

平成 29 年 7 月 31 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8月期及び平成30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

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 8 月期（第 2 期）（平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）及び平成 30 年 2 月期（第 3 期）（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 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) 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)	2,428	1,071	934	933	2,803	0
今回発表予想(B)	2,419	1,068	934	933	2,803	0
増減額(B-A)	-9	-3	0	0	0	0
増減率	-0.4%	-0.3%	0.0%	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 2,803 円

(2) 平成30年2月期(平成29年9月1日～平成30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)	2,441	1,051	900	899	2,700	0
今回発表予想(B)	2,639	1,261	1,109	1,108	3,330	0
増減額(B-A)	198	210	209	209	630	0
増減率	8.1%	20.0%	23.2%	23.2%	23.3%	-

(参考)

平成30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 3,330円

(注1) 平成29年8月期及び平成30年2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8月期及び平成30年2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、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正理由

本日公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得(以下、「本取得」といいます。)及び譲渡(以下、「本譲渡」といいます。)による影響に加え、現時点における運用資産の運用状況等を勘案した結果、平成30年2月期の予想の前提に変更が生じたため、平成30年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。また、併せて、平成29年8月期について、新たな運用状況の予想を行うものです。

本修正の主な原因は、本譲渡による売却益(関連経費控除前)317百万円の発生によるものです。尚、関連経費控除後の売却益245百万円と売却による控除対象外消費税の増額21百万円により影響額は224百万円を見込んでおります。

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 8 月期及び平成 30 年 2 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"> <li>➤ 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）</li> <li>➤ 平成 30 年 2 月期（第 3 期）（平成 29 年 9 月 1 日～平成 30 年 2 月 28 日）（181 日）</li> </ul>																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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、本取得及び本譲渡を除き、平成 30 年 2 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 本譲渡による売却益として 245 百万円を見込んでいます。</li> </ul>																																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。)</li> </ul> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">平成29年8月期</th> <th style="text-align: center;">平成30年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td style="text-align: right;">1,126百万円</td> <td style="text-align: right;">1,089百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> <td style="text-align: right;">341百万円</td> </tr> <tr> <td>（内維持管理費）</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> <td style="text-align: right;">205百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用）</td> <td style="text-align: right;">82百万円</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">53百万円</td> <td style="text-align: right;">33百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">202百万円</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">253百万円</td> <td style="text-align: right;">255百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">224百万円</td> <td style="text-align: right;">288百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">129百万円</td> <td style="text-align: right;">172百万円</td> </tr> <tr> <td>控除対象外消費税</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> <td style="text-align: right;">32百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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 8 月期に 53 百万円を、平成 30 年 2 月期に 33 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。</li> <li>➤ 減価償却費は、定額法により算出しており、平成 29 年 8 月期に 253 百万円を、平成 30 年 2 月期に 255 百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> <li>➤ 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</li> </ul>		平成29年8月期	平成30年2月期	賃貸事業費用計	1,126百万円	1,089百万円	管理委託費	340百万円	341百万円	（内維持管理費）	210百万円	205百万円	（内プロパティ・マネジメント費用）	82百万円	80百万円	修繕費	53百万円	33百万円	公租公課	202百万円	198百万円	減価償却費	253百万円	255百万円	賃貸事業費用以外計	224百万円	288百万円	運用報酬	129百万円	172百万円	控除対象外消費税	11百万円	32百万円
	平成29年8月期	平成30年2月期																																
賃貸事業費用計	1,126百万円	1,089百万円																																
管理委託費	340百万円	341百万円																																
（内維持管理費）	210百万円	205百万円																																
（内プロパティ・マネジメント費用）	82百万円	80百万円																																
修繕費	53百万円	33百万円																																
公租公課	202百万円	198百万円																																
減価償却費	253百万円	255百万円																																
賃貸事業費用以外計	224百万円	288百万円																																
運用報酬	129百万円	172百万円																																
控除対象外消費税	11百万円	32百万円																																

	<p>として費用処理する方法を採用しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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（※）については、投資法人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。このため、平成29年8月期の運用報酬は平成30年2月期以降の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8月期における運用報酬の金額（試算）と業績予想の前提としている運用報酬との差額は、約46百万円となります。</li> <li>※ 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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成29年8月期に136百万円、平成30年2月期においては、短期借入金の借り換えに当たり借入期間の長期化を予定しており151百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有利子負債の残高は、平成29年8月期末において29,000百万円、平成30年2月期末において29,000百万円を想定しています。</li> <li>➤ 平成29年8月期末のLTVは46.0%程度、平成30年2月期末のLTVは45.7%程度となる見込みです。</li> </ul> <p>LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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2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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>