

2014年1月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 高坂 健司

(コード番号：3269)

資産運用会社名

東京都千代田区神田錦町三丁目26番地

ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高坂 健司

問合せ先 取締役経営管理部長 木村 知之

(TEL：03-3518-0480)

2014年7月期（第8期）の運用状況の予想の修正及び
2015年1月期（第9期）の運用状況の予想に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2013年9月9日付で公表した2014年7月期（第8期：2014年2月1日～2014年7月31日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2015年1月期（第9期：2014年8月1日～2015年1月31日）の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2014年7月期（第8期：2014年2月1日～2014年7月31日）の運用状況の予想の修正

(1) 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 | 当期純利益/口 (注) | 1口当たり 分配金 | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|----------------------|
| ※参考 前回発表予想 ※消費税率5%前提 | 百万円 13,683 | 百万円 6,902 | 百万円 5,333 | 百万円 5,332 | 円 4,300 | 円 4,500 | 円 - |
| 前回発表予想 ※消費税率8%前提 (A) | 百万円 13,683 | 百万円 6,849 | 百万円 5,280 | 百万円 5,279 | 円 4,257 | 円 4,500 | 円 - |
| 今回修正予想 (B) | 百万円 14,542 | 百万円 7,388 | 百万円 5,760 | 百万円 5,759 | 円 4,430 | 円 4,500 | 円 - |
| 増減額 (B) - (A) | 百万円 859 | 百万円 539 | 百万円 480 | 百万円 480 | 円 173 | 円 - | 円 - |
| 増減率 | % 6.3 | % 7.9 | % 9.1 | % 9.1 | % 4.1 | % - | % - |

(注) 当期純利益/口は予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除して算出しています。

2014年7月期：予想期末発行済投資口数1,300,000口

※前回発表予想時の予想期末発行済投資口数は1,240,000口

ご注意：この文書は、本投資法人の2014年7月期（第8期）の運用状況の予想の修正及び2015年1月期（第9期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 修正の理由

当該差異が生じた主な要因としては、前回発表予想においては前提としていなかった 6 物件（レジディア中落合、レジディアタワー仙台、レジディア高島平、レジディア志村坂上、レジディア志村坂上Ⅱ、レジディア志村坂上Ⅲ）の取得による純収益の向上に加え、本日付で公表した「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」に記載のとおり 11 物件の新たな特定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に係る資金調達等を目的として、2014 年 1 月 9 日開催の本投資法人役員会において新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）を決議したこと及び取得予定資産の取得を決定したことに伴い、2013 年 9 月 9 日付で公表した、2014 年 7 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、2014 年 1 月期の運用状況の予想につきましては変更ありません。

2. 2015 年 1 月期（第 9 期：2014 年 8 月 1 日～2015 年 1 月 31 日）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 | 当期純利益/口 (注) | 1 口当たり 分配金 | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|---------------|--------|-------|-------|-------|----------------|---------------|-----------------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 | 円 | 円 |
| 2015 年 1 月期予想 | 14,479 | 7,328 | 5,760 | 5,759 | 4,430 | 4,500 | — |

(注) 当期純利益/口は予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除して算出しています。

2015 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 1,300,000 口

【注記】

※上記予想の修正数値及び予想数値につき、単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。以下、別途注記する場合を除き同じです。

※「1 口当たり分配金」は、分配準備積立金からの取崩しを含めた金額で、「当期純利益/口」とは異なります。

※上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 2014 年 7 月期の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、当期純利益/口及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。

