

2017年11月10日

致：各位

不動産投資信託証券発行者名称
 投資法人未来
 法人代表者姓名 執行董事役員 菅沼通夫
 (証券コード:3476)

資産管理公司名称
 三井物産・IDERA Partners 株式会社
 代表者姓名 董事長兼總經理 菅沼通夫
 联系我们 董事 CFO 上野貴司
 TEL: +81-3-6632-5950

2018年4月期运营状况预期修正的通告

投資法人未来（以下称“本投資法人”）针对2017年6月14日決算簡報發表的2018年4月期（第4期：2017年11月1日～2018年4月30日）的运营状况预期进行了如下修改，特此通告。

记

1. 修正的内容（2018年4月期：2017年11月1日～2018年4月30日）

	营业收入 (百万日元)	营业利润 (百万日元)	经常利润 (百万日元)	当期净利润 (百万日元)	每股 分红 (含利益超出 分红)	每股 分红 (不含利益超 出分红)	每股 利益超出分红
上次预期 (A)	3,341	1,645	1,499	1,497	5,100 日元	5,100 日元	-
本次修正预期 (B)	3,745	1,843	1,646	1,644	5,600 日元	5,600 日元	-
增减额 (B-A)	404	198	147	147	500 日元	500 日元	-
增减率	12.1%	12.0%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	-
(参考) 2017年4月期业绩	2,395	1,279	1,037	1,036	3,260	2,524	741

(参考) 预计期末已发行的投资债券总数 293,750 股

(注1) 相关预估数值是在附页“2018年4月期的运营状况预期的前提条件”中记载的前提条件下计算出的当前数值，今后房地产等的追加收购或出售、房地产市场等的变化、实际决定的新投资债券的发行股数以及发行价格、或者与本投资法人相关的其他状况变化等都有可能使得实际的营业收入、营业利润、经常利润、当期净利润以及每股分红（不含利益超出分红）等发生变化。此外，本预估并非保证分红金额。此外，本预估不保证分红金额。

(注2) 预计会与上述预测数据有一定的偏离时，可能会修正预估数据。

(注3) 未满一个单位的数值忽略未计。

2. 修正运营状况预期的原因

如 2017 年 10 月 23 日发布的《关于国内房地产信托受益权的收购、开始借贷及部分转让、解除借贷的通告》所述，关于 2018 年 4 月期（第 4 期）的管理状况，由于房地产转让收益的发生和新资产的收购，租赁业务收入会暂时增加，预测营业收入等会一定程度的增加，同时伴随“奈良平城广场（暂定名称）”翻新改造工程的施工，所需的费用方面存在不确定因素，对管理状况的最终影响一直都在持续详查。由于费用的预测现已确定，关于 2017 年 6 月 14 日发布的《2017 年 4 月期 决算简报（REIT）》登载的管理状况及分配的预估，预计由于测算的前提条件发生变动，营业收入将增加 10%以上、每股的股息将增加 5%以上，故对管理状况及预计股息实施修改。

上述举措对 2017 年 10 月期（第 3 期）的管理状况影响轻微，不对预估值进行变更。

另外，2017 年 10 月 26 日收购的奈良平城广场（暂定名称）计划于 2018 年 4 月翻新改造后重新开业，并会产生主要的租金，关于可期对收益有所贡献的首个决算期（2018 年 10 月期（第 5 期）的管理状况的预计，计划将于 2017 年 12 月 11 日发布的《2017 年 10 月期 决算简报（REIT）》进行通告。

关于实施上述举措后的中期经营计划《Repower 2020》的进展，请参阅今天发布的《关于中期经营计划的进展～2017 年 10 月 23 日及 2017 年 11 月 1 日发布的新闻公告 补充说明资料》。

