

平成 28 年 11 月 14 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、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) 平成 29 年 2 月期(平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 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 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)	2,291	910	101	101	305	0
今回発表予想(B)	2,280	965	387	387	1,164	0
増減額(B-A)	-11	55	286	286	859	0
増減率	-0.5%	6.0%	283.2%	283.2%	281.6%	-

(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 1,164 円

(2) 平成 29 年 8 月期(平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 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 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)	2,418	1,090	953	953	2,863	0
今回発表予想(B)	2,419	1,090	953	953	2,863	0
増減額(B-A)	1	0	0	0	0	0
増減率	0%	0%	0%	0%	0%	-

(参考)

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) 計算期間は、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 期は、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 期の実質的な資産運用期間は、物件取得日である平成 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 月期の運用状況及び分配金の予想については、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あります。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。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

平成 29 年 2 月期の中間決算作業の過程において、平成 28 年 9 月 8 日に公表した平成 29 年 2 月期の経常利益及び純利益に 30%以上の差異、並びに 1 口当たり予想分配金(利益超過分配金を含まない。)に 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。修正の主な要因は、平成 29 年度の固定資産税、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。)を平成 29 年 3 月以降に受領予定の納税通知書に基づく確定金額により平成 29 年 8 月期及び平成 30 年 2 月期に費用計上することにしたこと等により営業費用が 65 百万円、並びに新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用等が前回予想を下回る見通しとなったことにより営業外費用が 222 百万円各々下回る見通しとなったことによるものです。また、併せて、平成 29 年 8 月期の運用状況の予想を見直し、営業収益の予想の修正を行います。

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

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

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 9 月 9 日に新規に取得した不動産信託受益権（合計 18 物件）（以下「現保有資産」といいます。）につき、平成 29 年 8 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。 ▶ 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"> ▶ 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>912 百万円</td> <td>1,124 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>202 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>16 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>0 百万円</td> <td>202 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>240 百万円</td> <td>243 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>403 百万円</td> <td>204 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>108 百万円</td> <td>128 百万円</td> </tr> </tbody> </table> ▶ 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、各現保有資産の前所有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、費用の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 29 年 2 月期に 17 百万円を、平成 29 年 8 月期に 16 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な発生する金額ではないこと等から、各計算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。 ▶ 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 240 百万円を、平成 29 年 8 月期に 243 百万円をそれぞれ見込んでいます。 ▶ 本投資法人では、不動産等の取得にあたり、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、保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権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 		平成 29 年 2 月期	平成 29 年 8 月期	賃貸事業費用計	912 百万円	1,124 百万円	管理委託費	279 百万円	296 百万円	（内維持管理費）	202 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	16 百万円	公租公課	0 百万円	202 百万円	減価償却費	240 百万円	243 百万円	賃貸事業費用以外計	403 百万円	204 百万円	運用報酬	108 百万円	128 百万円
	平成 29 年 2 月期	平成 29 年 8 月期																													
賃貸事業費用計	912 百万円	1,124 百万円																													
管理委託費	279 百万円	296 百万円																													
（内維持管理費）	202 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	16 百万円																													
公租公課	0 百万円	202 百万円																													
減価償却費	240 百万円	243 百万円																													
賃貸事業費用以外計	403 百万円	204 百万円																													
運用報酬	108 百万円	128 百万円																													

	<p>ます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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48百万円及び約46百万円となります。 <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>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成29年2月期の一時的な費用は、創立費として51百万円、新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用として193百万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。 ➤ 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333百万円、平成29年8月期に136百万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。 ➤ 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いました。 ➤ 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。 ➤ 平成29年2月期（第1期）末のLTVは48.6%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。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
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。
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"> ➤ 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。
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。