



2022年6月30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 永森 利彦
(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 永森 利彦
問合せ先 執行役員管理本部長
兼財務経理 IR 部長 真栄田 義人
(TEL: 03-6551-2833)

2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正
並びに2023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2022年2月18日付「2021年12月期決算短信（インフラファンド）」で公表した、2022年12月期（第10期）（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（第11期）（2023年1月1日～2023年6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12月期（第12期）（2023年7月1日～2023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

1. 運用状況の予想の修正及び予想の内容

(1) 2022年12月期（第10期）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
前回発表 予想 (A)	889 百万円	302 百万円	226 百万円	225 百万円	3,010円	2,029円	981円
今回発表 予想 (B)	1,221 百万円	431 百万円	353 百万円	352 百万円	3,017円	1,965円	1,052円
増減額 (B-A)	331 百万円	129 百万円	127 百万円	126 百万円	7円	-64円	71円
増減率	37.3%	42.6%	56.2%	56.3%	0.2%	-3.2%	7.2%

(参考) 2022年12月期（第10期）：予想期末発行済投資口数 179,256口、1口当たり予想当期純利益 1,965円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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6月期(第11期)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
前回発表 予想 (A)	926 百万円	302 百万円	226 百万円	225 百万円	3,013円	2,031円	982円
今回発表 予想 (B)	1,373 百万円	489 百万円	383 百万円	382 百万円	3,014円	2,133円	881円
増減額 (B-A)	447 百万円	187 百万円	156 百万円	156 百万円	1円	102円	-101円
増減率	48.3%	61.9%	69.2%	69.4%	0.0%	5.0%	-10.3%

(参考) 2023年6月期(第11期): 予想期末発行済投資口数 179,256口、1口当たり予想当期純利益 2,132円

(3) 2023年12月期(第12期)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
2023年 12月期 (第12 期)	1,274 百万円	406 百万円	309 百万円	308 百万円	3,010円	1,722円	1,288円

(参考) 2023年12月期(第12期): 予想期末発行済投資口数 179,256口、1口当たり予想当期純利益 1,721円

(注1) 2022年12月期、2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想については、別紙「2022年12月期、2023年6月期及び2023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あります。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、実際に決定される新投資口の発行価格、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。

(注3) 単位未満の数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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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. 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12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。）について取得を決定したこと及び取得予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2月18日付「2021年12月期決算短信（インフラファンド）」で公表した、2022年12月期（第10期）及び2023年6月期（第11期）の予想の前提に変更が生じ、営業収益において10%以上、経常利益及び当期純利益において30%以上の乖離が生じたことから、2022年12月期（第10期）及び2023年6月期（第11期）の運用状況の予想の修正を行うとともに、2023年12月期（第12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12月期、2023年6月期及び2023年12月期における運用状況の予想の前提条件」をご参照下さい。

以上

* 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2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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12月期、2023年6月期及び2023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"> ・2022年12月期（第10期）：2022年7月1日～2022年12月31日（184日） ・2023年6月期（第11期）：2023年1月1日～2023年6月30日（181日） ・2023年12月期（第12期）：2023年7月1日～2023年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している11物件（以下「保有資産」といいます。）に加え、2022年7月29日に取得予定の12物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた計23物件を保有していることを前提としています。取得予定資産の取得の詳細については、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」をご参照下さい。 ・運用状況の予想にあたっては、2023年12月期（第12期）末までの間に上記の取得予定資産の取得を除く運用資産の異動（新規資産の取得、運用資産の処分等）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若しくは運用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"> ・保有資産の賃貸事業収益については、本日現在、効力を有する太陽光発電設備等の賃貸借契約に、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賃貸借契約にそれぞれ記載されている以下の「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、2022年12月期に1,221百万円（内、賃料①は1,110百万円、賃料②は111百万円）、2023年6月期に1,373百万円（内、賃料①は1,246百万円、賃料②は127百万円）、2023年12月期に1,274百万円（内、賃料①は1,160百万円、賃料②は113百万円）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）（注1）に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）（注1）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保有資産又は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2）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された想定売電収入額 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）） 「実際の発電量に基づく総実績売電収入額－実績経費・税額（注3）>最低保証賃料（賃料①）」である場合に発生し、負の値となる場合は0円とします。 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業期間におけるテクニカルレポートに記載された保有資産又は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1）を上限とします。）に基づく総実績売電収入額 B2：各営業期間における実績経費・税額 X：各営業期間における最低保証賃料（賃料①）相当額

