

2020年3月2日

各位

不動産投資信託証券発行者  
 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  
 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

2020年7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

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、本日付で公表いたしました「スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2020年8月1日を効力発生日として、スターアジア不動産投資法人を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことを決定しており、本日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。併せて、本投資法人は、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2020年3月30日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、本投資法人の最終期の営業期間は、2020年1月1日から2020年7月31日までの7か月間（以下「2020年7月期」といいます。）となる予定です。

本投資法人は、2020年2月18日付で公表いたしました「2019年12月期 決算短信(REIT)」にて、本投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーフワイ・リミテッドからの訴訟等及び資産運用委託契約の変更やスターアジア不動産投資法人との合併等による業績への影響額を見込むことは決算短信公表の時点では困難であり、2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想は、これらが確定した後速やかに公表する予定である旨をお知らせしてまいりました。本合併契約の締結に伴い、別途、上記規約変更に係る議案が当該投資主総会にて承認可決され、また、本合併の効力が発生する場合には本投資法人の最終営業期間が2020年7月期となります。これに伴う当該2020年7月期の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想について、以下のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年7月期（最終営業期間）（7か月間）の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 合併交付金
2020年7月期 (7か月間)	2,737 百万円	1,007 百万円	806 百万円	805 百万円	2,418円

(注記)

- 2020年7月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2020年1月1日～2020年7月31日の7か月間となる予定です。
- 予想期末発行済投資口の総口数：333,001口

3. 上記予想数値は、本合併の効力が発生することを前提として、本日現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり合併交付金は、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化、本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本合併に関連する費用等により、変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。
4. 本合併後、吸収合併存続法人であるスターアジア不動産投資法人は、本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可能利益に基づき、本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)第149条の3の規定に基づき、その有する投資口の買取りを請求をした本投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。))に対して、最終営業期間の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。
5. 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。
6. 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

## 2. 公表の理由

本投資法人は、2020年2月18日付で公表いたしました「2019年12月期 決算短信(REIT)」にて、本投資法人の投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティーフワイ・リミテッドからの訴訟等及び資産運用委託契約の変更やスターアジア不動産投資法人との合併等による業績への影響額を見込むことは決算短信公表の時点では困難であり、2020年6月期及び2020年12月期の運用状況の予想は、これらが確定した後速やかに公表する予定である旨をお知らせしていました。本合併契約の締結に伴い、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2020年3月30日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、2020年1月1日から2020年7月31日までの7か月間を本合併が効力を生じた場合の最終営業期間とする予定であることから、本投資法人の最終営業期間となる2020年7月期(2020年1月1日～2020年7月31日)の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

なお、2020年7月期(2020年1月1日～2020年7月31日)の運用状況及び合併交付金の予想は、2020年3月30日に開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認議案及び上記決算期の変更を内容とする規約変更に係る議案が承認・可決されることを前提としています。

本合併後の吸収合併存続法人であるスターアジア不動産投資法人の運用状況及び1口当たり分配金の予想については、スターアジア不動産投資法人及び本投資法人が本日付で公表いたしました「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」をご参照ください。

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/>

【別紙】

2020年7月期（最終営業期間）（7か月）の運用状況及び合併交付金の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	➤ 2020年7月期（最終営業期間）：2020年1月1日～2020年7月31日（213日）
運用資産	➤ 本日現在で保有している18物件について、2020年7月31日までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賃貸事業収入については、本日現在における有効な賃貸借契約に基づき、物件の競争力などを勘案して本日現在において予想されるテナントの異動等も考慮の上で算出しています。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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、本日時点における情報に基づき、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。</li> <li>➤ 固定資産税及び都市計画税等については、225百万円の費用計上を見込んでいます。</li> <li>➤ 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が策定する修繕計画を基に、57百万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。</li> <li>➤ 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、310百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ 営業費用には、スターアジア不動産投資法人との合併にむけた資産デューデリジェンス費用、各種アドバイザリー報酬等の合計151百万円が含まれます。</li> </ul>
NOI	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ポートフォリオ全体のNOIについては、1,455百万円を見込んでいます。</li> <li>➤ NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）</li> </ul>
営業外費用	➤ 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、201百万円を見込んでいます。
借入金	➤ 本日現在の借入残高は29,200百万円であり、2020年7月期末まで変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在の発行済投資口の総口数333,001口を前提としています。</li> <li>➤ 上記を除き、2020年7月期末までに新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1口当たり合併交付金は、2020年7月期（最終営業期間）の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、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。</li> <li>➤ 当期純利益の概ね全額が合併交付金として支払われることを前提としています。</li> <li>➤ 本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本合併に関連する費用、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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。</li> </ul>
その他	➤ 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。

項目	前提条件
	▶ 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。