

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

2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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、2019年3月12日付で公表した2019年8月期(2018年11月19日～2019年8月31日)、2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)、2020年8月期(2020年3月1日～2020年8月31日)及び2021年2月期(2020年9月1日～2021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) 2019年8月期(第1期)(2018年11月19日～2019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)	1,140	632	264	263	1,099	1,099	-
今回修正予想 (B)	1,154	638	269	268	1,121	1,121	-
増減額(B-A)	14	6	5	5	22	22	-
増減率	1.2%	0.9%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	-

(参考) 2019年8月期: 予想期末発行済投資口数 239,600口、1口当たり予想当期純利益 1,121円

ご注意: この文書は、本投資法人の2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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(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) 2020年2月期(第2期)(2019年9月1日~2020年2月29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)	1,222	634	579	578	2,414	2,414	-
今回修正予想 (B)	1,951	1,100	960	959	2,689	2,689	-
増減額(B-A)	729	466	381	381	275	275	-
増減率	59.7%	73.5%	65.8%	65.9%	11.4%	11.4%	-

(参考) 2020年2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 2,689円

(3) 2020年8月期(第3期)(2020年3月1日~2020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)	1,279	588	533	532	2,223	2,223	-
今回修正予想 (B)	2,005	928	842	841	2,358	2,358	-
増減額(B-A)	726	340	309	309	135	135	-
増減率	56.8%	57.8%	58.0%	58.1%	6.1%	6.1%	-

(参考) 2020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 2,358円

(4) 2021年2月期(第4期)(2020年9月1日~2021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)	1,295	590	536	535	2,235	2,235	-
今回修正予想 (B)	2,025	932	848	847	2,374	2,374	-
増減額(B-A)	730	342	312	312	139	139	-
増減率	56.4%	58.0%	58.2%	58.3%	6.2%	6.2%	-

(参考) 2021年2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 2,374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、2019年8月期(第1期)の営業期間は本投資法人の設立の日である2018年11月19日から2019年8月末日までです。なお、2019年8月期(第1期)の実質的な営業期間は、2019年3月12日から2019年8月末日まで(173日)です。

(注2) 2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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

ご注意: この文書は、本投資法人の2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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(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

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、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

本日付で公表した取得予定資産（別紙「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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。）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、2019年3月12日付「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した「2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期における運用状況の予想の前提条件」及び2019年6月14日付「2019年8月期 中間決算短信（REIT）」で公表した「2019年8月期（2018年11月19日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期の営業収益の予想に10%以上、経常利益及び当期純利益の各予想に30%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：<https://www.s-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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。

2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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"> ・2019年8月期（第1期）（2018年11月19日～2019年8月31日）（286日） ・2020年2月期（第2期）（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） ・2020年8月期（第3期）（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日） ・2021年2月期（第4期）（2020年9月1日～2021年2月28日）（181日） ・なお、第1期の実質的な営業期間は、2019年3月12日から2019年8月末日まで（173日）です。 																																													
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8物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2019年8月6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物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を2019年9月3日に取得し、2021年2月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われ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。 																																													
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。 ・なお、一部テナントにおけるフリーレント期間の終了等による賃貸事業収入の増加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。 																																													
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 align="right">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年 8月期</th> <th>2020年 2月期</th> <th>2020年 8月期</th> <th>2021年 2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td align="center">335</td> <td align="center">645</td> <td align="center">828</td> <td align="center">843</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td align="center">91</td> <td align="center">161</td> <td align="center">161</td> <td align="center">161</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td align="center">59</td> <td align="center">122</td> <td align="center">122</td> <td align="center">122</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td align="center">27</td> <td align="center">63</td> <td align="center">60</td> <td align="center">71</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td align="center">0</td> <td align="center">23</td> <td align="center">215</td> <td align="center">215</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td align="center">121</td> <td align="center">217</td> <td align="center">207</td> <td align="center">209</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td align="center">180</td> <td align="center">205</td> <td align="center">247</td> <td align="center">249</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td align="center">104</td> <td align="center">135</td> <td align="center">177</td> <td align="center">174</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、2019年度の固定資産税及び都市計画税等については、2020年2月期から費用計上（上記表中の「公租公課」欄をご参照ください。）されることとなります。 ・建物の修繕費は、資産運用会社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。 		2019年 8月期	2020年 2月期	2020年 8月期	2021年 2月期	賃貸事業費用合計	335	645	828	843	管理委託費	91	161	161	161	水道光熱費	59	122	122	122	修繕費	27	63	60	71	公租公課	0	23	215	215	減価償却費	121	217	207	209	賃貸事業費用以外合計	180	205	247	249	資産運用報酬	104	135	177	174
	2019年 8月期	2020年 2月期	2020年 8月期	2021年 2月期																																										
賃貸事業費用合計	335	645	828	843																																										
管理委託費	91	161	161	161																																										
水道光熱費	59	122	122	122																																										
修繕費	27	63	60	71																																										
公租公課	0	23	215	215																																										
減価償却費	121	217	207	209																																										
賃貸事業費用以外合計	180	205	247	249																																										
資産運用報酬	104	135	177	174																																										

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年8月期の一時的な費用は、創立費として58百万円、新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として67百万円を、それぞれ見込んでいます。 ・本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る投資口交付費については、2019年8月期に38百万円、2020年2月期に43百万円を、それぞれの期に計上する予定です。 ・支払利息その他借入関連費用として、2019年8月期に204百万円、2020年2月期に97百万円、2020年8月期に86百万円、2021年2月期に84百万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、2019年8月期末に22,313百万円、2020年2月期末に34,000百万円、2020年8月期末に33,500百万円、2021年2月期末に33,500百万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12,900百万円の新規借入れを2019年9月3日に行う予定であること、下記の「投資口」欄に記載の第三者割当により5,581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、2020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、2020年2月期中に2019年8月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2020年2月期中に既存の借入金の一部である613百万円を返済すること、2020年8月期中に2020年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として2020年8月期中に既存の借入金の一部である500百万円を返済すること、それ以外には2021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、2019年8月期末に46.8%、2020年2月期末に46.0%、2020年8月期末に45.6%、2021年2月期末に45.6%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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数239,600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111,619口の発行及び第三者割当による新投資口5,581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117,200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2021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、2019年8月期については、本日現在の発行済投資口数239,600口により、2020年2月期、2020年8月期及び2021年2月期については、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である117,200口を含む、予想期末発行済投資口数356,800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"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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2019年8月期、2020年2月期、2020年8月期及び2021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。