STARASIA
Investment Corporation

平成 28 年 4 月 20 日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号 3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 28 年 7 月期（平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日）及び平成 29 年 1 月期（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 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 28 年 7 月期（第 1 期）	1,811 百万円	1,145 百万円	285 百万円	285 百万円	829 円	―
平成 29 年 1 月期（第 2 期）	1,952 百万円	1,185 百万円	1,050 百万円	1,050 百万円	3,046 円	―

（参考）

平成 28 年 7 月期：予想期末発行済投資口数　344,700 口　　1 口当たり予想当期純利益　829 円
平成 29 年 1 月期：予想期末発行済投資口数　344,700 口　　1 口当たり予想当期純利益　3,046 円

（注記）

1. 本投資法人の営業期間は毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人設立の日（平成 27 年 12 月 1 日）から平成 28 年 7 月末日までとなります。なお、第 1 期につきましては、平成 28 年 1 月 14 日付で私募増資を実施し、上場前取得資産（別紙に定義します。）を取得して運用を開始しています。従いまして、実質的な第 1 期営業期間は平成 28 年 1 月 14 日から平成 28 年 7 月 31 日まで（200 日）となります。また、本日付で上場時取得資産（別紙に定義します。）を取得する予定です。
2. かかる予想数値は別紙「平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期　運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、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の環境の変化、実際に決定される新投資口の発行数、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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。
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。
4. 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。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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。

＊　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://starasia-reit.com

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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。

【別紙】

平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期　運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	➢ 平成 28 年 7 月期（第 1 期）：平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日（244 日） ➢ 平成 29 年 1 月期（第 2 期）：平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日（184 日） なお、第 1 期につきましては、平成 28 年 1 月 14 日付で私募増資を実施し、上場前取得資産（以下に定義します。）を取得して運用を開始しています。従いまして、実質的な第 1 期営業期間は平成 28 年 1 月 14 日から平成 28 年 7 月 31 日まで（200 日）となります。
運用資産	➢ 本投資法人が平成 28 年 1 月 14 日付で取得した 11 物件の不動産信託受益権（以下「上場前取得資産」といいます。）に加えて、平成 28 年 3 月 16 日及び平成 28 年 4 月 11 日開催の役員会で決議した新投資口の発行により調達した資金をもって、本日付で取得する予定の 7 物件の不動産信託受益権（以下「上場時取得資産」といいます。）を運用資産とし、平成 29 年 1 月期末までかかる運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）が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する可能性があります。
営業収益	➢ 上場前取得資産及び上場時取得資産の賃貸事業収益については、上場前取得資産については各物件の前所有者より提供を受けた情報及び取得後の実績をベースに、上場時取得資産については現所有者より提供を受けた情報及び本日現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向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	➢ 主たる営業費用である上場前取得資産及び上場時取得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、上場前取得資産については各物件の前所有者より提供を受けた情報及び取得後の実績をベースに、上場時取得資産については現所有者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。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平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期については費用計上されません。従いまして、上場前取得資産及び上場時取得資産については、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 7 月期から費用計上されることとなります。上場前取得資産及び上場時取得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 306 百万円を想定しています。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成 29 年 7 月期に 159 百万円、平成 30 年 1 月期に 159 百万円を見込んでいます。 ➢ 建物の修繕費は、平成 28 年 7 月期に 23 百万円、平成 29 年 1 月期に 22 百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、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。 ➢ 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 28 年 7 月期に 229 百万円を、平成 29 年 1 月期に 239 百万円を、それぞれ見込ん

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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。

項目	前提条件
	でいます。
営業外費用	➢ 平成 28 年 7 月期の一時的な費用は、創業費として 63 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 140 百万円を見込んでいます。その他、以下に記載の融資関連費用の 449 百万円を見込んでいます。これらの費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、発生時に一括費用計上をしています。会計方針の継続性の原則の観点により、当社が採用した会計方針は、原則、今後も継続して採用いたします。 ➢ 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、平成 28 年 7 月期に 604 百万円、平成 29 年 1 月期に 135 百万円を見込んでいます。
借入金	➢ 本日付で、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より総額 32,555 百万円の借入れを行うことを前提としています。 ➢ 平成 29 年 1 月期中に、上場時取得資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税還付金を原資として、平成 29 年 1 月期中に借入金 1,545 百万円を返済することを見込んでいましたが、精査の結果、1,220 百万円を返済することを前提としています。 ➢ 平成 28 年 5 月中に下記の「投資口」に記載の第三者割当による払い込みがあった場合は、当該新投資口の発行による払込金を原資として、平成 29 年 1 月期中に 1,135 百万円を返済することを前提としています。 ➢ 平成 28 年 7 月期末の LTV は 47.55%程度、平成 29 年 1 月期末の LTV は 45.15%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 ➢ 下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行数により、LTV は変動する可能性があります。
投資口	➢ 本日現在発行済みである 332,900 口に加えて、平成 28 年 3 月 16 日及び平成 28 年 4 月 11 日開催の役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行（上限 11,800 口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 ➢ 上記を除き、平成 29 年 1 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）は、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である 11,800 口を含む平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の予想期末発行済投資口数 344,700 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）	➢ 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。 ➢ 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、上場時の物件追加取得に伴う融資関連費用や投資口発行費などの営業外費用の一時的な発生による影響により、829 円を見込んでいます。また第 2 期の 1 口当たり分配金は、固定資産税及び都市計画税等が未発生のため、3,046 円を見込んでいます（固定資産税及び都市計画税等は、第 3 期以降に費用として発生いたします。）。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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。

項目	前提条件
1口当たり 利益超過分配金	➢ 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	➢ 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。 ➢ 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：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 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。