

## 2017年4月期 決算短信 (REIT)

2017年6月14日

房地产投资信托证券发行者名称 投资法人未来 上市交易所 东  
 (股票代码: 3476) U R L http://3476.jp  
 法人代表 (职务) 执行董事 (姓名) 菅沼通夫  
 资产管理公司名称 三井物产・IDERA Partners株式会社  
 法人代表 (职务) 代表董事兼总裁 (姓名) 菅沼通夫  
 咨询窗口责任人 (职务) 董事 首席财务官 (姓名) 上野贵司  
 电话 81-3-6632-5950

有价证券报告预定提交日期 2017年7月28日 预定开始分红日期 2017年7月5日

有无制作决算补充说明资料 : 有  
 有无召开决算说明会 : 有 (面向机构投资者、证券分析师)

(不足百万日元的金额忽略不计)

## 1. 2017年4月期的管理、资产状况 (2016年11月1日~2017年4月30日)

## (1) 管理状况

(%表示为相对上期的增减率)

	营业收入		营业利润		经常收益		本期净利润	
	百万日元	%	百万日元	%	百万日元	%	百万日元	%
2017年4月期	2,395	—	1,279	—	1,037	—	1,036	—
2016年10月期	—	—	(14)	—	(78)	—	(78)	—

	每股 本期净利润	自有资本 本期净利润率	总资产 经常收益率	营业收入 经常收益率
	日元	%	%	%
2017年4月期	4,656	3.9	1.9	43.3
2016年10月期	(104,501)	(70.7)	(67.7)	—

(注1) 本投资法人2017年4月期的计算期间为2016年11月1日至2017年4月30日的181天, 实质的资产管理期间为2016年12月16日至2017年4月30日的136天。

(注2) 每股的本期净利润是用本期净利润除以天数加权平均股权投资数 (2017年4月期 222,523股、2016年10月期 750股) 计算所得。另外, 将实际开始管理的日期2016年12月16日视为期初, 根据以天数加权平均股权投资数 (293,750股) 计算的2017年4月期的每股本期净利润为3,527日元。

(注3) 营业收入、营业利润、经常收益及本期净利润中的百分比表示是相对上期的增减率, 2016年10月期为第1期, 故不列示。

## (2) 分红状况

	每股分红 (不含利益超出 分红)	分红总额 (不含利益超出 分红)	每股 利益超出 分红	利益超出 分红总额	每股分红 (含利益超出分 红)	分红总额 (含利益超出 分红)	股利分配率	净资产股息率
	日元	百万日元	日元	百万日元	日元	百万日元	%	%
2017年4月期	2,524	741	736	216	3,260	957	71.5	1.8
2016年10月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) 2017年4月期的每股利益超出分红736日元中, 时间性差异等调整准备金为736日元。没有税法上的出资等减少分配。

(注2) 2017年4月期的分红总额 (含利益超出分红) 为从本期末的净资产中扣除出资总额后算出的分红 (不含利益超出分红) 与作为相当于递延套保损失的金额算出的时间性差异等调整准备金有关的分红 (利益超出分红) 的合计金额。

(注3) 股利分配率 = 分红总额 (不含利益超出分红) ÷ 本期净利润 × 100

另外, 2017年4月期的股利分配率按照股利分配率 = 分红总额 (含利益超出分红) ÷ 本期净利润 × 100的公式计算为92.4%。

(注4) 净资产股息率是根据不含利益超出分红数值计算的。

## (3) 财政状态

	总资产	净资产	自有资本比率	每股净资产
	百万日元	百万日元	%	日元
2017年4月期	108,422	52,633	48.5	179,179
2016年10月期	80	71	88.6	95,499

## (4) 现金流状况

	营业活动发生的 现金流量	投资活动发生的 现金流量	财务活动发生的 现金流量	现金及现金等价物 期末余额
	百万日元	百万日元	百万日元	百万日元
2017年4月期	109	(99,080)	102,615	3,710
2016年10月期	(69)	(13)	150	67

