

2021年8月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目7番2号
 サンケイリアルエステート投資法人
 代表者名 執行役員 太田 裕一
 (コード番号: 2972)

資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 太田 裕一
 問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤
 TEL: 03-5542-1316

2021年8月期及び2022年2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

サンケイリアルエステート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2021年4月15日付の「2021年2月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年8月期(2021年3月1日～2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日～2022年2月28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) 2021年8月期(第5期)(2021年3月1日～2021年8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 金を含む) | 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) | 2,178 | 1,119 | 1,022 | 1,021 | 2,862 | 2,862 | 0 |
| 今回修正予想(B) | 2,175 | 1,130 | 999 | 998 | 2,862 | 2,800 | 62 |
| 増減額(B-A) | △3 | 11 | △22 | △22 | 0 | △62 | 62 |
| 増減率 | △0.2% | 1.0% | △2.2% | △2.2% | 0.0% | △2.2% | - |

(参考) 2021年8月期: 予想期末発行済投資口数 356,800口、1口当たり予想当期純利益 2,799円

ご注意: この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 2022年2月期(第6期)(2021年9月1日~2022年2月28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 金を含む) | 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) | 2,144 | 1,079 | 971 | 970 | 2,720 | 2,720 | - |
| 今回修正予想(B) | 2,782 | 1,539 | 1,385 | 1,384 | 2,963 | 2,963 | - |
| 増減額(B-A) | 638 | 459 | 413 | 413 | 243 | 243 | - |
| 増減率 | 29.8% | 42.5% | 42.6% | 42.6% | 8.9% | 8.9% | - |

(参考) 2022年2月期: 予想期末発行済投資口数 467,099口、1口当たり予想当期純利益 2,963円

(注1) 2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙1「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金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2) 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3) 単位未満の数値は切り捨て、増減率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載する取得予定資産(別紙1「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件」に定義します。)(注)の取得及び本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行の決定に伴い、2021年4月15日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」で公表した「2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」が変動したこと等により、2022年2月期の営業収益の予想に10%以上の差異が生じる見込みとなり、また2022年2月期の経常利益及び当期純利益の各予想に30%以上並びに1口当たり分配金の予想額に5%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

(注) 取得予定資産の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2021年8月期及び2022年2月期における運用状況及び分配金の予想の前提条件

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|----------|----------|----------|----------|-----|-----|-------|-----|-----|-------|-----|-----|-----|----|----|------|-----|-----|-------|-----|-----|------------|-----|-----|--------|-----|-----|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・2021年8月期（第5期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日） ・2022年2月期（第6期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計12物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2021年8月16日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の4物件（「品川シーサイドT Sタワー」に係る建物区分所有権等の準共有持分（25%）、「S-GATE 赤坂」に係る準共有持分（20%）、「宮崎台ガーデンオフィス」及び「日立九州ビル」）の不動産信託受益権（注1）（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年9月2日に取得又は追加取得することにより、本投資法人の保有資産が14物件（注2）になること、その後2022年2月期末までに新たな資産の取得又は保有資産の処分等が生じないこと、を前提としています。 ・実際には取得予定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する可能性があります。 <p>（注1）「品川シーサイドT Sタワー」については、オフィス部分の建物区分所有権及び駐車場部分の建物区分所有権の共有持分、並びに、それらの敷地利用権（敷地所有権及び相互利用権）を信託財産とする信託受益権の25%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の25%の準共有持分を追加取得する予定です。また、「S-GATE 赤坂」については、信託受益権の60%の準共有持分を取得済みであり、同信託受益権の20%の準共有持分を追加取得する予定です。詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>（注2）「品川シーサイドT Sタワー」及び「S-GATE 赤坂」については、本投資法人が取得済みの準共有持分の追加取得であるため、取得予定資産取得後の保有資産数の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ・取得済資産の賃貸事業収入については、本日現在効力を有する締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・取得予定資産の賃貸事業収入については、各取得予定資産の現所有者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・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。 ・新型コロナウイルス感染症拡大の影響が2022年2月期末まで継続するものとして、貸会議室の稼働及び水光熱収入は2020年8月期及び2021年2月期実績と同程度となることを前提として算出しています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年8月期</th> <th>2022年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: center;">800</td> <td style="text-align: center;">979</td> </tr> <tr> <td> 外注委託費</td> <td style="text-align: center;">173</td> <td style="text-align: center;">226</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">141</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">53</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: center;">221</td> <td style="text-align: center;">221</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: center;">229</td> <td style="text-align: center;">312</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: center;">244</td> <td style="text-align: center;">264</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">195</td> <td style="text-align: center;">210</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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、過去の実績値を基準として、それぞれの費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しています。 ・一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有 | | 2021年8月期 | 2022年2月期 | 賃貸事業費用合計 | 800 | 979 | 外注委託費 | 173 | 226 | 水道光熱費 | 110 | 141 | 修繕費 | 46 | 53 | 公租公課 | 221 | 221 | 減価償却費 | 229 | 312 | 賃貸事業費用以外合計 | 244 | 264 | 資産運用報酬 | 195 | 210 |
| | 2021年8月期 | 2022年2月期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用合計 | 800 | 979 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外注委託費 | 173 | 226 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 110 | 141 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費 | 46 | 53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 221 | 221 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 229 | 312 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用以外合計 | 244 | 264 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産運用報酬 | 195 | 210 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

