

2020年3月2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)

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 颯子
TEL: 03-5425-1340

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

スターアジア不動産投資法人（以下「スターアジアリート」といいます。）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、スターアジアリートと併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、本日付で公表した「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、スターアジアリートを吸収合併存続法人、さくら総合リート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。）を行う予定であり、本日付にて合併契約を締結しました。

これに伴い、本合併後の投資法人（以下「新スターアジアリート」といいます。）の2021年1月期（第10期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第11期：2021年2月1日～2021年7月31日）の運用状況及び分配金の予想について、以下のとおりお知らせいたします。

記

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
2021年 1月期 (第10期)	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
2021年 7月期 (第11期)	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

(注記)

1. 新スターアジアリートの営業期間は毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までであり、本合併の前後においてスターアジアリートの営業期間の変更はありません。

2. 新スターアジアリートの子供期末発行済投資口の総口数はいずれも 1,674,389 口です。
3. かかる予想数値は別紙「2021 年 1 月期及び 2021 年 7 月期の運用状況及び分配金の見通しの前提条件」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売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は新スターアジアリート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。
4. 本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在において当該金額は未定であることから、のれん又は負ののれんの発生は、本予想における各数値には織り込んでいません。詳細は、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見通しの前提条件」の「のれん・負ののれん」をご参照ください。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本合併の効力発生日である 2020 年 8 月 1 日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。
5. のれん又は負ののれんの概算額を含む未確定数値が確定した場合又は本予想と実際の数値に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表示しています。以下同じです。

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

* 両投資法人のホームページアドレス

スターアジア不動産投資法人：<http://starasia-reit.com>

さくら総合リート投資法人：<http://sakurasogoreit.com/>

<本日付、スターアジアリート及びさくら総合リート連名で公表した他のプレスリリース>

- ・ 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
- ・ 本日付公表資料の補足説明資料

【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見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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） ➤ 2020年3月30日開催予定のさくら総合リートの投資主総会及び2020年3月31日開催予定のスターアジアリートの投資主総会において本合併が承認されること等の前提条件を満たすことにより、2020年8月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。 ➤ 本合併は、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、スターアジアリートを取得企業、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。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在においてスターアジアリートが保有する資産（34物件の不動産信託受益権、3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。））に加え、①本日現在さくら総合リートが保有する不動産信託受益権（合計18物件、以下「承継予定資産」といいます。）を本合併に伴い新スターアジアリートが承継すること、②スターアジアリートが、アーバンパーク市ヶ尾(注1)及びアーバンパーク行徳(注2)に係る不動産信託受益権（当該2物件に係る不動産信託受益権を以下、「取得予定資産（不動産）」といいます。）を下記<取得>のとおり取得すること、③スターアジアリートがスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権）（以下「取得予定資産（メザニン）」といい、取得予定資産（不動産）と併せて以下「取得予定資産」といいます。）を下記<取得>のとおり取得すること、④スターアジアリートが保有する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。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付でスターアジアリートが公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第5回資産入替）に関するお知らせ」、「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ—国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権）の取得—」をご参照ください。 <p>(注1) スターアジアリートの取得後の名称で記載しています。本日時点の物件名称は、「クリザンテム市が尾」ですが、スターアジアリートによる取得後、速やかに上記記載の名称に変更する予定です。以下同じです。</p> <p>(注2) スターアジアリートの取得後の名称で記載しています。本日時点の物件名称は、「らすー行徳」ですが、スターアジアリートによる取得後、速やかに上記記載の名称に変更する予定です。以下同じです。</p> <p><取得> 物件名称： アーバンパーク市ヶ尾 取得予定日：2020年3月13日</p>

項目	前提条件
	<p> 物件名称： アーバンパーク行徳 取得予定日：2020年3月13日 </p> <p> 資産名称： スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5 (B号受益権) 取得予定日：2020年3月6日 </p> <p> <譲渡> 物件名称： アルファベットセブン 譲渡予定日：2020年7月1日 準共有持分40% 2020年12月1日 準共有持分60% </p> <p> ▶ 当該取得予定資産の取得及び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。 </p>
営業収益	<p> ▶ 現保有資産（不動産）及び承継予定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の内容をベースに、取得予定資産（不動産）の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ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、本日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、取得予定資産（メザニン）の利息又は配当収益については締結予定の契約内容等をベースに、それぞれ算出しています。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。 </p> <p> ▶ 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>
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431百万円、2021年7月期に434百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産（不動産）については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、スターアジアリート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、取得予定資産（不動産）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。取得予定資産（不動産）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、スターアジアリート及びさくら総合リート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、2021年1月期に147百万円、2021年7月期に128百万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 </p>

