

2020年9月14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 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金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、2020年3月2日付「スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び2020年3月13日付「2020年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想（以下「前回発表予想」といいます。）について、以下のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2021年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)
前回発表予想 (A)	6,634 百万円	3,226 百万円	2,776 百万円	2,775 百万円	1,658円	0円	1,658円
今回修正予想 (B)	6,613 百万円	3,245 百万円	2,777 百万円	11,670 百万円	1,658円	0円	1,658円
増減額 (C)=(B)-(A)	△21 百万円	19 百万円	1 百万円	+8,894 百万円	0円	0円	0円
増減率 (D)=(C)/(A)	△0.3%	0.6%	0.0%	320.5%	-%	-	-%

(参考) 予想期末発行済投資口数: 1,674,389口(別紙記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

2. 2021年7月期の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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)
前回発表予想 (A)	5,616 百万円	2,876 百万円	2,437 百万円	2,436 百万円	1,455円	0円	1,455円
今回修正予想 (B)	5,486 百万円	2,694 百万円	2,258 百万円	2,257 百万円	1,455円	0円	1,455円
増減額 (C)=(B)-(A)	△130 百万円	△182 百万円	△179 百万円	△178 百万円	0円	0円	0円
増減率 (D)=(C)/(A)	△2.3%	△6.3%	△7.3%	△7.3%	-%	-	-%

(参考) 予想期末発行済投資口数：1,674,389口(別紙記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

(注記)

1. 上記予想数値は、別紙「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」記載の前提条件の下に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譲渡、不動産市場等の推移、賃借人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の環境の変化、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、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
4. 2021年7月期における1口当たり「分配金(利益超過分配金は含まない)」には、内部留保の活用(107円/口)が含まれています。

3. 修正及び公表の理由

2021年7月期において、2020年8月1日付で効力が発生した、本投資法人及びさくら総合リート投資法人(以下「さくら総合リート」といいます。)の合併(以下「本合併」といいます。)に伴う負ののれん発生益のおおよその金額が判明したことから、前回発表予想の前提条件に変更が生じ、当期純利益の予想に10%以上の差異が生じる見込みとなったため、2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)の運用状況及び予想の修正を行うものです。併せて、2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)については、前提条件の見直しを行ったことから運用状況予想の修正を行うものです。

以上

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・ 2020年7月期 決算短信 (REIT)
- ・ さくら総合リート投資法人の2020年7月期(最終営業期間)の運用状況及び合併交付金等の確定に関するお知らせ
- ・ ホテル1物件におけるテナントの状況に関するお知らせ(続報)
－価値開発株式会社とのホテル運営に関する覚書締結－

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

【別紙】

2021年7月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>2021年1月期（第10期）：2020年8月1日～2021年1月31日（184日） 2021年7月期（第11期）：2021年2月1日～2021年7月31日（181日）</p> <p>2020年8月1日に効力が発生した本合併について、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成31年1月16日改正）（以下「企業結合会計基準」といいます。）を適用し、本投資法人を取得企業、さくら総合リートを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることを前提としています。</p>
運用資産	<p>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（54物件の不動産信託受益権（うち1物件は準共有持分60%）、4件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。)) について、アルファベットセブンに係る不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を下記<譲渡>のとおり譲渡することを前提としています。</p> <p><譲渡> 物件名称：アルファベットセブン（準共有持分60%） 譲渡予定日：2020年12月1日</p> <p>譲渡予定資産の譲渡を除き、2021年7月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が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する可能性があります。</p>
営業収益	<p>現保有資産（不動産）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、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。</p> <p>現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。</p> <p>現保有資産（匿名組合）の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前提として予想値を算出しています。 譲渡予定資産の譲渡による売却益として2021年1月期に970百万円を見込んでいます。</p>

項目	前提条件
営業費用	<p>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>固定資産税及び都市計画税等については、2021年1月期に424百万円、2021年7月期に427百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産信託受益権については、取得時に売主と期間按分による精算を行います。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年3月に取得したアーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年1月期において費用計上されません。当該2物件に係る固定資産税及び都市計画税等については2021年7月期より費用計上されることを見込んでいます。</p> <p>建物の修繕費は、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が策定する修繕計画を基に、2021年1月期に141百万円、2021年7月期に160百万円を見込んでいます。なお、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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年1月期に632百万円、2021年7月期に646百万円を見込んでいます。</p> <p>賃貸事業費用以外の営業費用として、2021年1月期に1,151百万円、2021年7月期に515百万円を見込んでいます。</p> <p>前記の賃貸事業費用以外の営業費用の中には、本合併に関連して一時的に発生する合併関連費用として、2021年1月期に511百万円（本投資法人がその資産運用会社である本資産運用会社に支払う予定である合併報酬313百万円を含みます。）が含まれています。</p>
NOI	<p>ポートフォリオ全体のNOIについては、2021年1月期に4,035百万円、2021年7月期に3,831百万円を見込んでいます。</p> <p>NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）}$
営業外費用	<p>支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2021年1月期に468百万円、2021年7月期に436百万円を見込んでいます。</p> <p>その他融資関連費用の内、後記「借入金」に記載の借換えに伴い一時的に発生する費用として、2021年1月期に75百万円、2021年7月期に45百万円を見込んでいます。</p>
負ののれん	<p>本合併により発生する負ののれんの金額を8,893百万円と試算しており、企業結合会計基準に従い、2021年1月期に特別利益として一括計上する方針です。</p> <p>前記の負ののれん発生益の金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるさくら総合リートからの受入資産総額67,951百万円及び引受負債総額33,925百万円並びに本合併の取得原価25,132百万円（本投資法人の2020年7月31日時点の投資口価格（終値）により算出）を前提としています。なお、金額については試算値であり、変動する可能性があります。</p>

項目	前提条件
借入金	<p>本書の日付現在において本投資法人には83,520百万円の借入残高がありますが、譲渡予定資産の譲渡に伴う売却代金を原資として、当該借入残高のうち1,080百万円を2021年1月期中に返済することを前提としています。</p> <p>前記を除き、2021年1月期及び2021年7月期中に返済期限が到来する借入金については、全額について借換えを行うことを前提としています。</p> <p>前記を除き、2021年7月期末までに新規借入及び期限前弁済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。</p>
投資口	<p>本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の総口数1,674,389口を前提とし、2021年7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。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<p>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を前提として算出しています。</p> <p>本合併に伴い、前記「負ののれん」欄に記載の負ののれん発生益が計上されることが見込まれますが、一時差異等調整積立金を積み立てることにより、導管性要件を満たした上で全額を内部留保することを予定しています。内部留保については、2021年7月期以降の運用において、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。なお、2021年7月期において、178百万円の内部留保を取り崩す予定です。</p>
1口当たり利益超過 分配金	<p>現時点において行う予定はありません。</p>
その他	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、前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。</p> <p>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。</p>