2. 2017年10月期的管理状况预期（2017年5月1日～2017年10月31日）及2018年4月期的管理状况预期（2017年11月1日～2018年4月30日）

（%表示为相对上期的增减率）

	营业收入		营业利润		经常收益		本期净利润		每股分红 (不含利益超出分 红)	每股 利益超出分红
	百万日元	%	百万日元	%	百万日元	%	百万日元	%	日元	日元
2017年10月期	3,397	41.8	1,641	28.2	1,499	44.5	1,498	44.6	5,100	-
2018年4月期	3,341	(1.6)	1,645	0.3	1,499	(0.0)	1,497	(0.0)	5,100	-

（参考）每股预计本期净利润（预计本期净利润÷预计期末股权投资总数）

2017年10月期：预计期末已发行的股权投资总数 293,750股 每股预计本期净利润 5,100日元  
 2018年4月期：预计期末已发行的股权投资总数 293,750股 每股预计本期净利润 5,100日元

※其他

(1) 会计政策的变更、会计上的估值变更、修改再列示

- ① 随会计准则等的修改发生的会计政策变更：无
- ② ①以外的会计政策的变更：无
- ③ 会计上的估值变更：无
- ④ 修改再列示：无

(2) 已发行的股权投资总数

- ① 期末已发行的股权投资总数（含库存股的股权）
- ② 期末库存股的股权数

2017年4月期	293,750股	2016年10月期	750股
2017年4月期	一股	2016年10月期	一股

（注）关于计算每股本期净利润时的基数之股权投资总数，请参阅22页的“有关每股信息的注解”。

※ 有关审计程序实施状况的列示

在该决算短信披露时，根据金融商品交易法进行的财务报表审计程序尚未结束。

※ 有关管理状况预期的合理利用的说明、其他特记事项

（有关将来的阐述等的注意事项）

本资料所记载的管理状况预期等有关将来的阐述等，是根据投资法人未来（以下称“本投资法人”。）目前获得的信息及判断为较为合理的一定前提做出的，实际的管理状况等可能会因各种因素存在较大的出入。另外，本预期并非保证分红及利益超出分红金额。有关管理状况预期的前提条件，请参阅后面的5页《2017年10月期及2018年4月期管理状况预期的前提条件》。

