



平成 27 年 4 月 8 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 綾部 博之
 TEL. 092-272-3900

平成 27 年 8 月期運用状況の予想の修正及び平成 28 年 2 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 26 年 10 月 10 日付「平成 26 年 8 月期 決算短信 (REIT)」にてお知らせしました平成 27 年 8 月期 (平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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通りお知らせいたします。

あわせて、平成 28 年 2 月期 (平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日) の運用状況の予想につきましてお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 8 月期 (平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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	7,745 百万円	2,830 百万円	2,319 百万円	2,318 百万円	3,360 円	0 円
今回修正予想	8,163 百万円	3,086 百万円	2,578 百万円	2,577 百万円	3,450 円	0 円
増減額	417 百万円	255 百万円	258 百万円	258 百万円	90 円	0 円
増減率	5.4%	9.0%	11.2%	11.2%	2.7%	—
(参考) 前期実績 (平成 27 年 2 月期)	7,789 百万円	2,860 百万円	2,370 百万円	2,369 百万円	3,435 円	0 円

(注 1) 予想期末発行済投資口数 747,000 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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 27 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 28 年 2 月期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、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。

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位を四捨五入して表示しています。

2. 平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
平成28年2月期	8,204百万円	3,063百万円	2,585百万円	2,584百万円	3,460円	0円

(注1) 予想期末発行済投資口数 747,000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て表示しています。

3. 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27年8月期の運用状況の予想を修正するとともに、平成28年2月期の運用状況の予想を新たに公表するものです。

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、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27年8月期の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期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、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27年8月期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）及び平成28年2月期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第22期 平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日） 第23期 平成27年9月1日～平成28年2月29日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年2月28日現在で本投資法人が保有している25物件に、平成27年3月27日に取得したロジポートアイランドシティ博多及び本日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」にて取得を公表した平成27年5月1日に取得予定のマリノアシティ福岡（マリナサイド棟）を加えた27物件の運用資産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。
発行済投資総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決議した公募による新投資口発行（57,000口）を加えた747,000口を前提としています。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年8月期末日における有利子負債残高は、平成27年2月期末（平成27年2月28日）に比べて1,725百万円増加し72,500百万円となる見込みであり、有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約40.1%を予想しています。（平成27年2月28日時点での有利子負債比率＝42.3%） 平成28年2月期末日における有利子負債残高は、平成27年8月期末（平成27年8月31日）に比べて75百万円減少し72,425百万円となる見込みであり、有利子負債比率（有利子負債÷総資産×100）は約39.9%を予想しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸収入のうち、取得済の資産に係る収入については本書の日付現在で有効な賃貸借契約、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。取得予定物件に係る収入については、取得予定日に締結予定の賃貸借契約の諸条件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。 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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 建物の修繕費は、平成27年8月期及び平成28年2月期の各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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年8月期の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期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、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。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・外注委託費については、平成27年8月期に1,568百万円、平成28年2月期に1,560百万円を見込んでいます。 ・公租公課については、平成27年8月期に607百万円、平成28年2月期に607百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、平成27年8月期に1,471百万円、平成28年2月期に1,497百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息（投資法人債利息を含む）及び融資関連費用については、平成27年8月期に497百万円、平成28年2月期に466百万円を見込んでいます。 ・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。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
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）は、現時点で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。 ・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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年8月期の運用状況の予想の修正及び平成28年2月期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、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。