

平成 26 年 6 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区八丁堀二丁目 26 番 9 号
 ヒューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 時 田 榮 治
 (コード : 3295)

資産運用会社名
 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 時 田 榮 治
 問合せ先 取締役企画・管理部長 一 寸 木 和 朗
 (TEL. 03-6222-7250)

平成 26 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について

ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 26 年 2 月 7 日付「平成 26 年 8 月期及び平成 27 年 2 月期の運用状況の予想について」において公表した、平成 26 年 8 月期（平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 年 8 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 8 月期の運用状況の予想数値及び分配金予想数値の修正の内容

	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)	3,605 百万円	2,421 百万円	1,236 百万円	1,236 百万円	1,895 円	—
今回発表予想 (B)	3,662 百万円	2,436 百万円	1,504 百万円	1,503 百万円	2,305 円	—
増減額 (B - A)	57 百万円	15 百万円	268 百万円	267 百万円	410 円	—
増減率	1.6%	0.6%	21.7%	21.6%	21.6%	—

(参考)

平成 26 年 8 月期：予想期末発行済投資口数 652,000 口

(注記)

1. 本投資法人の営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月末日まで及び 9 月 1 日から翌年 2 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（平成 25 年 11 月 7 日）から平成 26 年 8 月 31 日までとなります。
2. かかる予想数値は別紙「平成 26 年 8 月期通期の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、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（利益超過分配金は含みません。）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。
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。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 修正の理由

平成 26 年 8 月期の中間決算作業の過程において、平成 26 年 2 月 7 日に公表した平成 26 年 8 月期の 1 口当たり予想分配金（利益超過分配金は含みません。）に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況の予想及び分配金予想の修正を行うものです。修正の主な要因は、本投資法人上場・公募関連費用及び支払利息等が前回予想を下回る見通しとなったこと等によるものです。

なお、第 2 期（平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日））の運用状況の予想及び分配金予想について修正が必要な場合は、速やかに公表する予定です。

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.hulic-reit.co.jp/>

【別紙】

平成 26 年 8 月期通期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成 26 年 8 月期：平成 25 年 11 月 7 日～平成 26 年 8 月 31 日（298 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 4 月 30 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 21 物件です。 平成 26 年 8 月 31 日までに運用資産の異動がないことを前提としています。 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	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、本書の日付現在において確定している契約の締結又は解約等に加え、昨今の賃貸市場動向を勘案して算出しています。なお、物件合計の期末稼働率は、平成 26 年 8 月末に 98.8%を見込んでいます。 営業収益については、賃借人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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、平成 26 年 8 月期に 327 百万円を想定しています。 一般に固定資産税及び都市計画税等については、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、当該精算金相当分を取得原価に算入するため費用計上されません。 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 8 月期の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資法人上場・公募関連費用合計約 423 百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、平成 26 年 8 月期に 509 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 8 月 31 日時点の借入残高は 33,000 百万円を前提としています。 平成 26 年 8 月期末の LTV は 31%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総口数 652,000 口を前提としています。 平成 26 年 8 月期まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 1 口当たり分配金は、物件の異動、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を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。