動産又は不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（ただし、取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の匿名組合出資持分は除きます。）に加え、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載の12物件の取得がなされることを前提としています。また、月末稼働率の期中平均は、2013年7月期に95.9%、2014年1月期に95.7%を見込んでいます。</li> <li>上記の取得予定資産の取得以降は、2014年1月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないこと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>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、既存保有物件については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については、将来予測を基準として、市場環境及び物件の競争力等を勘案して算出しています。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の管理業務委託費等の費用については、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。</li> <li>減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、2013年7月期に2,238百万円、2014年1月期に2,256百万円と想定しています。</li> <li>費用計上する固定資産税及び都市計画税等は、2013年7月期に599百万円、2014年1月期に632百万円を見込んでいます。なお、譲渡人と所有する日数に応じて精算することとなる取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、当該精算金の相当額は取得原価に算入されるため、当該営業期間の費用として計上されません。</li> <li>建物の修繕費については、営業期間内において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、予想し難い要因による建物の毀損等により修繕費が緊急的に発生する可能性があること等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資関連費用として、2013年7月期に1,689百万円、2014年1月期に1,541百万円を見込んでいます。</li> <li>2013年1月8日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行等に係る費用のうち、2013年7月期に一時的な費用として20百万円が計上されることを見込んでおります。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2013年7月期末206,766百万円、2014年1月期末206,614百万円を前提としています。</li> <li>2013年3月に、取得予定資産の取得資金の一部として、829百万円の借入れを見込んでいます。</li> <li>本日以降に返済期日が到来する借入金(約定返済及び本日時点で借換えに関する契約を行っているものを除く)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。</li> <li>以上により、総資産有利子負債比率(LTV)は、2013年7月期末及び2014年1月期末でそれぞれ約50.9%となる見込みです。</li> <li>本予想におけるLTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。 LTV = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済である1,100,000口に加え、2013年1月8日開催の本投資法人役員会で決定した募集による新投資口の発行(135,000口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限5,000口)の合計140,000口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>上記140,000口の発行を除き、2014年1月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。</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方針を前提として算出しています。また、原則として営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。</li> <li>2013年7月期の分配金については、当期純利益5,109百万円に加え、分配準備積立金のうち470百万円を活用し、総額5,580百万円を分配(1口当たり分配金4,500円)し、2014年1月期の分配金については、当期純利益5,270百万円に加え、分配準備積立金のうち309百万円を活用し、総額5,580百万円を分配(1口当たり分配金4,500円)することを前提としています。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> <li>各営業期間における1口当たり当期純利益については、上記発行済投資口数に基づく各期の予想期末発行済投資口数を用いて算出しています。</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）については、現時点では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、上場規則、投信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。</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>

（ご参考）

「2013年7月期（第6期）の運用状況の予想の修正及び2014年1月期（第7期）の運用状況の予想に関するお知らせ」の参考資料

※ 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

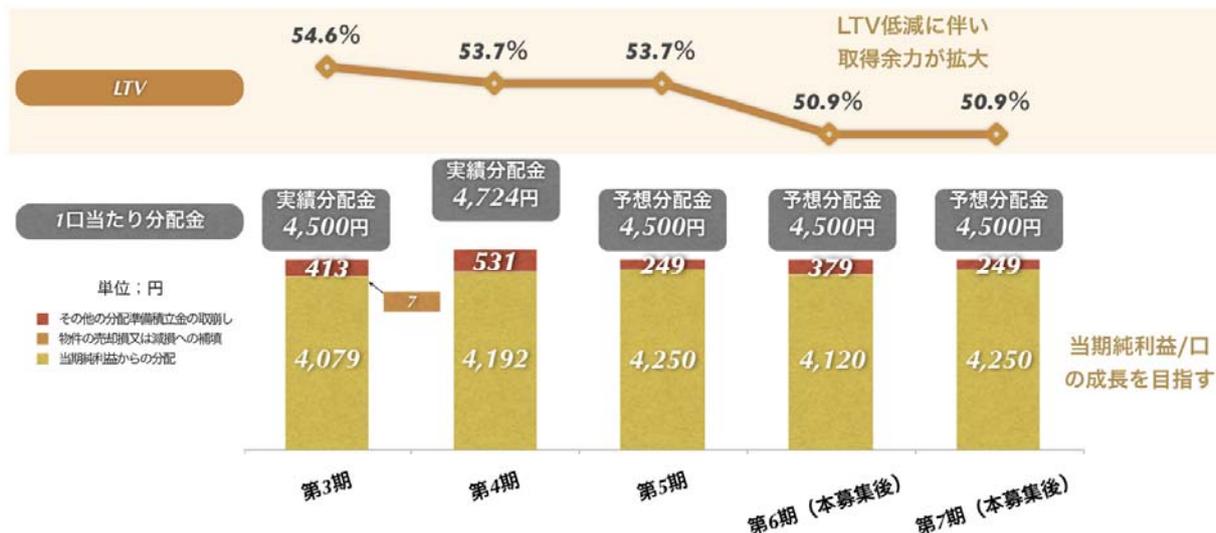
※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.adr-reit.com/>

(ご参考)

## (1) <安定的なLTVと1口当たり分配金の推移(円/口)>

本投資法人は「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針の下、外部成長、内部成長、財務戦略のそれぞれの観点から当期純利益/口<sup>(注)</sup>の向上を目指す一方で、本投資法人の強みである分配準備積立金を活用しながら分配金の安定化を図ります。

(注) 当期純利益/口とは、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除して算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。



- ※1 「物件の売却損又は減損への補填」については、「不動産等売却損」及び「減損損失」の合計を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ※2 第5期は2012年9月14日発表の「2012年7月期 決算短信」にて記載の第5期予想に基づいて記載しています。
- ※3 「本募集後」とは、本日付プレスリリース「新投資口の発行及び売出しに関するお知らせ」にて発表した一般募集及び第三者割当による新投資口の発行後及び本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア目黒Ⅲ他 11 物件>>」にて発表した取得予定資産取得後をいいます。

## (2) 本投資法人の分配金戦略について

第5期以降の分配金戦略につきましては、第4期同様に、従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、実績当期純利益/口の各営業期間の前期末短信にて公表した予想当期純利益/口に対する超過額(予想実績差異)、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、投資法人運営費用、金融コストの状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して、業績に応じた増配を検討いたします。



なお、上記分配金戦略は、あくまで現時点において本投資法人が有している分配の方針であり、将来にわたり分配金の額又は増配を保証するものではありません。