谨上

2017年10月期以及2018年4月期管理状况预期的前提条件

项目	前提条件																					
计算期间	2017年10月期：2017年5月1日~2017年10月31日（184天） 2018年4月期：2017年11月1日~2018年4月30日（181天）																					
所管理资产	管理状况预期前提条件是，本投资法人截至本报告日期目前持有的15件物业的房地产信托受益权（以下称为“持有资产”。）中追加收购现正在建筑中的miumiu神户（土地）上的建筑物（计划收购价格400百万日元），在2018年4月期前没有发生其他管理资产的变动（新物业的收购、已有物业的出售等）。 实际上，可能会出现因所管理资产变动而发生变动的情况。																					
已发行股权投资总数	前提条件是截至本报告日期目前已发行的股权投资总数为293,750股。																					
有息负债	截至本报告日期目前的有息负债总额为51,000百万日元，预计2017年10月期内以持有资产的收购资金及随其他各种支付发生的消费税退税等作为原始资金偿还短期借款2,000百万日元，为充当miumiu神户（土地）上的建筑物收购资金，新借入500百万日元。前提条件是，有息负债总额2017年10月期末为49,500百万日元、2018年4月期末为49,500百万日元。 预计2017年10月期末的LTV为46%左右，2018年4月期末的LTV为46%左右。 LTV的计算使用了以下公式。 $LTV = \text{有息负债总额} \div \text{资产总额} \times 100$																					
营业收入	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。																					
营业费用	在作为主要营业费用的租赁业务费用中，折旧费以外的其他费用是在考虑过往实际价值等的基础上进行的计算，反映了费用的变动要素。 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额进行考虑后，以本资产管理公司计划的金额为基础，将各营业期间的预期所需金额计入费用。但是，因意料外因素造成建筑物损毁等导致修缮费用突然产生的情况、一般情况下不同营业期间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大于预期金额，敬请留意。 折旧费包含附带费用等都按照定额法进行计算。 租赁业务费用的主要明细如下： <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2017年10月期</th> <th>2018年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外包委托费：</td> <td>205百万日元</td> <td>203百万日元</td> </tr> <tr> <td>水电费</td> <td>373百万日元</td> <td>365百万日元</td> </tr> <tr> <td>应交税费</td> <td>249百万日元</td> <td>241百万日元</td> </tr> <tr> <td>修缮费</td> <td>100百万日元</td> <td>55百万日元</td> </tr> <tr> <td>其他租赁业务费用：</td> <td>106百万日元</td> <td>116百万日元</td> </tr> <tr> <td>折旧费：</td> <td>356百万日元</td> <td>364百万日元</td> </tr> </tbody> </table> 其他营业费用（资产管理费、一般业务手续费等）2017年10月期预计为363百万日元，2018年4月期预计为347百万日元。		2017年10月期	2018年4月期	外包委托费：	205百万日元	203百万日元	水电费	373百万日元	365百万日元	应交税费	249百万日元	241百万日元	修缮费	100百万日元	55百万日元	其他租赁业务费用：	106百万日元	116百万日元	折旧费：	356百万日元	364百万日元
	2017年10月期	2018年4月期																				
外包委托费：	205百万日元	203百万日元																				
水电费	373百万日元	365百万日元																				
应交税费	249百万日元	241百万日元																				
修缮费	100百万日元	55百万日元																				
其他租赁业务费用：	106百万日元	116百万日元																				
折旧费：	356百万日元	364百万日元																				
营业外费用	利息支付及其他贷款相关费用2017年10月期预计为142百万日元、2018年4月期预计为146百万日元。																					
每股分红 (不含利益超出分红)	每股分红（不含利益超出分红）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、承租方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分红（不含利益超出分红）的变动。 2017年10月期及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(b)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，是以不会因净资产扣除项目的变动对每股分红（不含利益超出分红）产生影响为前提计算的。																					
每股利益超出分红	2017年10月期及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，利益超出分红中，与时间性差异等调整准备金有关的部分目前暂无计划。 利益超出分红中，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	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。																					

财务报表

(1) 资产负债表

(单位：千日元)

	上期 (2016年10月31日)	本期 (2017年4月30日)
<b>资产部分</b>		
<b>流动资产</b>		
现金及存款	67,364	2,149,050
信托现金及信托存款	-	1,768,721
营业应收款	-	77,065
待摊费用	-	61,240
递延所得税资产	-	26
应收消费税等	-	1,794,514
其他	0	128
流动资产合计	67,364	5,850,747
<b>固定资产</b>		
<b>有形固定资产</b>		
建筑物信托	-	22,008,596
累计折旧额	-	(286,271)
建筑物信托（净额）	-	21,722,324
构筑物信托	-	98,019
累计折旧额	-	(3,275)
构筑物信托（净额）	-	94,744
机械及装置信托	-	130,465
累计折旧额	-	(4,224)
机械及装置信托（净额）	-	126,241
工具、器具及办公用品信托	-	1,276
累计折旧额	-	(39)
工具、器具及办公用品信托（净额）	-	1,237
土地信托	-	80,325,654
有形固定资产合计	-	102,270,202
<b>无形固定资产</b>		
软件	-	2,935
其他	3,444	-
无形固定资产合计	3,444	2,935
<b>投资及其他资产</b>		
长期待摊费用	-	278,083
质押保证金	10,000	10,000
其他	-	10,510
投资及其他资产合计	10,000	298,593
<b>固定资产合计</b>	13,444	102,571,732
<b>资产合计</b>	<b>80,808</b>	<b>108,422,479</b>

(单位：千日元)

