

2019年8月5日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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

2019年10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、本日付で公表の「投資法人みらい及び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、2019年11月1日を効力発生日として、投資法人みらい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。）を行う予定であり、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本合併契約の締結に伴い、本合併が効力を生じた場合の本投資法人の最終営業期間となる2019年10月期（2019年7月1日～2019年10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予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2019年10月期（最終営業期間）（4か月間）の運用状況及び合併交付金の予想

	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 合併交付金
2019年10月期 (4か月)	1,575	490	374	373	1,123円

(注1) 2019年10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、2019年7月1日～2019年10月31日の4か月間です。

(注2) 予想期末発行済投資口の総口数：333,001口

(注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。

(注4) 本合併後、吸収合併存続法人である投資法人みらいは、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2019年10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。）又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、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。

(注5) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

【参考】2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想
 （2019年2月14日付「2018年12月期 決算短信（REIT）」にて公表）

	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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
2019年12月期	2,317	975	809	808	2,427円	0円

(注1) 2019年12月期の運用状況の予想の前提条件については、本投資法人が2019年2月14日付で公表した「2018年12月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

(注2) 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、2019年2月14日付で公表した「2018年12月期 決算短信（REIT）」にて、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、2019年7月1日から2019年10月31日までの4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、本投資法人の最終期の営業期間となる2019年10月期（2019年7月1日～2019年10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、2019年10月期（2019年7月1日～2019年10月31日）の運用状況及び合併交付金の予想は、2019年8月30日に開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認に係る議案が承認・可決されることを前提とした現時点における予想を公表するものです。

また、上記【参考】に記載の2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）の運用状況の予想は、本合併の効力発生を織り込んだものではなく、本合併及びこれに関連する取引等がない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投資法人みらいの運用状況及び1口当たり分配金の予想については、投資法人みらい及び本投資法人が本日付で公表いたしました「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併後の2020年4月期及び2020年10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：<http://sakurasogoreit.com/>

2019年10月期（最終営業期間）（4か月）の運用状況及び合併交付金の予想の前提

項目	前提条件																						
計算期間	・2019年10月期：2019年7月1日～2019年10月31日（123日）																						
運用資産	・本日現在保有する不動産信託受益権（合計18物件）（以下、「現保有資産」といいます。）につき、2019年10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、現保有資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。																						
営業収益	・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、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想されるテナント等の異動も考慮の上で算出しています。 ・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。																						
営業費用	<p>・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。)</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">2019年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>753百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費 (内維持管理費)</td> <td>250百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・ マネジメント費用)</td> <td>196百万円</td> </tr> <tr> <td>54百万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>127百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>170百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>330百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td>11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・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、本投資法人の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社（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、23百万円を見込んでいます。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、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、170百万円を見込んでいます。 ・営業費用には、2019年5月11日付公表の「投資主による臨時投資主総会の招集請求に関するお知らせ」に記載したライオンパートナーズ合同会社とスターアジアグループからの本投資法人に対する請求に関連して直接的に発生した費用が含まれています。当該費用は、スターアジアグループからの提案に対する代替案の模索及び選定に要した費用であり、これらの検討の結果、2019年8月5日付公表の「投資法人みらい及び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」に記載した投資法人みらいとの合併の提案に至りました。当該費用には、資産デューデリジェンス費用25百万円、IR関連/投資主総会関連費用44百万円、財務アドバイザー報酬12百万円、法務アドバイザー報酬60百万円が含まれます。 ・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。</p>	2019年10月期		賃貸事業費用計	753百万円	管理委託費 (内維持管理費)	250百万円	(内プロパティ・ マネジメント費用)	196百万円	54百万円		修繕費	23百万円	公租公課	127百万円	減価償却費	170百万円	賃貸事業費用以外計	330百万円	運用報酬	115百万円	控除対象外消費税	11百万円
2019年10月期																							
賃貸事業費用計	753百万円																						
管理委託費 (内維持管理費)	250百万円																						
(内プロパティ・ マネジメント費用)	196百万円																						
54百万円																							
修繕費	23百万円																						
公租公課	127百万円																						
減価償却費	170百万円																						
賃貸事業費用以外計	330百万円																						
運用報酬	115百万円																						
控除対象外消費税	11百万円																						
営業外費用	・支払利息及びその他融資関連費用として116百万円を見込んでいます。																						
借入金	<p>・有利子負債の残高については、29,200百万円を見込んでいます。 ・2019年10月期末のLTVは46.4%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。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$																						
投資口	・本日現在発行済みである投資口333,001口について、2019年10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口当たり合併交付金	<p>・合併交付金（1口当たり合併交付金）は2019年10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方針を前提として算出しています。 ・当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。 ・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、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。</p>																						
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。