

平成 28 年 4 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名 執行役員 加藤 篤志
(コード番号 3468)

資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 加藤 篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長 杉原 亨
TEL: 03-5425-1340

平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 3 月 16 日付で公表した平成 28 年 7 月期（平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日）及び平成 29 年 1 月期（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日、平成 28 年 3 月 16 日開催の本投資法人役員会において決議いたしました新投資口発行及び投資口売出しに関し、公募による新投資口発行における発行価格の仮条件を決定いたしました。これに伴い、平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うものです。

- (1) 平成 28 年 3 月 16 日付で公表した運用状況の予想の前提とした新投資口の発行価格
1 口当たり 100,000 円
- (2) 仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格
1 口当たり 90,000 円以上 100,000 円以下
なお、発行価格は、平成 28 年 4 月 11 日（月）に決定される予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2. 修正の内容

	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 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回予想 (平成 28 年 3 月 16 日)						
平成 28 年 7 月期 (第 1 期)	1,811 百万円	1,145 百万円	285 百万円	285 百万円	829 円	—
平成 29 年 1 月期 (第 2 期)	1,952 百万円	1,185 百万円	1,050 百万円	1,050 百万円	3,046 円	—
今回修正予想						
平成 28 年 7 月期 (第 1 期)	1,811 百万円	1,145 百万円	285 百万円	285 百万円	827～ 829 円	—
平成 29 年 1 月期 (第 2 期)	1,952 百万円	1,185 百万円	1,044～ 1,050 百万円	1,044～ 1,050 百万円	3,029～ 3,046 円	—

上記 1. 記載の仮条件の決定等に伴い、平成 28 年 3 月 16 日付で公表した「平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」の別紙「平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期 運用状況の予想の前提条件」(以下「本前提条件」といいます。)の一部を以下のとおり修正いたします。この結果、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)は上記のとおり修正されます。

「営業外費用」欄： 支払利息及びその他融資関連費用の合計額につき、平成 28 年 7 月期における見込額を 604 百万円から 604 百万円～607 百万円に、平成 29 年 1 月期における見込額を 135 百万円から 135 百万円～141 百万円にそれぞれ修正いたします。
新投資口の発行及び上場・募集に係る費用につき、平成 28 年 7 月期における見込額を 140 百万円から 137 百万円～140 百万円に修正いたします。

「借入金」欄： 有利子負債の総額につき、平成 28 年 7 月期末を 32,600 百万円から 32,600 百万円～34,830 百万円に、平成 29 年 1 月期末を 29,918 百万円から 29,918 百万円～32,600 百万円に修正いたします。
平成 28 年 4 月 20 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より行う予定の借入れの総額を、32,600 百万円から 32,600 百万円～34,830 百万円に修正いたします。また、平成 28 年 7 月期(第 1 期)末における LTV 見込みを 47.55%程度から 47.55%程度～50.92%程度に、平成 29 年 1 月期(第 2 期)末における LTV 見込みを 44.92%程度から 44.92%程度～48.19%程度にそれぞれ修正いたします。

(参考)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

平成 28 年 7 月期：予想期末発行済投資口数 344,700 口（前回と変更なし）

平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数 344,700 口（前回と変更なし）

（注記）

1. 本投資法人の営業期間は毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人設立の日（平成 27 年 12 月 1 日）から平成 28 年 7 月末日までとなります。なお、第 1 期につきましては、平成 28 年 1 月 14 日付で私募増資を実施するとともに取得済資産（本前提条件において定義されます。）を取得して運用を開始しています。従いまして、実質的な第 1 期営業期間は平成 28 年 1 月 14 日から平成 28 年 7 月 31 日まで（200 日）となります。また、第 1 期営業期間中の平成 28 年 4 月 20 日に、取得予定資産（本前提条件において定義されます。）を取得する予定です。
2. 上記予想数値は一定の前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、又は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。
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。
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平成 28 年 4 月 20 日です。
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、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。