



2018年9月27日

各 位

インフラファンド発行者名

東京インフラ・エネルギー投資法人

代表者名 執行役員

杉本 啓二

(コード番号 9285)

管理会社名

東京インフラアセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

杉本 啓二

問合せ先 取締役経営企画室長 山本 和弘

(TEL:03-6551-2833)

2018年12月期、2019年6月期及び2019年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

東京インフラ・エネルギー投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）、2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）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。

記

	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
2018年 12月期 (第2期)	168 百万円	40 百万円	15 百万円	14 百万円	640円	105円	535円
2019年 6月期 (第3期)	446 百万円	174 百万円	133 百万円	133 百万円	3,917円	2,847円	1,070円
2019年 12月期 (第4期)	401 百万円	122 百万円	83 百万円	82 百万円	2,834円	1,764円	1,070円

(参考) 2018年12月期 : 予想期末発行済投資口数 46,870口、1口当たり予想当期純利益 312円
 2019年6月期 : 予想期末発行済投資口数 46,870口、1口当たり予想当期純利益 2,847円
 2019年12月期 : 予想期末発行済投資口数 46,870口、1口当たり予想当期純利益 1,764円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までの各6ヵ月間です。なお、第2期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である2018年10月1日から2018年12月31日までの92日間となります。

(注2) 本投資法人では、2018年8月24日及び2018年9月14日開催の本投資法人の役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の太陽光発電設備等(合計5物件)(以下「取得予定資産」といいます。)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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。



東京インフラ・エネルギー投資法人

に係る 2018 年度の固定資産税等は費用として計上せず、以降発生する固定資産税等については 2019 年 6 月期から費用計上する予定です。

- (注3) 2018 年 12 月期、2019 年 6 月期及び 2019 年 12 月期の運用状況の予想については、別紙「2018 年 12 月期、2019 年 6 月期及び 2019 年 12 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、今後の再生可能エネルギー発電設備等の追加取得若しくは売却、インフラ市場等の推移、賃借人の異動若しくは賃貸借契約の内容の変更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、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4) 本投資法人の当初のポートフォリオでは、取得予定資産の所在地が関東以北に偏っていることから、6 月期（上期）の方が 12 月期（下期）よりも日射量及び発電量が多く、6 月期（上期）において 12 月期（下期）よりも O&M 費用の負担が大きくなるという点を考慮したとしても、本投資法人の営業収入は 6 月期（上期）の方が 12 月期（下期）よりも多くなる傾向があります。
- (注5) 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6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

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：<https://www.tokyo-infra.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2018 年 12 月期、2019 年 6 月期及び 2019 年 12 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。



【別紙】

2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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"> 2018年12月期（第2期）（2018年7月1日～2018年12月31日）（184日） 2019年6月期（第3期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181日） 2019年12月期（第4期）（2019年7月1日～2019年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産を2018年10月1日に取得すること、また2019年12月期までの間に運用資産の変動（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。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動する等、再生可能エネルギー発電設備の発電量は天候等に左右されるため、売電収入は季節等に応じて月ごとに異なることが想定されます。なお、本投資法人の当初のポートフォリオでは、取得予定資産の所在地が関東以北に偏っていることから、6月期（上期）の方が12月期（下期）よりも日射量及び発電量が多く、6月期（上期）において12月期（下期）よりもO&M費用の負担が大きくなるという点を考慮したとしても、本投資法人の営業収益は6月期（上期）の方が12月期（下期）よりも多くなる傾向があります。 取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の太陽光発電設備等に係る賃貸借契約に定められている以下の「最低保証賃料（賃料①）」、「実績連動賃料Ⅰ（賃料②）」の合計により算出しており、2018年12月期に168百万円（内、賃料①は152百万円、賃料②は15百万円）、2019年6月期に446百万円（内、賃料①は397百万円、賃料②は49百万円）、2019年12月期に401百万円（内、賃料①分は360百万円、賃料②は41百万円）をそれぞれ見込んでいます。 本予想においては、発電量が、発電量予測値（P50）となることを前提として算出していますので、下記「実績連動賃料Ⅱ（賃料③）」が生じないものとしています。なお、実際の太陽光発電設備の発電量は日射量に応じて変動するものであり、本予想は、実際の発電量が発電量予測値（P50）と一致することを保証するものではありません。 最低保証賃料（賃料①） = $A1 - B1$ A1：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得予定資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P90）（注1）に、当該太陽光発電設備等による発電事業に係る特定契約に定める買取価格を乗じて算出した想定売電収入額 B1：各営業期間における計画経費・税額（経費・税額のうち賃借人において当該営業期間に計上されるものの合計額として賃借人の事業計画に記載され、賃借人が承認した金額をいいます。） 実績連動賃料Ⅰ（賃料②） = $A2 - B2 - X$（最低保証賃料（賃料①）） A2：各営業期間における実際の発電量（ただし、賃料②の算出においては各営

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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。