	上期 (2016年10月31日)	本期 (2017年4月30日)
<b>负债部分</b>		
<b>流动负债</b>		
营业应付款	-	196,438
短期借款	-	7,000,000
应付款	8,615	233,610
应付费用	-	1,927
应交企业所得税等	241	1,142
预收款	-	440,407
暂收款	327	12,759
流动负债合计	9,184	7,886,285
<b>固定负债</b>		
长期借款	-	44,000,000
预收押金及保证金信托	-	3,685,975
衍生产品债务	-	216,326
固定负债合计	-	47,902,302
<b>负债合计</b>	9,184	55,788,588
<b>净资产部分</b>		
<b>投资资本</b>		
出资总额	150,000	51,892,335
留存盈余		
本期的未处理利润或本期的未处理损失	(78,375)	957,882
留存盈余合计	(78,375)	957,882
投资资本合计	71,624	52,850,217
<b>估值及折算差额等</b>		
递延套保损益	-	(216,326)
估值及折算差额等合计	-	(216,326)
<b>净资产合计</b>	※1 71,624	※1 52,633,891
<b>负债净资产合计</b>	80,808	108,422,479

## (2) 损益表

(单位: 千日元)

	上期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	本期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
营业收入		
租赁业务收入	-	※1 1,948,569
其他租赁业务收入	-	※1 446,629
营业收入合计	-	2,395,198
营业费用		
租赁业务费用	-	※1 877,777
资产管理费	-	198,717
资产保管手续费	1,080	2,700
一般业务委托手续费	4,952	7,784
高管报酬	5,750	3,000
其他营业费用	2,761	25,265
营业费用合计	14,544	1,115,244
营业利润或营业损失	(14,544)	1,279,954
营业外收入		
利息收入	3	10
其他	-	428
营业外收入合计	3	438
营业外费用		
利息费用	-	85,446
融资相关费用	-	25,577
创办费	59,592	-
股权投资认购	-	126,992
股权投资要约收购相关费用	4,000	-
其他	-	5,000
营业外费用合计	63,592	243,016
经常收益或经常损失	(78,134)	1,037,376
税前本期净利润或税前本期净损失	(78,134)	1,037,376
企业所得税、居民税及事业税	241	1,144
企业所得税等调整额	-	(26)
企业所得税等合计	241	1,117
本期净利润或本期净损失	(78,375)	1,036,258
上期结转损失	-	(78,375)
本期的未处理利润或本期的未处理损失	(78,375)	957,882

## (3) 投资资本等变动表

上期（自 2015年12月4日 至 2016年10月31日）

（单位：千日元）

	投资资本				净资产合计
	出资总额	留存盈余		投资资本合计	
		本期的未处理利润或本期的未处理损失	留存盈余合计		
本期初余额	-	-	-	-	-
本期变动额					
发行新股权投资	150,000			150,000	150,000
本期净损失		(78,375)	(78,375)	(78,375)	(78,375)
本期变动额合计	150,000	(78,375)	(78,375)	71,624	71,624
本期末余额	※1 150,000	(78,375)	(78,375)	71,624	71,624

本期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

单位：千日元）

	投资资本				估值及折算差额等		净资产合计
	出资总额	留存盈余		投资资本合计	递延套保损益	估值及折算差额等合计	
		本期的未处理利润或本期的未处理损失	留存盈余合计				
本期初余额	150,000	(78,375)	(78,375)	71,624	-	-	71,624
本期变动额							
发行新股权投资	51,742,335			51,742,335			51,742,335
本期净利润		1,036,258	1,036,258	1,036,258			1,036,258
投资资本以外的项目的本期变动额（净额）					(216,326)	(216,326)	(216,326)
本期变动额合计	51,742,335	1,036,258	1,036,258	52,778,593	(216,326)	(216,326)	52,562,267
本期末余额	※1 51,892,335	957,882	957,882	52,850,217	(216,326)	(216,326)	52,633,891

## (4) 钱款分配表

(单位: 日元)

