

平成 30 年 5 月 10 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

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

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、本日公表した「営業期間及び決算期の変更に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 30 年 5 月 31 日開催予定の第 2 回投資主総会で「規約一部変更の件」（以下「本件規約変更」といいます。）が承認されることを条件として、営業期間及び決算期の変更を行うことを予定しております。これに伴い、平成 30 年 4 月 16 日に公表した平成 30 年 8 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 8 月 31 日）及び平成 31 年 2 月期（平成 30 年 9 月 1 日～平成 31 年 2 月 28 日）の運用状況及び分配金の予想を、下記のとおり修正することといた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理由

本件規約変更が承認されることを条件として、営業期間及び決算期の変更を行うことを予定しているため、変更後の営業期間に基づき、平成 30 年 6 月期（平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日）及び平成 30 年 12 月期（平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 年 12 月 31 日）について新たな運用状況及び分配金の予想を公表するものです。

なお、営業期間及び決算期の変更による影響額は、平成 30 年 6 月期の営業期間が 6 ヶ月から 4 ヶ月に短縮されることによるもののみであり、その他の前提条件に変更はございません。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正の内容

(1) 平成30年6月期（平成30年3月1日～平成30年6月30日）

今回発表予想の営業期間は4ヶ月となっております。これに伴い、増減額及び増減率については前回発表予想につき4ヶ月に換算した数値をもとに算出しています。

	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) (平成30年3月1日～ 平成30年8月31日)	2,448	1,054	900	899	2,700	0
上記金額×4/6(A) ['] (4ヶ月に換算)	1,632	702	600	599	1,800	0
今回発表予想(B) (平成30年3月1日～ 平成30年6月30日)	1,628	702	600	600	1,801	0
増減額(B)-(A) [']	-4	0	0	1	1	0
増減率	-0.2%	0.0%	0.0%	0.2%	0.1%	-

(参考)

平成30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 1,801円

(2) 平成30年12月期（平成30年7月1日～平成30年12月31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) (平成30年9月1日～ 平成31年2月28日)	2,418	1,065	900	900	2,702	0
今回発表予想(B) (平成30年7月1日～ 平成30年12月31日)	2,429	1,061	900	899	2,700	0
増減額(B-A)	11	-4	0	-1	-2	0
増減率	0.5%	-0.4%	0.0%	-0.1%	-0.1%	-

(参考)

平成30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 2,700円

(注1) 本投資法人の営業期間は、本件規約変更が承認された場合、毎年1月1日から6月末日まで及び7月1日から12月末日までに変更されますが、第4期営業期間は、平成30年3月1日から平成30年6月末日までの4ヶ月間となります。

(注2) 「前回発表予想」は、平成30年4月16日付「平成30年2月期 決算短信(REIT)」において公表した予想数値です。

(注3) 平成30年6月期及び平成30年12月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「平成30年6月期及び平成30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4) 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5) 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。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://sakurasogoreit.com/>

平成 30 年 6 月期及び平成 30 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"> ➤ 平成 30 年 6 月期(第 4 期)(平成 30 年 3 月 1 日～平成 30 年 6 月 30 日)(122 日) ➤ 平成 30 年 12 月期(第 5 期)(平成 30 年 7 月 1 日～平成 30 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 18 物件)(以下、「現保有資産」といいます。)につき、平成 30 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。 																														
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>平成30年6月期</th> <th>平成30年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>734百万円</td> <td>1,109百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>224百万円</td> <td>345百万円</td> </tr> <tr> <td>(内維持管理費)</td> <td>170百万円</td> <td>264百万円</td> </tr> <tr> <td>(内プロパティ・マネジメント費用)</td> <td>54百万円</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>29百万円</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>133百万円</td> <td>200百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>173百万円</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>191百万円</td> <td>259百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>116百万円</td> <td>174百万円</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、平成 30 年 6 月期に 29 百万円を、平成 30 年 12 月期に 29 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、平成 30 年 6 月期に 173 百万円を、平成 30 年 12 月期に 258 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。 		平成30年6月期	平成30年12月期	賃貸事業費用計	734百万円	1,109百万円	管理委託費	224百万円	345百万円	(内維持管理費)	170百万円	264百万円	(内プロパティ・マネジメント費用)	54百万円	81百万円	修繕費	29百万円	29百万円	公租公課	133百万円	200百万円	減価償却費	173百万円	258百万円	賃貸事業費用以外計	191百万円	259百万円	運用報酬	116百万円	174百万円
	平成30年6月期	平成30年12月期																													
賃貸事業費用計	734百万円	1,109百万円																													
管理委託費	224百万円	345百万円																													
(内維持管理費)	170百万円	264百万円																													
(内プロパティ・マネジメント費用)	54百万円	81百万円																													
修繕費	29百万円	29百万円																													
公租公課	133百万円	200百万円																													
減価償却費	173百万円	258百万円																													
賃貸事業費用以外計	191百万円	259百万円																													
運用報酬	116百万円	174百万円																													
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平成 30 年 6 月期に 102 百万円、平成 30 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、平成30年6月期末において29,000百万円、平成30年12月期末において29,000百万円を想定しています。 ➤ 平成30年6月期末のLTVは46.3%程度、平成30年12月期末のLTVは46.0%程度となる見込みです。 <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$</p>
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、平成30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。