

2018年8月3日

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 村中 誠
(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

2018年6月期及び2018年12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

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、2018年5月10日付「営業期間及び決算期の変更に伴う運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した2018年6月期（第4期）（2018年3月1日～2018年6月30日）及び2018年12月期（第5期）（2018年7月1日～2018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。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正の内容

(1) 2018年6月期(2018年3月1日～2018年6月30日 4ヶ月間) (122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)	1,628	702	600	600	1,801	0
今回発表予想(B)	1,768	718	616	616	1,848	0
増減額(B-A)	140	16	16	16	47	0
増減率	8.5%	2.3%	2.7%	2.7%	2.6%	-

(参考)

2018年6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 1,848円

(2) 2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日 6ヶ月間) (184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)	2,429	1,061	900	899	2,700	0
今回発表予想(B)	2,361	1,028	867	866	2,600	0
増減額(B-A)	△68	△33	△33	△33	△100	0
増減率	△2.8%	△3.1%	△3.7%	△3.7%	△3.7%	-

(参考)

2018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 2,600円

(注1) 2018年5月31日開催の第2回投資主総会において、本投資法人の決算期を各年2月末日及び8月末日から各年6月末日及び12月末日とする変更を含む規約の一部変更を決議しており、本投資法人の2018年6月期(第4期)営業期間は2018年3月1日から同年6月末日までの4ヶ月間です。

(注2) 2018年6月期及び2018年12月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2018年6月期及び2018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。

(注4) 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. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

本資産運用会社は、2018年6月期を通してパイプライン・サポート契約先からの取得を含む複数の大規模物件から成るポートフォリオの取得(以下「本案件」といいます。)を検討しており、2018年6月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡(コンフォモール札幌)に関するお知らせ」の「7.今後の見通し」にてお知らせしましたとおり、コンフォモール札幌の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)による手取金も取得資金の一部として充当する予定でした。しかしながら、各売主との売買条件や実行日に関する交渉の結果、本案件につき最終的に合意に至ることができませんでした。この結果、本案件を実行しないことが確定となりましたので、本譲渡による影響に加え現時点における運用資産の運用状況等を勘案し、2018年6月期及び2018年12月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

修正の主な内容は、2018年6月期につきましては、本譲渡による売却益142百万円の計上による営業収益の増加と本案件の関連費用(主に海外募集を予定した新投資口の発行の準備を含む法律、税務、会計および鑑定評価に関する専門家報酬等)136百万円の計上による営業費用の増加です。

2018年12月期につきましては、本譲渡による賃貸事業収益(年間賃料118百万円、その他賃貸収入23百万円)の減少です。なお、本案件を実行しないこととなったことにより、本譲渡の手取金1,640百万円につきましては、売却益142百万円、売却関連費用等77百万円及び手元資金21百万円を除く1,400百万円を2018年8月末日に返済期日の到来する借入金の返済に充当する予定です。

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/>

2018年6月期及び2018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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2018年6月期（第4期）（2018年3月1日～2018年6月30日）（122日） ➤ 2018年12月期（第5期）（2018年7月1日～2018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17物件）（以下、「現保有資産」といいます。）につき、2018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。 ➤ 本譲渡による売却益として142百万円を見込んでいます。 																																				
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 border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018年6月期</th> <th>2018年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>718百万円</td> <td>1,068百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>219百万円</td> <td>350百万円</td> </tr> <tr> <td>（内維持管理費）</td> <td>164百万円</td> <td>269百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用）</td> <td>55百万円</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>25百万円</td> <td>27百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>136百万円</td> <td>191百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>177百万円</td> <td>244百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>321百万円</td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>117百万円</td> <td>173百万円</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td>13百万円</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td>物件取得検討費用</td> <td>136百万円</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2018年6月期に25百万円を、2018年12月期に27百万円を、それぞれ見込んでいます。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、2018年6月期に177百万円を、2018年12月期に244百万円をそれぞれ見込んでいます。 ➤ 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。 		2018年6月期	2018年12月期	賃貸事業費用計	718百万円	1,068百万円	管理委託費	219百万円	350百万円	（内維持管理費）	164百万円	269百万円	（内プロパティ・マネジメント費用）	55百万円	81百万円	修繕費	25百万円	27百万円	公租公課	136百万円	191百万円	減価償却費	177百万円	244百万円	賃貸事業費用以外計	321百万円	265百万円	運用報酬	117百万円	173百万円	控除対象外消費税	13百万円	13百万円	物件取得検討費用	136百万円	-
	2018年6月期	2018年12月期																																			
賃貸事業費用計	718百万円	1,068百万円																																			
管理委託費	219百万円	350百万円																																			
（内維持管理費）	164百万円	269百万円																																			
（内プロパティ・マネジメント費用）	55百万円	81百万円																																			
修繕費	25百万円	27百万円																																			
公租公課	136百万円	191百万円																																			
減価償却費	177百万円	244百万円																																			
賃貸事業費用以外計	321百万円	265百万円																																			
運用報酬	117百万円	173百万円																																			
控除対象外消費税	13百万円	13百万円																																			
物件取得検討費用	136百万円	-																																			

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 物件取得検討費用の主たる内訳は、海外募集を予定した新投資口の発行の準備を含む法律、税務、会計および鑑定評価に関する専門家報酬等となります。
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2018年6月期に102百万円、2018年12月期に161百万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、2018年6月期末において29,000百万円、2018年12月期末においては、本譲渡による手取金1,640百万円のうち1,400百万円を充当して2018年8月末日に返済期日の到来する借入金1,400百万円を返済し、27,600百万円になることを想定しています。 ➤ 2018年6月期末のLTVは46.2%程度、2018年12月期末のLTVは44.9%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
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。