※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。

3. 2014 年 7 月期の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期の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"> 2014 年 7 月期：2014 年 2 月 1 日～2014 年 7 月 31 日（181 日） 2015 年 1 月期：2014 年 8 月 1 日～2015 年 1 月 31 日（184 日） |
| 運用資産 | <p>【物件数】</p> <ul style="list-style-type: none"> 実際には運用資産の移動により変動する可能性があります。 本日現在で保有している 210 物件（以下「既存保有物件」といいます。）及び不動産又は不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（ただし、取得予定資産の取得に伴い、償還される予定の匿名組合出資持分は除きます。）に加え、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ」に「レジディア中目黒Ⅱ他 10 物件」に記載の 11 物件の取得予定資産の取得がなされることを前提としています。 上記の取得予定資産の取得以降は、2015 年 1 月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 |

ご注意：この文書は、本投資法人の 2014 年 7 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期（第 9 期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| | |
|-------|--|
| | <p>【稼働率】</p> <ul style="list-style-type: none"> 月末稼働率の期中平均は下記の通り見込んでいます。 -2014年7月期:96.2% -2015年1月期:96.2% |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、既存保有物件については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については、将来予測を基準として、市場環境及び物件の競争力等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 匿名組合出資持分による受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを想定して予想値を算出しています。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の管理業務委託費等の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、以下の金額を見込んでいます。 -2014年7月期：2,447百万円 -2015年1月期：2,448百万円 費用計上する固定資産税及び都市計画税等は、以下の金額を見込んでいます。 -2014年7月期：705百万円 -2015年1月期：750百万円 なお、譲渡人と所有する日数に応じて精算することとなる取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、当該精算金の相当額は取得原価に算入されるため、当該営業期間の費用として計上されません。従いまして、取得予定資産については2015年度の固定資産税及び都市計画税等が2015年7月期から費用計上されることとなります。 建物の修繕費については、営業期間内において必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等により修繕費が緊急的に発生する可能性があること等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として、以下の金額を見込んでいます。 -2014年7月期：1,604百万円 -2015年1月期：1,560百万円 2014年1月9日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2014年7月期に11百万円が計上されることを見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、以下の金額を前提としています。 -2014年7月期末：222,177百万円 -2015年1月期末：222,105百万円 2014年2月に、取得予定資産の取得資金の一部として、4,196百万円の借入れを見込んでいます。 本日以降に返済期日が到来する借入金については、手元資金による一部返済（2014年1月440百万円）及び約定返済を除き、全額借換え又は投資法人債による資金手当てを行うことを前提としております。 以上により、総資産有利子負債比率（LTV）は、以下の通りとなる見込みです。 -2014年7月期末：約51.1% -2015年1月期末：約51.1% |

ご注意：この文書は、本投資法人の2014年7月期（第8期）の運用状況の予想の修正及び2015年1月期（第9期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| | |
|-------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 本予想における LTV の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 LTV = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 1,240,000 口に加え、2014 年 1 月 9 日開催の本投資法人役員会で決定した募集による新投資口の発行 (58,000 口) 及び第三者割当による新投資口の発行 (上限 2,000 口) の合計 60,000 口が全て発行されることを前提としています。 上記 60,000 口の発行を除き、2015 年 1 月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。 |
| 1 口当たり 分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 分配金 (1 口当たり分配金) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。また、原則として営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 分配金総額の内訳は以下の通り見込んでいます。 <ul style="list-style-type: none"> -2014 年 7 月期の分配金について 当期純利益 5,759 百万円に加え、分配準備積立金のうち 90 百万円を活用し、総額 5,850 百万円を分配 (1 口当たり分配金 4,500 円) -2015 年 1 月期の分配金について 当期純利益 5,759 百万円に加え、分配準備積立金のうち 90 百万円を活用し、総額 5,850 百万円を分配 (1 口当たり分配金 4,500 円) 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 口当たり分配金は変動する可能性があります。 各営業期間における 1 口当たり当期純利益については、上記発行済投資口数に基づく各期の予想期末発行済投資口数を用いて算出しています。 |
| 1 口当たり 利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配 (1 口当たり利益超過分配金) については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 消費税に関しては、増税による影響を含めた前提としています。増税による具体的な影響は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> -2014 年 7 月期について 2014 年 4 月から 2014 年 7 月までの 4 か月間は消費税率 8% を前提。増税による影響額は 66 百万円 (1 口当たり 50 円) です。 -2015 年 1 月期について 計算期間において消費税率 8% を前提。増税による影響額は 101 百万円 (1 口当たり 77 円) です。 その他の、法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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。 |