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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。



<p>営業収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・実績連動賃料Ⅱ（賃料③）＝（A3－A4）×70% 「実際の発電量に基づく総実績売電収入額＞発電量予測値（P50）に基づく総実績売電収入額」である場合に発生します。ただし、A3－A4の値は、A3の値から、B2及び最低保証賃料（賃料①）の合計額を控除した値を上限とします。また、0円未満は切り捨てとします。 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 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保有資産又は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1）に基づく総売電収入相当額 （注1）「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。 （注2）「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。 （注3）「実績経費・税額」とは、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。 ・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保有資産及び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、2022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2022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35百万円を見込んでいます。保有資産及び取得予定資産に係る固定資産税等については2022年12月期に49百万円、2023年6月期に75百万円、2023年12月期に75百万円を、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12月期に547百万円、2023年6月期に579百万円、2023年12月期に579百万円を、それぞれ見込んでいます。
<p>営業外収益</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・取得予定資産については、2022年7月1日を物件運営に係る収入と費用の起算日にする条件で、2022年7月29日に取得予定です。ついては、当該期間に係る収入と費用の精算額25百万円を雑収入として見込んでいます。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・創立費については、2022年12月期に1百万円を見込んでいます。 ・2020年8月13日開催の役員会で決議した新投資口の発行・募集に係る費用及び、2022年6月30日開催の役員会で決議した新投資口の発行・募集に係る費用については、2022年12月期に12百万円、2023年6月期に12百万円、2023年12月期に6百万円を、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12月期に88百万円、2023年6月期に92百万円、2023年12月期に88百万円を、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2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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。



<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年6月末日現在、本投資法人においては10,328百万円の借入金残高があります。 ・2022年7月29日に総額6,254百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・2022年12月末に607百万円、2023年6月末に628百万円、2023年12月末に1,240百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2022年12月期末の有利子負債比率（LTV）は49.2%程度、2023年6月期末のLTVは48.4%程度、2023年12月期末のLTVは48.9%程度となる見込みです。 ・有利子負債比率（LTV）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=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価額の変動等により、LTVは変動する可能性があります。
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数111,111口に加えて、2022年6月30日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行口（64,900口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限3,245口）によって新規に発行される予定の合計68,145口が全て発行されることを前提としています。本投資口発行の詳細につきましては、本日付で公表の「グリーンエクイティとしての新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ・上記を除き2023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（利益超過分配金は含まない）、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む）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68,145口を含む予想期末発行済投資口数179,256口（上限）により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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います。 ・借入人の異動、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（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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。



<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<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、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、運用資産の維持・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、繰延資産の償却金額と借入返済、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40%を目途として、原則として、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）として分配する方針です。また、新投資口発行等の資金調達、大規模修繕・点検等、地震・風水害等の自然災害、火災等の事故、想定外の天候不順又は出力制御による売電収入の減少、訴訟和解金の支払い若しくは設備の売却損の発生その他の一時的要因により、1口当たり分配金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、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、前述の継続的な利益超過分配に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。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、前述の継続的な利益超過分配の分配額と合わせて法令等（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則を含みます。）に定める金額を上限とします。 ・かかる利益超過分配金については、2022年12月期は減価償却費の34.5%程度に相当する188百万円、2023年6月期は減価償却費の27.3%程度に相当する157百万円、2023年12月期は減価償却費の39.9%程度に相当する230百万円を想定しています。但し、経済環境、再生可能エネルギー発電事業に関する市場環境、本投資法人の財務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、自己投資口の取得等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）を実施しない場合もあります。 ・なお、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に、手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約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）を実施した場合、当該金額は出資総額又は出資剰余金から控除されます。 <p>(注) 投信協会「インフラ投資信託及びインフラ投資法人に関する規則」抜粋 第43条クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことができるものとする。</p>
<p>その他</p>	<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程等、投信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。 ・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2022年12月期及び2023年6月期の運用状況の予想の修正並びに2023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。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。