

2022年5月12日

各位

インフラファンド発行者名
 ジャパン・インフラファンド投資法人
 代表者名 執行役員 川上 宏
(コード番号 9287)

管理会社名
 ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 川上 宏
 問合せ先 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 朝谷 健民
 TEL: 03-6264-8524

2022年11月期の運用状況の予想の修正及び
2023年5月期の運用状況の予想に関するお知らせ

ジャパン・インフラファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年1月19日付決算短信（インフラファンド）で公表した、2022年11月期（第6期）（2022年6月1日～2022年11月30日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2023年5月期（第7期）（2022年12月1日～2023年5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。なお、2022年5月期（第5期）の運用状況の予想の修正はありません。

記

1. 運用状況の予想の修正

(1) 2022年11月期（第6期）の運用状況の予想の修正の内容

| | 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みません。) | 1口当たり 利益超過 分配金 | 1口当たり 分配金(利益超過分配金を含みます。) |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 前回発表予想 (A) | 1,701 百万円 | 466 百万円 | 385 百万円 | 384 百万円 | 1,758円 | 1,174円 | 2,932円 |
| 今回発表予想 (B) | 1,990 百万円 | 558 百万円 | 459 百万円 | 459 百万円 | 1,827円 | 1,174円 | 3,001円 |
| 増減額 (B-A) | 288 百万円 | 91 百万円 | 74 百万円 | 74 百万円 | 69円 | 0円 | 69円 |
| 増減率 | 17.0% | 19.7% | 19.3% | 19.4% | 3.9% | 0% | 2.4% |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年11月期の運用状況の予想の修正及び2023年5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。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 2023年5月期(第7期)の運用状況の予想の内容

| | 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みません。) | 1口当たり 利益超過 分配金 | 1口当たり 分配金(利益超過分配金を含みます。) |
|-------------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 2023年5月期 (第7期) | 1,812 百万円 | 404 百万円 | 310 百万円 | 309 百万円 | 1,231円 | 1,721円 | 2,952円 |

(参考)

2022年11月期：予想期末発行済投資口数 251,270口(前回発表時は218,720口)、1口当たり予想当期純利益 1,827円

2023年5月期：予想期末発行済投資口数 251,270口、1口当たり予想当期純利益 1,231円

(注記)

1. 上記予想数値は、別紙「2022年11月期及び2023年5月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、今後の再生可能エネルギー発電設備等の取得若しくは売却、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、実際の新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、又は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、1口当たり分配金(利益超過分配金は含みません。)、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)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。
2. 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. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。比率については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。

2. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人の役員会において、本日付で公表の「国内インフラ資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな4物件の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じです。)の取得を決定したこと及び当該特定資産の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議したことに伴い、2022年1月19日付で公表の2022年11月期(第6期)の運用状況の予想の前提条件に変更が生じ、営業収益において10%以上の乖離が生じる見込みとなったことから、2022年11月期(第6期)の運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに2023年5月期(第7期)について、同様の前提に基づいた運用状況の予想を行うものです。詳細は別紙「2022年11月期及び2023年5月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://ji-fund.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年11月期の運用状況の予想の修正及び2023年5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。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及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】

2022年11月期及び2023年5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"> ➢ 2022年11月期（第6期）：2022年6月1日～2022年11月30日（183日） ➢ 2023年5月期（第7期）：2022年12月1日～2023年5月31日（182日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在保有している36物件（以下「保有資産」といいます。）に、2022年6月3日に取得予定の4物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計40物件を保有していることを前提条件としています。取得予定資産の取得の詳細につきましては、本日付で公表の「国内インフラ資産の取得及び賃貸に関するお知らせ」をご参照ください。 ➢ 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び取得予定資産の取得を除き2023年5月期末まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の処分等）が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資産の取得又は保有資産の処分等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"> ➢ 本投資法人は、保有資産については、本日現在効力を有する発電設備等賃貸借契約に基づき、また、取得予定資産については、その取得予定日において効力を有する予定の発電設備等賃貸借契約に基づき、発電設備の実際の発電量にかかわらず、客観的な発電量予測値に基づく一定水準の想定売電収入を基本賃料（注1）として受け取ります。また、本投資法人は、実際の発電量が発電量予測値（P50）の70%を上回った場合、基本賃料に加えて変動賃料を受け取ります。賃貸事業収益はかかる基本賃料及び変動賃料から構成されます（注2）。 ➢ 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除や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>（注1） 各月の基本賃料は、各発電設備について、国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構がまとめた年間時別日射量データベース等を基礎として公認会計士が設備価格を算出する際に用いる想定キャッシュフローの基となる発電量予測や修繕計画を専門業者が調査し、その結果を報告した書類（以下「テクニカルレポート」といいます。）に記載された賃貸借期間における各月の発電量予測値（P50）をベースとしたものです。</p> <p>（注2） 賃貸事業収益は、実際の発電量が、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。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。</p> |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 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、保有資産に関しては、過去の実績値をベースに、取得予定資産に関しては、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた過去の実績値及び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おり、営業費用については2022年11月期に1,431百万円、2023年5月期に1,407百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➢ 本投資法人では、太陽光発電設備等の取得にあたり、取得した年度の固定資産税等については、現所有者等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、取得予定資産にかかる2022年度の固定資産税等は各年度において |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年11月期の運用状況の予想の修正及び2023年5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。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

