

平成 28 年 9 月 8 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

平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況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、平成 29 年 2 月期（第 1 期）（平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（第 2 期）（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）の運用状況の予想について、下記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 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 29 年 2 月期 (第 1 期)	2,291 百万円	910 百万円	101 百万円	101 百万円	305 円	0 円
平成 29 年 8 月期 (第 2 期)	2,418 百万円	1,090 百万円	953 百万円	953 百万円	2,863 円	0 円

(参考) 平成 29 年 2 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 305 円
 平成 29 年 8 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 2,863 円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月末日まで及び 9 月 1 日から翌年 2 月末日までですが、第 1 期営業期間は、本投資法人の設立日である平成 28 年 4 月 1 日から平成 29 年 2 月 28 日までです。なお、第 1 期の実質的な営業期間は、物件取得予定日である平成 28 年 9 月 9 日から平成 29 年 2 月 28 日まで (173 日) となります。

(注2) 平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 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、賃借人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、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、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3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。
 また、本報道発表文は、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

* 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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。

平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 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 29 年 2 月期（第 1 期）（平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）（334 日） ▶ 平成 29 年 8 月期（第 2 期）（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）（184 日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本投資法人は、平成 28 年 8 月 5 日及び平成 28 年 8 月 31 日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行により調達した資金及び借入れにより調達する資金をもって、新規に取得予定の不動産信託受益権（合計 18 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 28 年 9 月 9 日に取得すること、また平成 29 年 8 月期末までの間に運用資産の異動（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。 ▶ 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が発生した場合は、変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに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、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ▶ 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通りです（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 29 年 2 月期</th> <th>平成 29 年 8 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>963 百万円</td> <td>1,125 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>279 百万円</td> <td>296 百万円</td> </tr> <tr> <td>（内維持管理費）</td> <td>201 百万円</td> <td>214 百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用）</td> <td>77 百万円</td> <td>82 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>17 百万円</td> <td>18 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>67 百万円</td> <td>202 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>226 百万円</td> <td>245 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>423 百万円</td> <td>207 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>108 百万円</td> <td>127 百万円</td> </tr> </tbody> </table> ▶ 主たる営業費用である取得予定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、現受益者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しています。 ▶ 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、平成 29 年 2 月期に 226 百万円を、平成 29 年 8 月期に 245 百万円を、それぞれ見込んでいます。 ▶ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、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取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、平成 28 年の固定資産税及び都市計画税等は費用として計上せず、平成 29 年 2 月期において平成 29 年の固定資産税等の一部（平成 29 年 1 月 1 日以降計算期間末日まで 		平成 29 年 2 月期	平成 29 年 8 月期	賃貸事業費用計	963 百万円	1,125 百万円	管理委託費	279 百万円	296 百万円	（内維持管理費）	201 百万円	214 百万円	（内プロパティ・マネジメント費用）	77 百万円	82 百万円	修繕費	17 百万円	18 百万円	公租公課	67 百万円	202 百万円	減価償却費	226 百万円	245 百万円	賃貸事業費用以外計	423 百万円	207 百万円	運用報酬	108 百万円	127 百万円
	平成 29 年 2 月期	平成 29 年 8 月期																													
賃貸事業費用計	963 百万円	1,125 百万円																													
管理委託費	279 百万円	296 百万円																													
（内維持管理費）	201 百万円	214 百万円																													
（内プロパティ・マネジメント費用）	77 百万円	82 百万円																													
修繕費	17 百万円	18 百万円																													
公租公課	67 百万円	202 百万円																													
減価償却費	226 百万円	245 百万円																													
賃貸事業費用以外計	423 百万円	207 百万円																													
運用報酬	108 百万円	127 百万円																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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>の期間分に対応する金額)を、平成29年8月期において計算期間分に対応する平成29年の固定資産税等の額を、それぞれ費用として計上することとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は126百万円を想定しています。修繕費については、物件ごとに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、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、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、一般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、各営業期間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。</p> <p>➤ 本資産運用会社に対する報酬のうち、NOIに連動する報酬である運用報酬②(※)について、規約に定める上限の範囲内における合意として、平成29年8月期までは料率を0%とすることについて合意しています。したがって、平成29年2月期及び平成29年8月期の運用報酬は平成30年2月期以降に適用される料率に基づき算出される運用報酬に比べ低くなっています。なお、本別紙記載の他の前提条件のもとで平成30年2月期以降に適用される料率に基づき運用報酬を支払うものと仮定した場合の、平成29年2月期及び平成29年8月期における運用報酬の金額(試算)と各期の業績予想の前提としている運用報酬との差額は、それぞれ約46百万円及び約46百万円となります。</p> <p>※運用報酬②=NOI(本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用(ただし、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)の合計を控除した金額)×3%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額とします。</p>
<p>営業外費用</p>	<p>➤ 平成29年2月期の一時的な費用は、創立費として59百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として415百万円を見込んでいます。創立費並びに新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用は一括償却する予定です。</p> <p>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成29年2月期に332百万円、平成29年8月期に136百万円を見込んでいます。</p>
<p>借入金</p>	<p>➤ 有利子負債の総額は、平成29年2月期末において30,900百万円、平成29年8月期末において29,000百万円を前提としています。</p> <p>➤ 平成28年9月9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から総額30,900百万円の借入れを行うことを前提としています。</p> <p>➤ 平成29年8月期中に取得予定資産の取得、その他各種費用支払いに伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成29年8月期に借入金1,000百万円を返済することを前提としています。</p> <p>➤ 平成29年2月期(第1期)末のLTVは48.8%程度、平成29年8月期(第2期)末のLTVは46.6%程度となる見込みです。</p> <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
<p>投資口</p>	<p>➤ 本日現在発行済みである投資口333,001口について、平成29年8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。</p>
<p>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)</p>	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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>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。</p> <p>➤ 第1期における1口当たり分配金は、上記の通り、本投資法人の設立に伴う創業費や、投資口発行及び投資口の上場に係る費用などの営業外費用の一時的な発生による影響により、305円を見込んでいます。また第2期以降に固定資産税及び都市計画税が費用として発生するため、第2期の1口当たり分配金は、2,863円を見込んでいます。</p>
1口当たり 利益超過分配金	<p>➤ 本投資法人は、規約上、利益超過分配を実施することは可能ですが、減価償却費に対する資本的支出の占める割合を勘案し、かつ、保守的な財務運営をすべく、当面の間、利益超過分配は実施しない予定です。</p>
その他	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

また、本報道発表文は、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。