項目	前提条件
	<p>業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得予定資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）（注2）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額</p> <p>B2：各営業期間における実績経費・税額（賃借人において当該営業期間に実際に計上された経費・税額をいいます。）</p> <p>X：各営業期間における最低保証賃料（賃料①）相当額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実績連動賃料Ⅱ（賃料③）= (A3 - A4) × 70% <p>A3：各営業期間における実際の発電量に基づく総実績売電収入額</p> <p>A4：各営業期間におけるテクニカルレポートに記載された取得予定資産に係る太陽光発電設備等に係る発電量予測値（P50）に基づく総売電収入額</p> <p>（注1）「発電量予測値（P90）」とは、超過確率P（パーセントイル）90の数値（90%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。</p> <p>（注2）「発電量予測値（P50）」とは、超過確率P（パーセントイル）50の数値（50%の確率で達成可能と見込まれる数値を意味します。）としてテクニカルレポートの作成者その他の専門家によって算出された発電電力量の予測値をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、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。
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 主たる営業費用である取得予定資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各委託先への見積もり等により得られた数値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ➢ 本投資法人では、取得予定資産の取得にあたり、2018年度の固定資産税等については、現所有者との間で期間按分により精算することを予定しており、当該精算相当額については、取得年度において取得原価に算入します。したがって、取得予定資産に係る2018年度の固定資産税等は費用として計上していません。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等の精算金の総額は12百万円を見込んでいます。また、以降発生する固定資産税等については2019年6月期から費用計上され、2019年6月期に24百万円、2019年12月期に24百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➢ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年12月期に90百万円、2019年6月期に181百万円、2019年12月期に181百万円を、それぞれ見込んでいます。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 創立費については、6ヶ月間で定額法により償却する予定であり、2018年12月期に3百万円、2019年6月期に4百万円、2019年12月期に4百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➢ 2018年8月24日及び2018年9月14日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び上場・募集に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定であり、2018年12月期に7百万円、2019年6月期に10百万円、2019年12月期に10百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➢ 支払利息その他融資関連費用として、2018年12月期に13百万円、2019年6月期に25百万円、2019年12月期に24百万円を、それぞれ見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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。



項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債総額は、2018年12月末5,897百万円、2019年6月末5,091百万円、2019年12月末4,933百万円を前提としています。 ➤ 2018年10月1日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額5,899百万円の借入れを行うことを前提としています。 ➤ 2018年12月期（第2期）末のLTVは57.0%程度、2019年6月期（第3期）末のLTVは52.8%程度、2019年12月期（第4期）末のLTVは52.5%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。なお、小数第2位を四捨五入した数値を記載しております。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100 ➤ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口44,700口に加えて、2018年8月24日及び2018年9月14日開催の本投資法人の役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限2,170口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計46,870口が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2019年12月期末までに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。 ➤ 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、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計2,170口を含む2018年12月期、2019年6月期及び2019年12月期の予想期末発行済投資口数46,870口により算出しています。
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"> ➤ 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。 ➤ 運用資産の変動、賃借人の異動若しくは賃貸借契約の内容の変更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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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に従い算出します。 ➤ 本投資法人は、運用資産の特性や借入金等の資金調達を通じて確保される一定額以上の現預金残高（余剰現金）並びに財務の健全性の維持を十分に考慮した上で、長期修繕計画に基づき想定される各計算期間の資本的支出等に影響を及ぼさず、かつ、資金需要（投資対象資産の新規取得、保有資産の維持・向上に向けて必要となる資本的支出等、本投資法人の運転資金、債務の返済及び分配金の支払等）に対応するため、融資枠等の設定状況や中期的な減価償却費、繰延資産の金額と借入返済、資本的支出の金額のバランスを勘案の上、本投資法人が妥当と考える金額について、原則として、每期継続的に利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）として分配します。ただし、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、かつ、当該営業期間の減価償却費の30%を上限とします。 ➤ 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約第5条第2項で定めており、当該規定に基づき、主として本投資法人の投資口が上場される東京証券取引所において、自己投資口を取得する可能性があります。自己投資口の取得は、経済的には利益を超えた金銭の分

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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。



項目	前提条件
	<p>配（出資の払戻し）と同一の効果を有し、会計上も自己投資口の取得を実施した場合、当該金額は出資総額等の控除項目として計上されます。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 本投資法人は、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に代えて又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）と同時に自己投資口の取得を行う場合がありますが、自己投資口の取得も利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）とみなして、上記の利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）に関する方針に従って、その実施の有無、金額等を決定するものとします。➤ 2018年12月期の利益超過分配金については25百万円、2019年6月期は50百万円、2019年12月期は50百万円を想定しており、各期の予想減価償却費に対して、2018年12月期は28%、2019年6月期は28%、2019年12月期は28%となります。また、当該比率は、上記のとおり、融資枠等の設定状況や中期的な減価償却費、繰延資産の金額と借入返済、資本的支出の金額のバランスを勘案の上、本投資法人が妥当と考える水準として決定しております。
その他	<ul style="list-style-type: none">➤ 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。 （注）現在の税制を前提とすると、本投資法人は導管性の要件を充足することで、2038年6月30日に終了する事業年度までは実質的に法人税が非課税となる見込みです。➤ 一般的な経済動向、太陽光発電設備の市況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：本報道発表文は、本投資法人の2018年12月期、2019年6月期及び2019年12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。