(ご参考)

「2014 年 7 月期 (第 8 期) の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期 (第 9 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」の参考資料

※ 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しています。

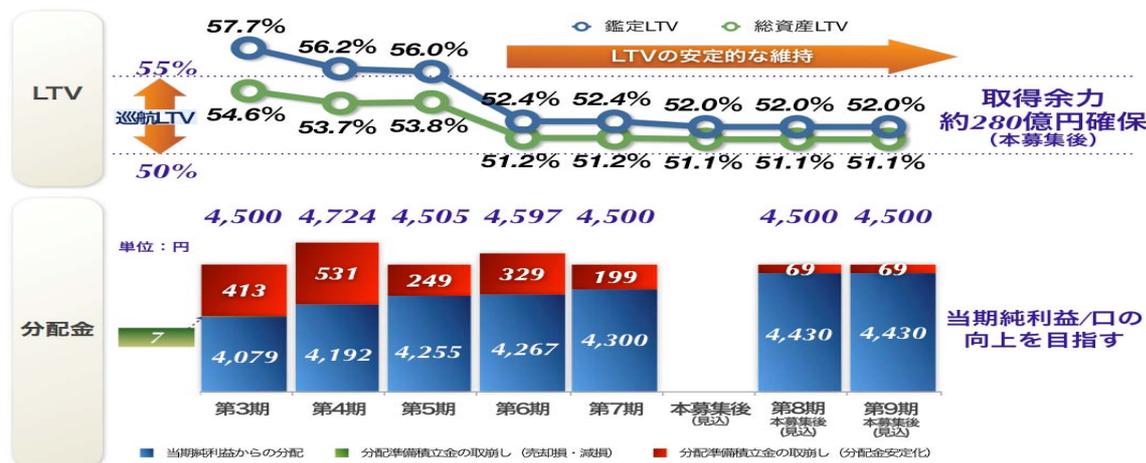
※ 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.adr-reit.com/>

ご注意 : この文書は、本投資法人の 2014 年 7 月期 (第 8 期) の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期 (第 9 期) の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(ご参考)

「2014年7月期(第8期)の運用状況の予想の修正及び2015年1月期(第9期)の運用状況の予想に関するお知らせ」の参考資料

(1) 安定的なLTVと1口当たり分配金の推移(円/口)



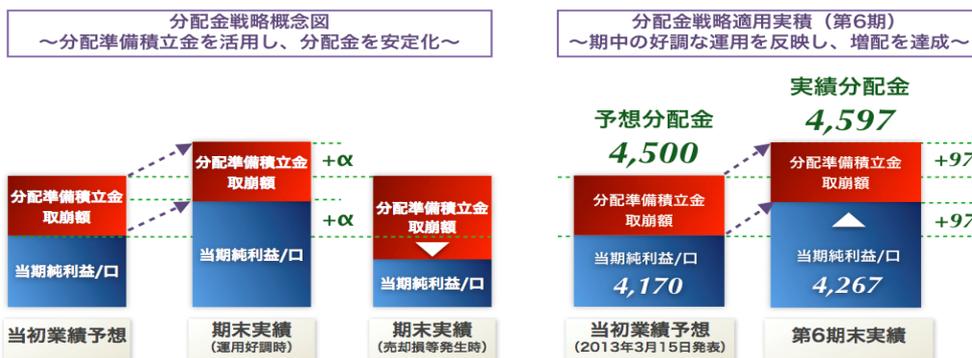
本投資法人は「長期安定的な利益分配の実現」という基本方針の下、外部成長、内部成長、財務戦略のそれぞれの観点からLTVを安定的に維持しつつ、当期純利益/口^(注)の向上を目指す一方で、本投資法人の強みである分配準備積立金を活用しながら分配金の安定化を図ります。