	上期 自 2015年12月4日 至 2016年10月31日	本期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日
I 本期的未处理利润或本期的未处理损失	(78,375,643)	957,882,863
II 利益超出分红加算额	—	216,200,000
其中时间性差异等调整准备金	—	216,200,000
III 分红金额	—	957,625,000
(股权投资的每股分红金额)	—	(3,260)
其中利益分红	—	741,425,000
(每股利益分红)	—	(2,524)
其中时间性差异等调整准备金	—	216,200,000
(其中每股利益超出分红(与时间性差异等调整准备金有关的部分))	—	(736)
IV 结转下期利润或结转下期损失	(78,375,643)	216,457,863
分红金额的计算方法	<p>根据本投资法人章程第36条第1项规定的方针, 分红金额以利润金额为上限, 且要超过相当于租税特别措施法第67条之15第1项规定的本投资法人的可分配利润百分之九十的金额。根据此方针, 因为没有利润, 故第1期不进行钱款分配。另本期的未处理损失结转至下期。</p>	<p>根据本投资法人章程第36条第1项规定的方针, 要超过相当于租税特别措施法第67条之15第1项规定的本投资法人的可分配利润百分之九十的金额。根据此方针, 关于利益分红(不含利益超出分红。)除股权投资每股的分红不满1日元的零头部分外, 将投资信托及投资法人相关法律第136条第1项规定的利益全额741,425,000日元作为利益分红进行了分配。</p> <p>另外, 根据超出本投资法人章程第36条第2项规定的利益的钱款分配方针, 考虑净资产扣除项目(是指投资法人计算相关规则第2条第2项第30号(b)规定的项目。)对分红的影响, 作为相当于净资产扣除项目的金额, 按本投资法人决定的金额进行利益超出分配, 本期作为相当于递延套保损失216,326,374日元的金额, 股权投资每股的利益超出分红是去除不满1日元的零头部分计算的216,200,000日元作为与时间性差异等调整准备金(是指投资法人计算相关规则第2条第2项第30号规定的调整准备金。)有关的分红进行分配的。按上述计算后的结果, 本期的分红金额为957,625,000日元。</p>



## (5) 现金流量表

(单位: 千日元)

	上期		本期	
	自	2015年12月4日	自	2016年11月1日
	至	2016年10月31日	至	2017年4月30日
<b>营业活动产生的现金流量</b>				
税前本期净利润或税前本期净损失		(78,134)		1,037,376
折旧费		—		294,076
股权投资认购费		—		126,992
利息收入		(3)		(10)
利息费用		—		85,446
营业应收款的增减额		—		(77,065)
待摊费用的增减额		—		(61,240)
应收消费税等的增减额		—		(1,794,514)
营业应付款的增减额		—		181,966
应付款的增减额		8,615		224,995
预收款的增减额		—		440,407
长期待摊费用的增减额		—		(278,083)
其他		327		12,546
小计		(69,195)		192,892
利息收入		3		10
利息费用		—		(83,519)
法人税等的支付额		—		(243)
营业活动产生的现金流量		(69,191)		109,140
<b>投资活动产生的现金流量</b>				
因收购信托有形固定资产的支出		—		(102,549,540)
因质押保证金的存入产生的支出		(10,000)		—
因预收押金及保证金信托返还产生的支出		—		(133,307)
因预收押金及保证金信托受领产生的收入		—		3,819,283
因限定用途的信托存款存出产生的支出		—		(1,005,854)
因限定用途的信托存款支付产生的收入		—		799,058
其他支出		(3,444)		(10,510)
投资活动产生的现金流量		(13,444)		(99,080,870)
<b>财务活动产生的现金流量</b>				
因短期借款产生的收入		—		9,000,000
因偿还短期借款产生的支出		—		(2,000,000)
因长期借款产生的收入		—		44,000,000
发行股权投资产生的收入		150,000		51,615,342
财务活动产生的现金流量		150,000		102,615,342
现金及现金等价物的增减额		67,364		3,643,612
现金及现金等价物的期初余额		—		67,364
现金及现金等价物的期末余额		※1 67,364		※1 3,710,976