

2022年7月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
 CRE ロジスティクスファンド投資法人
 代表者名 執行役員 伊藤 毅
 (コード番号 3487)

資産運用会社名
 CRE リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅
 問合せ先 執行役員企画部長兼総務部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

2022年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

CRE ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年2月17日付「2021年12月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2022年12月期の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年12月期(2022年7月1日~2022年12月31日)の運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表 予想 (A)	3,884	2,092	1,810	1,809	3,547	3,205	342
今回修正 予想 (B)	5,718	3,772	3,494	3,493	6,186	6,186	0
増減額 (B-A)	1,833	1,680	1,683	1,683	2,639	2,981	△342
増減率	+47.2%	+80.3%	+93.0%	+93.0%	+74.4%	+93.0%	△100.0%

(参考) 2022年12月期: 予想期末発行済投資口の総口数 564,700口、1口当たり予想当期純利益 6,186円

(注1) 上記予想数値は、別紙「2022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、今後の不動産等の追加取得又は売却、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運用環境の変化、金利の変動、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) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

3. 修正の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」にて公表した資産の譲渡により不動産等売却益が営業収益に計上される見込みとなったこと等に伴い、2022年2月17日付「2021年12月期決算短信（REIT）」にて公表した2022年12月期の運用状況の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上、経常利益及び当期純利益の予想額に30%以上、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、2022年12月期の運用状況及び分配金の予想を修正するものです。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://cre-reit.co.jp/>

【別紙】
2022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13期）：2022年7月1日～2022年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本日現在保有している不動産信託受益権合計20物件（以下「現保有資産」といいます。）に、2022年7月22日にロジスクエア狭山日高に係わる信託受益権（準共有持分20%）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得し、2022年8月3日にロジスクエア千歳に係わる信託受益権1物件（以下、「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡した合計19物件を2022年12月期末まで保有し続けること、その後2022年12月期末までの間に変動（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、又は譲渡予定資産以外の保有物件の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"> ・譲渡予定資産の譲渡により、2022年12月期に不動産等売却益1,774百万円を計上することを見込んでいます。 ・不動産賃貸事業収益は本日現在効力を有する賃貸借契約及び過去の実績を基に算出しています。なお、2022年12月期中に1件の賃貸借契約が期間満了を迎えますが、当該物件に入居するテナントと新たな賃貸借契約を締結しています。また、全て固定賃料の賃貸借契約となっています。 ・取得予定資産の不動産賃貸事業収益は現所有者又は現受益者より提供を受けた賃貸借契約の内容を基に算出しています。取得予定資産について、2022年12月期中に期間満了を迎える賃貸借契約はなく、また、全て固定賃料の賃貸借契約となっています。 ・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"> ・主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、現保有資産については過去の実績に基づき、取得予定資産については現所有者又は現受益者より提供を受けた情報及び本日現在効力を有する契約等に基づき、想定される費用（公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等）等の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等は2022年12月期に377百万円を見込んでいます。 ・また、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者又は現受益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分を取得原価に算入します。そのため、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は2022年12月期には費用計上されず、2023年度の固定資産税及び都市計画税等が2023年6月期から費用計上されることとなります。取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2023年6月期以降、毎期10百万円を見込んでいます。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及び都市計画税等の総額は9百万円を想定しています。 ・減価償却費は定額法により算出しており、2022年12月期に657百万円を見込んでいます。 ・管理委託費は2022年12月期に210百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年12月期は、278百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として261百万円、投資口交付費償却費用として11百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2022年12月期末60,669百万円を前提としています。 ・2022年12月期は、2022年7月29日に長期借入金2,400百万円の返済期限が到来しますが、長期借入金1,200百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・LTVは、2022年12月期末に43.0%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。

	LTV = 有利子負債総額 ÷ 総資産額 × 100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数である 564,700 口を前提とし、2022 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）及び 1 口当たり利益超過分配金は、2022 年 12 月期の予想期末発行済投資口の総口数 564,700 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。 ・運用資産の異動、テナントの異動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、本投資法人の規約及び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方針に従い算出しています。 ・経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれはないことを前提としています。 ・本投資法人は、減価償却費の 30% に相当する金額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針ですが、当該 30% 相当額の範囲内において、分配金平準化のために柔軟に運用することとします。 ・また、本投資法人は、新投資口の発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、一時的に 1 口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費の 60% に相当する金額を限度とします。 ・実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、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）が行われない可能性もあります。 ・2022 年 12 月期においては、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益超過分配は行わないことを前提としています。
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。 ・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。