項目	前提条件
	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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639百万円、2021年7月期に648百万円を見込んでいます。 ➤ その他営業費用として、2021年1月期に1,160百万円、2021年7月期に516百万円を見込んでいます。 ➤ 上記の2021年1月期のその他営業費用の中には、2021年1月期に本合併に関連して一時的に発生する費用として見込んでいる、合併関連費用538百万円(新スターアジアリートがその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に支払う予定である合併報酬315百万円を含みます。)が含まれています。
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ポートフォリオ全体のNOIについては、2021年1月期に4,032百万円、2021年7月期に4,017百万円を見込んでいます。 ➤ 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)
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の合計額として、2021年1月期に449百万円、2021年7月期に439百万円を見込んでいます。
のれん・ 負ののれん	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本合併に伴い、のれん又は負ののれんが発生することが見込まれていますが、本日現在、承継予定資産の取得原価の算出の基礎となる本合併効力発生時点のスターアジアリートの投資口価格が不明であり、のれんが発生するか負ののれんが発生するか定かではなく、また、当該金額も未定であるため、のれん及び負ののれんは発生しないことを前提とし、本予想における各数値に織り込んでいません。のれん又は負ののれんの概算額及びそれに伴う運用状況及び分配金の予想の修正については、本合併の効力発生日である2020年8月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 ➤ 本合併によりのれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって定額法により定期的に償却する方針です。また、本合併により負ののれんが発生した場合には、企業結合会計基準に従い、2021年1月期(第10期)に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。 ➤ 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ートの受入資産総額は68,422百万円、引受負債総額は33,857百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日時点においてスターアジアリートは51,580百万円の借入残高があります。これに加えて、2020年3月13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総額3,460百万円の新規借入れを行う予定です。なお、譲渡予定資産の譲渡に伴う売却代金を原資として、当該借入のうち720百万円を2020年7月期中に、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。 ➤ 2020年7月末日時点のさくら総合リーートの借入残高は29,200百万円を想定していますが、その全額を新スターアジアリートが承継することを前提としています。 ➤ 2021年1月期及び2021年7月期中に返済期限が到来するさくら総合リーートの借入金については、全額について借換えを行うことを前提としています。 ➤ 本合併後、2021年1月期末及び2021年7月期末のLTVは45.8%程度で推移する見込みです。 ➤ LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。

項目	前提条件
	$\text{LTV} = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在のスターアジアリートの発行済投資口の総口数 540,824 口を、本合併に伴い 1 口を 2 口に分割して 1,081,648 口とし、さらに本合併に伴いスターアジアリートが発行する新投資口 592,741 口を加え、発行済投資口の総口数が 1,674,389 口になることを前提としています。 ➤ 本合併によりスターアジアリートが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、端数処理等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である 2020 年 8 月 1 日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。 ➤ 上記を除き、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。
1 口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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、スターアジアリート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。 ➤ スターアジアリートは、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第 2 条第 30 号に定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、2021 年 1 月期及び 2021 年 7 月期において発生せず、純資産控除項目の変動による 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 ➤ 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。また、純資産控除項目の変動により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が影響を受ける可能性があります。 ➤ 本合併に伴い、上記「のれん・負ののれん」欄に記載の負ののれん発生益が計上された場合、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 1 月期（第 10 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。
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本合併に伴い、上記「のれん・負ののれん」欄に記載ののれんが発生した場合、その他の所得超過税会不一致が生じた場合には、内部留保を活用する方針ですが、内部留保が不足する場合は、利益超過分配のうち一時差異等調整引当額に係るものを行うことで法人税等の税金費用の発生を回避する予定です。現時点において、その他の目的で一時差異等調整引当額に係る利益超過分配を行う予定はありません。 ➤ また、利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。