

平成 28 年 9 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号  
 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人  
 代表者名 執行役員 磯辺 真幸  
 (コード番号：3471)

資産運用会社名  
 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 圖子 智衆  
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰  
 T E L. 03-6327-5160

平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 8 月 2 日に公表した平成 29 年 1 月期（平成 28 年 3 月 4 日～平成 29 年 1 月 31 日）及び平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の内容

(1) 平成 29 年 1 月期（第 1 期：平成 28 年 3 月 4 日～平成 29 年 1 月 31 日）

	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 分配金	1 口当たり 利益超過 分配金
					(利益超過分配金 を含む)	(利益超過分配金 は含まない)	
前回発表 予想 (A)	百万円 2,345	百万円 1,224	百万円 965	百万円 964	円 4,794	円 4,306	円 488
今回修正 予想 (B)	2,345	1,219	1,007	1,006	4,923	4,491	432
増減額 (B-A)	—	△4	41	41	129	185	△56
増減率	—%	△0.4%	4.3%	4.3%	2.7%	4.3%	△11.5%

(参考) 平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 224,000 口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

(2) 平成 29 年 7 月期 (第 2 期 : 平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日)

	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)	1 口当たり 利益超過 分配金
					円	円	円
前回発表 予想 (A)	百万円 2,496	百万円 1,079	百万円 1,020	百万円 1,019	円 4,987	円 4,551	円 436
今回修正 予想 (B)	2,496	1,076	1,042	1,041	5,057	4,651	406
増減額 (B-A)	—	△2	22	22	70	100	△30
増減率	—%	△0.3%	2.2%	2.2%	1.4%	2.2%	△6.9%

(参考) 平成 29 年 7 月期 : 予想期末発行済投資口数 224,000 口

(注 1) 本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人成立の日である平成 28 年 3 月 4 日から平成 29 年 1 月末日までとなります。なお、第 1 期の実質的な営業期間は、物件取得日である平成 28 年 8 月 2 日から平成 29 年 1 月末日までとなります。

(注 2) 平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期における運用状況の予想の前提条件」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売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、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 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) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

## 2. 運用状況の予想修正の主な理由

平成 28 年 8 月 2 日及び平成 28 年 9 月 1 日に借入れを実行した長期借入金の適用利率が確定し、また、新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用が概ね確定しました。これに伴い、平成 28 年 8 月 2 日に公表した平成 29 年 1 月期 (平成 28 年 3 月 4 日～平成 29 年 1 月 31 日) 及び平成 29 年 7 月期 (平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日) の運用状況の予想につき、算定の前提が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

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 : <http://www.mflp-r.co.jp>

ご注意 : この文書は、本投資法人の平成 29 年 1 月期及び平成 29 年 7 月期の運用状況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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

【別紙】

平成29年1月期及び平成29年7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>平成29年1月期（第1期）（平成28年3月4日～平成29年1月31日）（334日）</li> <li>平成29年7月期（第2期）（平成29年2月1日～平成29年7月31日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権（合計9物件）（以下「現保有資産」といいます。）を平成29年7月期末まで保有し続けること及び現保有資産以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。</li> <li>実際には現保有資産以外の新規物件取得又は現保有資産の処分等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、現保有資産の締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>不動産等売却損益の発生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賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準として、締結済みの賃貸借契約に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を考慮して算出しています。</li> <li>減価償却費については、定額法により算出しており、平成29年1月期に569百万円、平成29年7月期に576百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除きます。）は、平成29年1月期に1,492百万円、平成29年7月期に1,384百万円を想定しています。</li> <li>一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行ったうえで物件取得時に精算されます。もっとも、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。従って、現保有資産については、平成29年度の固定資産税及び都市計画税等が平成29年7月期から費用計上されることとなります。なお、固定資産税及び都市計画税等は、平成29年7月期に248百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画をもとに、平成29年1月期に33百万円、平成29年7月期に26百万円を想定しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、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> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年1月期は、212百万円を想定しています。そのうち、支払利息その他借入関連費用として33百万円を、平成28年7月1日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として116百万円を想定しています。</li> <li>平成29年7月期は、支払利息その他借入関連費用の見込額として33百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、平成29年1月期末に22,400百万円、平成29年7月期末に18,000百万円を前提としています。</li> <li>本投資法人は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	<p>額22,400百万円の新規借入れを行っております。また、平成29年7月期中に、平成29年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、平成29年7月期中に借入金4,400百万円を返済することを前提としております。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・LTVについては、平成29年1月期末に26.9%、平成29年7月期末に22.8%を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100</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224,000口を前提とし、平成29年7月期末まで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。</li> <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、平成29年1月期及び平成29年7月期の予想期末発行済投資口の総口数224,000口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<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、利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・但し、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び運用ガイドラインに従い算出しています。利益超過分配金総額は、平成29年1月期に96百万円、平成29年7月期に90百万円を想定しています。</li> <li>・本投資法人は、不動産売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、当面の間、FFO（注1）の75%を上限として、FFOの70%を目途に利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、そのうち利益分配の額を超過した金額を基に、総合的に判断を行った上で決定した金額を利益超過分配として継続的に分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）する方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合（注2）、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合があります。</li> <li>・さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の分配額が、一時的に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（利益超過分配金を含む）の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。</li> <li>・但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額（注3）を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。</li> <li>・また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注4）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。 （注1）「FFO」とは、英文の Funds From Operation の頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。 （注2）当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

	<p>(注3) 「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。</p> <p>(注4) 鑑定LTV (%) = A / B × 100 (%)</p> <p>A = 当該決算日における有利子負債総額</p> <p>B = 当該決算日における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額</p>
<p>その他</p>	<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：この文書は、本投資法人の平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。