| 項目 | 前提条件 |
|-----------------------------|--|
| | <p>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 39 百万円を見込んでいます。また、取得予定資産に係る固定資産税等については 2023 年 5 月期から費用計上されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 太陽光発電設備等の修繕費は、本投資法人の資産運用会社であるジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が取得したテクニカルレポートを勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に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、予想し難い要因に基づく太陽光発電設備等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、各営業期間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。 ➤ 太陽光発電設備等の保守管理費用は、2022 年 11 月期に 120 百万円、2023 年 5 月期に 121 百万円を、それぞれ見込んでいます。 ➤ 保有資産及び取得予定資産の一部に係る敷地に関する借地料は、2022 年 11 月期に 53 百万円、2023 年 5 月期に 53 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、2022 年 11 月期に 798 百万円、2023 年 5 月期に 799 百万円を、それぞれ見込んでいます。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 新投資口の発行に係る費用は、2022 年 11 月期に 4 百万円、2023 年 5 月期に 4 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、2022 年 11 月期に 93 百万円、2023 年 5 月期に 88 百万円を、それぞれ見込んでいます。 |
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人においては 17,048 百万円の借入金残高があります。かかる借入れについては、2022 年 5 月末日に 511 百万円、2022 年 11 月末日に 568 百万円、2023 年 5 月末日に 489 百万円をそれぞれ返済することを前提としています。 ➤ 2022 年 6 月 3 日に総額 3,900 百万円の借入れを行うことを前提としています。 ➤ 2022 年 11 月期末の有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は 46.4%程度、2023 年 5 月期末の LTV は 45.4%程度を、それぞれ見込んでいます。 ➤ 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 ÷ 資産総額 × 100 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである 218,720 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（31,000 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 1,550 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 32,550 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、2023 年 5 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（利益超過分配金は含みません。）、1 口当たり利益超過分配金及び 1 口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）は、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 32,550 口を含む 2022 年 11 月期及び 2023 年 5 月期の予想期末発行済投資口数 251,270 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みませ) | <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）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。 ➤ 賃借人の異動、賃貸借契約の内容の変更に伴う賃料収入の変動、発電量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 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2022 年 11 月期の運用状況の予想の修正及び 2023 年 5 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。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及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

| 項目 | 前提条件 |
|------------------|---|
| ん。) | 分配金は含みません。)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、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン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。 ➤ 本投資法人は、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、再投資（投資対象資産の取得計画に沿った新規投資等）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金の返済予定額のバランスを勘案の上、本投資法人が妥当と考える範囲で現預金を内部留保することとし、内部留保後の余剰資金から投資主に分配する方針です。 ➤ また、本投資法人は、一般社団法人投資信託協会が定めるインフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額を上限として、毎期継続的に分配可能金額を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針ですが、利益超過分配の金額の具体的な目途を設けることはせずに、上記の考慮要素に従い本投資法人が妥当と考える現金を留保した上で、その残額を毎期継続的に全額投資主に対して分配することで、必要な金銭を留保しつつ、できる限り多くの金銭を投資主に分配する方針です（注1）。分配可能金額を超える金銭の分配の実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状況に十分配慮します。但し、経済環境、インフラ市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には、分配可能金額を超えた金銭の分配を行いません（注2）。 ➤ 上記を踏まえ、本投資法人は2022年11月期及び2023年5月期の1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）については、運用資産から生じる賃貸事業収益、運用資産に係る賃貸事業費用及び借入金の支払利息その他融資関連費用等に鑑み、2,950円程度の水準としており、そのうち利益超過分配金は、2022年11月期については1,174円、2023年5月期については1,721円を想定しています。かかる利益超過分配金については、2022年11月期は減価償却費の36.9%に相当する金額、2023年5月期は減価償却費の54.1%に相当する金額をそれぞれ想定しています（注3）。但し、経済環境、インフラ市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等諸般の事情を総合的に考慮した上で、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当、自己投資口の取得などの他の選択肢についても検討の上、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施しない場合もあります。加えて、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は投信協会規則により規制されており、投信協会規則の改正により、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）が当初の予定どおり実施できない可能性もあります。また、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は手元資金の流出を伴うため、不測の事態に対応する場合や新たな太陽光発電設備等を取得する場合等において必要な手元資金が不足する可能性があり、本投資法人の運用の制約要因となる可能性があります。また、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）は本投資法人の純資産から支払われる出資の払戻しであり、これを実施することにより、本投資法人の資産総額及び純資産総額は減少します。 <p>（注1）クローズド・エンド型の投資法人は計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻</p> |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年11月期の運用状況の予想の修正及び2023年5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。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及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

| 項目 | 前提条件 |
|-----|--|
| | <p>し)を行うことが可能とされています(投信協会規則)。</p> <p>(注2)本投資法人は、基本賃料と変動賃料を組み合わせた中長期的なキャッシュフローの安定性を企図した賃料スキームを採用していますが、5月期と11月期の発電量には、天候や日照時間の違いなどの季節的な要因による差異が生じることから、5月期と11月期の収益には相応の差異が生じる見込みです。そのため、かかる季節的な要因を踏まえた当期の収益及び翌期の収益予想も考慮した上で、必要な内部留保額及び利益超過分配金の額を決定し、分配金の安定化に努めます。</p> <p>➤(注3)冬期を含む5月期は、11月期と比較して、収益が低下する傾向にあるため、翌期に必要な内部留保額を低めとする一方、分配金の安定化の観点から利益超過分配金の額を高めとすることを見込んでおり、利益超過分配の減価償却費に占める割合は高めとなります。</p> |
| その他 | <p>➤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程等、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。</p> <p>➤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。</p> |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年11月期の運用状況の予想の修正及び2023年5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。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及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。