以 上

※本投资法人的网页地址：<http://3476.jp/zh>

本资料为投资法人未来的日语版网页上登载的新闻公告等的中文翻译版，不保证中文翻译的完整性与正确性。

（参考新闻公告等）

2017 年 10 月 23 日发布的《关于国内房地产信托受益权的收购、开始借贷及部分转让、解除借贷的通告》

2017 年 10 月 23 日发布的《关于借款及借款偿还（到期前还清）的通告》

2017 年 11 月 10 日发布的《关于中期经营计划的进展～2017 年 10 月 23 日及 2017 年 11 月 1 日发布的新闻公告 补充说明资料》

2018年4月期的运营状况预期的前提条件

项目	前提条件														
计算期间	<ul style="list-style-type: none"> 2018年4月期: 2017年11月1日~2018年4月30日(181天) 														
管理资产	<ul style="list-style-type: none"> 管理状况预期前提条件是, 除本投资法人截至本报告日期目前持有的房地产信托收益权(合计17个物业)(以下称为“管理资产”)外, 还计划于2018年2月月末日之前另行约定的日期新收购日宝本町大厦(以下称为“计划收购资产”)以及2018年2月月末日或另行约定的日期转让品川海滨花园栋(准共有份额36.6%)的其中一部分(以下称为“计划转让资产”)。关于计划收购资产及计划转让资产的详情, 请参阅2017年10月23日发布的《关于国内房地产信托受益权的收购、开始租赁及部分转让、解除租赁的通告》。 前提条件是除该计划收购资产及计划转让资产的收购及转让外, 不会发生管理资产的变动(新物业的收购、已有物业的出售等)。 实际情况可能会因所管理资产变动而发生变动。 														
已发行股本总数	<ul style="list-style-type: none"> 前提条件是截至本报告日期目前已发行的股本数为293,750股。 前提条件是, 2018年4月期末前没有因发行新股本等而导致股本总数的变动。 														
有息负债	<ul style="list-style-type: none"> 前提条件是, 截至本报告日期目前的有息负债总额为64,000百万日元, 其中预计2018年4月期内将计划转让资产的出售款项等的其中一部分作为原始资金偿还短期借款10,000百万日元, 2018年4月期末的有息负债总额为54,000百万日元。 预计2018年4月期末的LTV(有息负债比率)为48%左右。 LTV的计算使用了以下算式。 $LTV = \text{有息负债总额} \div \text{资产总额} \times 100$ 														
营业收入	<ul style="list-style-type: none"> 持有资产的租赁业务收益, 是在对截至本报告日期目前有效的租赁协议、房地产租赁市场动向(空置率和租金水平等)等进行考虑后计算得出的。另外, 关于计划收购资产的租赁业务收入, 是考虑各物业的现持有者等提供的租赁合同动向的相关信息、在计划收购资产的计划收购日预计会有有效的租赁协议、房地产租赁市场动向(空置率和租金水平等)等因素计算得出的。 2018年4月期内预计转让上述“管理资产”中注明的计划转让资产, 房地产等出售收入会增加109百万日元。 														
营业费用	<ul style="list-style-type: none"> 在作为主要营业费用的租赁业务费用中, 不包含折旧费的其他费用是在考虑过往实绩值及各物业现持有者等提供的信息的基础上进行的计算, 反映了费用的变动要素。 一般情况下收购资产时在收购年度的固定资产税、都市规划税及折旧资产税(以下称为“固都税等”), 根据现持有者和期间按比例分配进行计算, 收购时虽会细算, 但相当于该细算金额的款项将被算入收购成本, 故费用不计入收购日所属的会计年度。另外, 关于2017年10月26日收购的东京FRONT TERRACE(准共有份额50.2%)、奈良平城广场(暂定名称)及计划收购资产, 算入收购成本的固都税等的总额预估为39百万日元。关于东京FRONT TERRACE(准共有份额50.2%)、奈良平城广场(暂定名称)及计划收购资产的一部分, 2018年度的固都税从2018年4月期起费用将会被计入。 建筑物的修缮费在针对建筑物状况调查报告书以及鉴定评估报告的金額进行考虑后, 根据本投资法人的资产管理公司三井物产・IDERA Partners株式会社计划的金额, 将各营业期间的预期所需金额计入费用。但是, 难以预料的因素造成建筑物损毁等导致修缮费用突然产生的情况, 一般情况下不同年度的金额差异较大的情况、以及不是定期发生金额的情况等, 诸如此类都可能会造成各营业期间修缮费用与预期金额产生巨大差异, 敬请留意。 折旧费包含附带费用等均按照定额法进行计算。 租赁业务费用的主要明细如下: <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">2018年4月期</td> </tr> <tr> <td>外包委托费:</td> <td style="text-align: right;">220百万日元</td> </tr> <tr> <td>水电费:</td> <td style="text-align: right;">296百万日元</td> </tr> <tr> <td>应交税费:</td> <td style="text-align: right;">268百万日元</td> </tr> <tr> <td>修缮费:</td> <td style="text-align: right;">125百万日元</td> </tr> <tr> <td>其他租赁业务费用:</td> <td style="text-align: right;">183百万日元</td> </tr> <tr> <td>折旧费:</td> <td style="text-align: right;">396百万日元</td> </tr> </table> 其他营业费用(资产管理费、一般业务手续费等)预计为401百万日元。 	2018年4月期		外包委托费:	220百万日元	水电费:	296百万日元	应交税费:	268百万日元	修缮费:	125百万日元	其他租赁业务费用:	183百万日元	折旧费:	396百万日元
2018年4月期															
外包委托费:	220百万日元														
水电费:	296百万日元														
应交税费:	268百万日元														
修缮费:	125百万日元														
其他租赁业务费用:	183百万日元														
折旧费:	396百万日元														
营业外费用	<ul style="list-style-type: none"> 利息支付及其他贷款相关费用预计为197百万日元。 														
每股股息 (不含利益超出股息)	<ul style="list-style-type: none"> 每股股息(不含利益超出股息)是以本投资法人章程所规定的钱款分配方针为前提进行计算的。 包含因所管理资产的变动、租户的变动等引起的租金收入变动、非预期修缮费的发生、或是利息变动等在内的种种因素都可能会导致每股股息(不含利益超出股息)的变动。 														

项目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> • 2018年4月期以持续进行衍生品交易（利率互换）为前提，净资产扣除项目（是指投资法人计算相关规则第2条第2项第30号RO规定的项目。）递延套保损失预计是与2017年4月期的同样金额216百万日元，是以利率互换的市价不会发生变动为前提计算的。
每股利益超出股息	<ul style="list-style-type: none"> • 2018年4月期如上所述，是以净资产扣除项目递延套保损失不会发生变动为前提，利益超出股息中，与时间性差异等调整准备金有关的部分目前暂无计划。 • 利益超出股息中，关于属于税法上的出资等减少分配的部分，目前暂无计划。
其他	<ul style="list-style-type: none"> • 前提条件是，相关法律法规、税收制度、会计准则、上市规则、投资信托协会规则等没有进行会给上述预估数值造成影响的修订。 • 前提条件是一般性经济动向及房地产市场等不会发生无法预测的重大变化。