

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区九段南三丁目8番11号
さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 杉原 亨
(コード番号 3473)

資産運用会社名
さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村中 誠
問合せ先 財務企画部長 小引 真弓
TEL: 03-6272-6608

2019年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに

2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想の撤回に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年8月15日付「2019年6月期 決算短信（REIT）」において、参考として公表した2019年12月期（第7期）（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2019年8月5日付「2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」に記載した予想については撤回いたしますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 2019年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正の内容

2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)

	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(円) (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想(A)	2,317	975	809	808	2,427	0
今回発表予想(B)	2,380	852	676	675	2,029	0
増減額(B-A)	63	△123	△133	△133	△398	0
増減率	2.7%	△12.6%	△16.4%	△16.5%	△16.4%	-

(参考)

2019年12月期 : 予想期末発行済投資口数 333,001口、1口当たり予想当期純利益 2,029円

- (注1) 2019年12月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2019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若しくは売却、テナント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、又は今後の新投資口の発行等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び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。また、本予想は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。

2. 2019年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想の撤回の理由

本投資法人は、2019年9月24日付「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約の解除通知に関するお知らせ」にて公表しましたように、2019年11月1日を効力発生日として予定しておりました投資法人みらいとの合併（以下「本合併」といいます。）について、2019年9月20日付で解約の通知書を投資法人みらいに提出（2019年9月24日に到達）いたしました。これにより、2019年8月15日付「2019年6月期 決算短信（REIT）」において参考として公表していた2019年2月14日時点の2019年12月期の運用状況及び分配金の予想につき、現時点における運用状況等を勘案して修正を行うものです。また、併せて、本合併を前提として公表した2019年8月5日付「2019年10月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」に記載した予想について撤回することとしたものです。

修正の主な内容は、ポータル秋葉原の取得とNKビルの想定を上回る賃貸成約等による賃貸事業損益の増加35百万円、並びに、スターアジアグループからの提案に対する代替案の模索及び選定に要した費用の増加153百万円です。

なお、2019年8月30日のライオンパートナーズ合同会社開催の投資主総会及びさくら総合リート投資法人開催の投資主総会の結果を踏まえた2019年12月期への影響額及び2020年6月期の運用状況及び分配金の予想については、本日現在検討中であり、判明次第改めてお知らせいたします。

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

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

2019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	2019年12月期（第7期）（2019年7月1日～2019年12月31日）（184日）																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在保有する不動産信託受益権（合計18物件）（以下、「現保有資産」といいます。）につき、2019年12月期末までの間に異動（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、運用資産の異動により、変動が生ずる可能性があります。 																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等を基準に算出しています。 ➤ 営業収益については、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"> ➤ 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです（単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。）。 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">2019年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,106百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">364百万円</td> </tr> <tr> <td>（内維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">282百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">191百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">421百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">173百万円</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> </tbody> </table> ➤ 主たる営業費用である現保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、変動要素を反映して算出しています。 ➤ 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、41百万円を見込んでいます。ただし、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、各期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。 ➤ 減価償却費は、定額法により算出しており、257百万円を見込んでいます。 ➤ 本投資法人では、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権（以下、「不動産等」といいます。）の取得にあたり、前所有者との間で期間按分により精算されることとなる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下、「固定資産税等」といいます。）相当額については、取得年度において取得原価に算入します。また、保有する不動産等に係る固定資産税等については、賦課決定された税額のうち計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 ➤ 営業費用には、ライオンパートナーズ合同会社による投資主総会の開催請求に関連して直接的に発生した費用、スターアジアグループからの提案に対する代替案の模索及び選定に要した費用が含まれています。当該費用には、資産デューデリジェンス費用24百万円、IR関連/投資主総会関連費用53百万円、財務アドバイザー報酬6百万円、法務アドバイザー報酬70 		2019年12月期	賃貸事業費用計	1,106百万円	管理委託費	364百万円	（内維持管理費）	282百万円	（内プロパティ・マネジメント費用）	81百万円	修繕費	41百万円	公租公課	191百万円	減価償却費	257百万円	賃貸事業費用以外計	421百万円	運用報酬	173百万円	控除対象外消費税	17百万円
	2019年12月期																						
賃貸事業費用計	1,106百万円																						
管理委託費	364百万円																						
（内維持管理費）	282百万円																						
（内プロパティ・マネジメント費用）	81百万円																						
修繕費	41百万円																						
公租公課	191百万円																						
減価償却費	257百万円																						
賃貸事業費用以外計	421百万円																						
運用報酬	173百万円																						
控除対象外消費税	17百万円																						

	<p>百万円が含まれます。なお、当該費用の本投資法人と資産運用会社間での負担割合につきましては、2019年8月の役員会で承認がされているものの、現役員としてはその後の状況も踏まえ投資法人役員会の承認が必要と考えております。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として175百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 有利子負債の残高は、2019年12月期末において、29,200百万円になることを想定しています。 ➤ 2019年12月期末のLTVは46.5%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口333,001口について、2018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	<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"> ➤ 利益超過分配については、本投資法人の規約上実施することは可能ですが、現時点において実施予定はなく、利益超過分配は実施し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、上場規制、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。