| | |
|----------------------------|--|
| | <p>者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人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、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2022年8月期から費用計上されることとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費は、株式会社サンケイビル・アセットマネジメントが策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2021年8月期に130百万円、2022年2月期に146百万円を想定しています。 また、投資口交付費償却として、2022年2月期に7百万円を想定しています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2021年8月期末に37,800百万円、2022年2月期末に50,600百万円を前提としています。 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から総額13,400百万円の新規借入れを2021年9月2日に行う予定であること、2021年10月1日に返済期日が到来する借入金4,300百万円につき同日付けで借換えを行う予定であること、下記の「発行済投資口数」欄に記載の第三者割当により5,252口（上限）の新投資口が発行される場合、その手取金及び手元資金を原資として、2022年2月期中に上記借入金の一部である600百万円を返済すること、それ以外には2022年2月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。 LTVについては、2021年8月期末に47.6%、2022年2月期末に47.3%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数356,800口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口105,047口の発行及び第三者割当による新投資口5,252口（上限）の発行によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計110,299口が全て発行されることを前提としています。 上記の他に2022年2月期末まで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）は、2021年8月期については、本日現在の発行済投資口数356,800口により算出し、2022年2月期については、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である110,299口を含む、予想期末発行済投資口数467,099口により算出しています。 |
| 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、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配を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貸事業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"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。2021年8月期において、1口当たり62円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。 経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等について、大幅に悪化する具体的なおそれが生じないことを前提としています。 税法上の出資等減少分配については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響がさらに拡大することがないことを前提としています。 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法 |

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

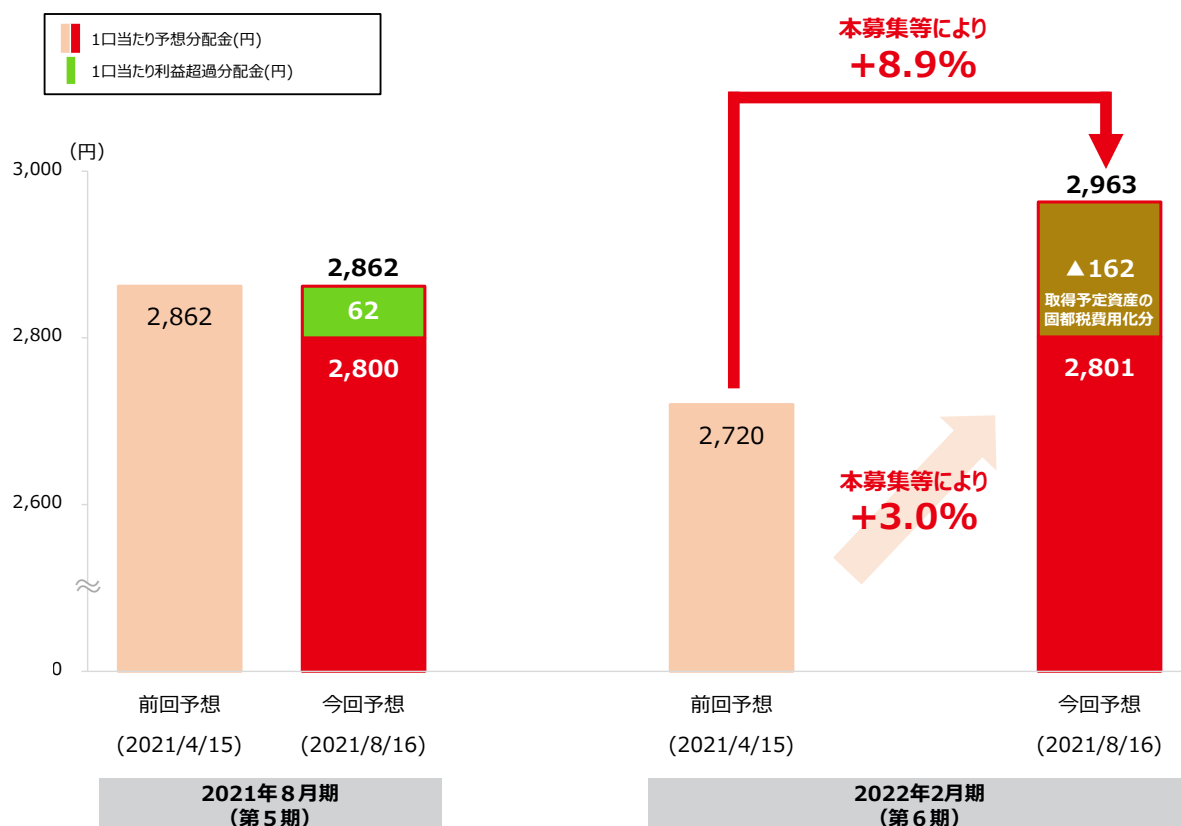
サンケイリアルエステート投資法人

人投資信託協会の定める規則等において、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

1口当たり予想分配金の推移（試算）



(注1) 「前回予想」とは、2021年4月15日付「2021年2月期 決算短信 (REIT)」に記載の1口当たり分配金の予想数値を、「今回予想」とは、本「2021年8月期及び2022年2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」に記載の1口当たり分配金の予想数値を記載しています。

(注2) 「取得予定資産の固都税費用化分」は、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税が通期で費用計上された場合の想定金額75.5百万円を、2022年2月期の予想期末発行済投資口数467,099口で除して試算した数値につき小数第1位で四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。