

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 企画部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の

運用状況の予想に関するお知らせ

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、2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）、2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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6月期 (第4期)	1,172 百万円	661 百万円	512 百万円	511 百万円	2,539 円	2,212 円	326 円
2018年12月期 (第5期)	1,391 百万円	803 百万円	676 百万円	675 百万円	3,294 円	2,921 円	372 円
2019年6月期 (第6期)	1,391 百万円	716 百万円	593 百万円	592 百万円	2,937 円	2,565 円	372 円

(参考) 2018年6月期 : 予想期末発行済投資口数 231,150口、1口当たり予想当期純利益 2,212円
 2018年12月期 : 予想期末発行済投資口数 231,150口、1口当たり予想当期純利益 2,921円
 2019年6月期 : 予想期末発行済投資口数 231,150口、1口当たり予想当期純利益 2,565円

なお、2017年12月期（2017年7月1日～2017年12月31日）につきましては、以下のとおりの業績を見込んでいます。期末発行済投資口総数は70,000口です。

	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
2017年12月期 (第3期)	462 百万円	228 百万円	178 百万円	177 百万円	2,536 円	2,536 円	－円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

CRE ロジスティクスファンド投資法人

- (注1) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり108,000円と仮定しています。
- (注2) 2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の運用状況の予想については、別紙「2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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若しくは売却、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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2018年2月7日です。
- (注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

【別紙】

2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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"> ➤ 2017年12月期（第3期）（2017年7月1日～2017年12月31日）（184日） ➤ 2018年6月期（第4期）（2018年1月1日～2018年6月30日）（181日） ➤ 2018年12月期（第5期）（2018年7月1日～2018年12月31日）（184日） ➤ 2019年6月期（第6期）（2019年1月1日～2019年6月30日）（181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2物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後の2018年2月7日に新規取得予定の不動産信託受益権（合計4物件）（以下「上場日取得予定資産」といいます。）を取得すること及び2018年4月2日に新規取得予定の不動産信託受益権（1物件）（以下「上場後取得予定資産」といいます。）（以下「上場日取得予定資産」と「上場後取得予定資産を併せて「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。また、2019年6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。 ➤ 実際には取得済資産及び取得予定資産以外の新規物件の取得又は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"> ➤ 取得済資産の不動産賃貸事業収益については取得後の実績を基に、取得予定資産の不動産賃貸事業収益については現所有者等又は現受益者等より提供を受けた賃貸借契約（取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、本日現在賃貸借契約が締結されていないため、テナントとの間で締結された賃貸借契約に係る協定書及び協定書に関する覚書）の内容を基に、市場動向等を勘案して算出しています。 ➤ 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取得済資産及び取得予定資産の不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産については取得後の実績に基づき、取得予定資産については現所有者等又は現受益者等より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき、想定される費用（公租公課、管理委託費、火災保険、修繕費等）等の変動要素を反映して算出しています。取得済資産の固定資産税及び都市計画税等については、2017年12月期以降、毎期42百万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受益者等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が取得原価に算入されるため、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は2018年6月期及び2018年12月期については費用計上されず、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2019年6月期から費用計上されることとなります。取得予定資産について、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、2019年6月期以降、毎期96百万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156百万円を想定しています。 ➤ 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2017年12月期に0百万円、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期に毎期2百万円をそれぞれ見込んでいます。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、各計算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。 ➤ 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、2017年12月期に112百万円、2018年6月期に251百万円を、2018年12月期に286百万円を、2019年6月期に286百万円を、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2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2017年12月期は、49百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として37百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として6百万円を見込んでいます。 ➤ 2018年6月期は、149百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として100百万円、投資口上場関連費用として26百万円、創立費償却費用として6百万円、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。 ➤ 2018年12月期は、126百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として107百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として12百万円を見込んでいます。 ➤ 2019年6月期は、122百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として104百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として12百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債総額は、2017年12月期末10,100百万円、2018年6月期末25,660百万円、2018年12月期末24,130百万円、2019年6月期末23,930百万円を前提としています。 ➤ 2018年2月7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12,680百万円の新規借入れを行うことを前提としています。さらに、2018年4月2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2,880百万円の追加での借入れを行うことを前提としています。 ➤ LTVについては、2017年12月期末のLTVは57.0%程度、2018年6月期末のLTVは50.0%程度、2018年12月期末のLTVは48.3%程度、2019年6月期末のLTVは48.3%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ ➤ 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。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口70,000口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行（161,150口）が行われること及び2019年6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。 ➤ 2017年12月期の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、2017年12月期の予想期末発行済投資口数70,000口により算出し、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の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を含む2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の予想期末発行済投資口数231,150口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。
<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。利益超過分配金総額は、2018年6月期に75百万円、2018年12月期に86百万円及び2019年6月期に86百万円を想定しています。ただし、2017年12月期については、利益超過分配の実施予定はありません。 ➤ 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生じ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。 ➤ また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	<p>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。</p> <p>➤ 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、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われえない可能性もあります。</p>
<p>その他</p>	<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えないことを前提としています。</p> <p>➤ 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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

2019年6月期の主な特殊要因等を除いた場合の分配金イメージ

	2019年6月期業績予想 (2017年12月27日発表)	主な特殊要因等を除いた場合の 運用状況(試算値)
営業収益	1,391百万円	1,391百万円
営業利益	716百万円	716百万円
経常利益	593百万円	611百万円
当期純利益	592百万円	610百万円
発行済投資口数	231,150口	231,150口
1口当たり分配金 (利益超過分配を含む)	2,937円	3,012円
1口当たり分配金 (利益超過分配を含まない)	2,565円	2,640円
1口当たり利益超過分配	372円	372円

<主な特殊要因等を除いた場合の運用状況の前提条件>

2019年6月期業績予想数値を基に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- 創立費償却費用6百万円、投資口交付費償却費用12百万円については営業外費用から除外しています。
- 上記前提条件の変更による経常利益の変動に基づく税引前当期純利益の増加を考慮して、税引前当期純利益を計算の基礎とする資産運用報酬が増加することを前提としています。

上記の2019年6月期の主な特殊要因等を除いた場合の分配金イメージは、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。2019年6月期の主な特殊要因等を除いた場合の分配金イメージは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、2019年6月期の主な特殊要因等を除いた場合の分配金イメージにおける「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2019年6月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、上記の主な特殊要因等を除いた場合の運用状況(試算値)に記載された金額と大きく異なる場合があることにご留意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6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、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。