- ^(注) 当期純利益/口とは、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除して算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ※1 「物件の売却損又は減損への補填」については、「不動産等売却損」及び「減損損失」の合計を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。
 - ※2 2014年1月期(第7期)は2013年9月9日発表の「2013年7月期決算短信」にて記載の2014年1月期(第7期)予想に基づいて記載しています。
 - ※3 「本募集後」とは、本日付プレスリリース「新投資口の発行及び売出しに関するお知らせ」にて発表した一般募集及び第三者割当による新投資口の発行後及び本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア中目黒II他10物件>>」にて発表した取得予定資産取得後をいいます。

(2) 本投資法人の分配金戦略について

2014年1月期(第7期)以降の分配金戦略につきましては、2013年7月期(第6期)同様に、従来どおり分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りつつ、運用状況が好調な場合には、実績当期純利益/口の各営業期間の前期末短信にて公表した予想当期純利益/口に対する超過額(予想実績差異)、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、投資法人運営費用、金融コストの状況、分配準備積立金残高等の要素を総合的に勘案して、業績に応じた増配を検討いたします。

なお、上記分配金戦略は、あくまで現時点において本投資法人が有している分配の方針であり、将来にわたり分配金の額又は増配を保証するものではありません。



ご注意：この文書は、本投資法人の2014年7月期(第8期)の運用状況の予想の修正及び2015年1月期(第9期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) 匿名組合出資を通じた外部成長戦略



本投資法人は本募集の決定にあわせて、匿名組合出資を通じて確保していた優先交渉権を行使し、本募集にて調達する予定の資金及び借入金にて上記 11 物件の取得予定資産を取得する予定です。

かかる 11 物件の取得予定資産の NOI 利回りは 6.2%、償却後利回りは 5.0%であり、2013 年 7 月期（第 6 期）末現在のポートフォリオ NOI 利回り 5.5%、ポートフォリオ償却後利回り 4.3%をそれぞれ大きく上回ることから、ポートフォリオ収益力の向上に資する外部成長が実現するものと考えています。

また、本募集後も本投資法人が匿名組合出資を通じて、将来的な取得に関する優先交渉権を確保している物件は、2 つのブリッジファンドにて、合計 19 物件（優先交渉価格:税込の合計 199 億円、NOI 利回り 6.0%、償却後利回り 4.9%）があります。

今後の外部成長においても、上記ブリッジファンドの活用（匿名組合出資持分の取得を通じた、同ファンド運用物件の取得に関する優先交渉権の確保）や開発物件を中心としたスポンサーからの物件供給、また本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得等、多様な取得手段を用いることで、収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長を目指します。

※1 本募集における優先交渉権行使物件の詳細については、本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア中目黒Ⅱ他 10 物件>>」をご参照ください。

※2 匿名組合出資を通じた優先交渉権確保物件の詳細については、2013 年 3 月 26 日、2013 年 6 月 26 日及び 2013 年 10 月 28 日にそれぞれ発表しているプレスリリース「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」及び「資産（匿名組合出資持分）の追加取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(4) 安定した財務基盤の構築

本投資法人は、既存借入金等の借り換えを通じて金融費用の削減を進めるとともに、長期安定分配の実現という観点から、借入金等の返済期限の長期化及び調達金利の固定化を進めてきました。この結果、2013 年 7 月期（第 6 期）末時点における借入金等の平均残存年数は 3.8 年、平均支払金利は 1.28%となっており、今後の財務運営においても、財務安定性の維持向上を重視した資金調達を進めていく方針です。



ご注意：この文書は、本投資法人の 2014 年 7 月期（第 8 期）の運用状況の予想の修正及び 2015 年 1 月期（第 9 期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文書であり、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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。