

2019年8月14日

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

菅野 顕子

TEL: 03-5425-1340

2019年8月7日付公表の適時開示に関する補足説明資料

さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案

—合併比率の考え方— 分配金に関する補足説明

<2019年8月7日付公表の適時開示>

- スターアジアグループによる「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案—合併比率の考え方—」に関するお知らせ

さくら総合リート投資法人 投資主様

さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との
合併に向けたご提案

－ 合併比率の考え方 － 分配金に関する補足説明

2019年8月14日

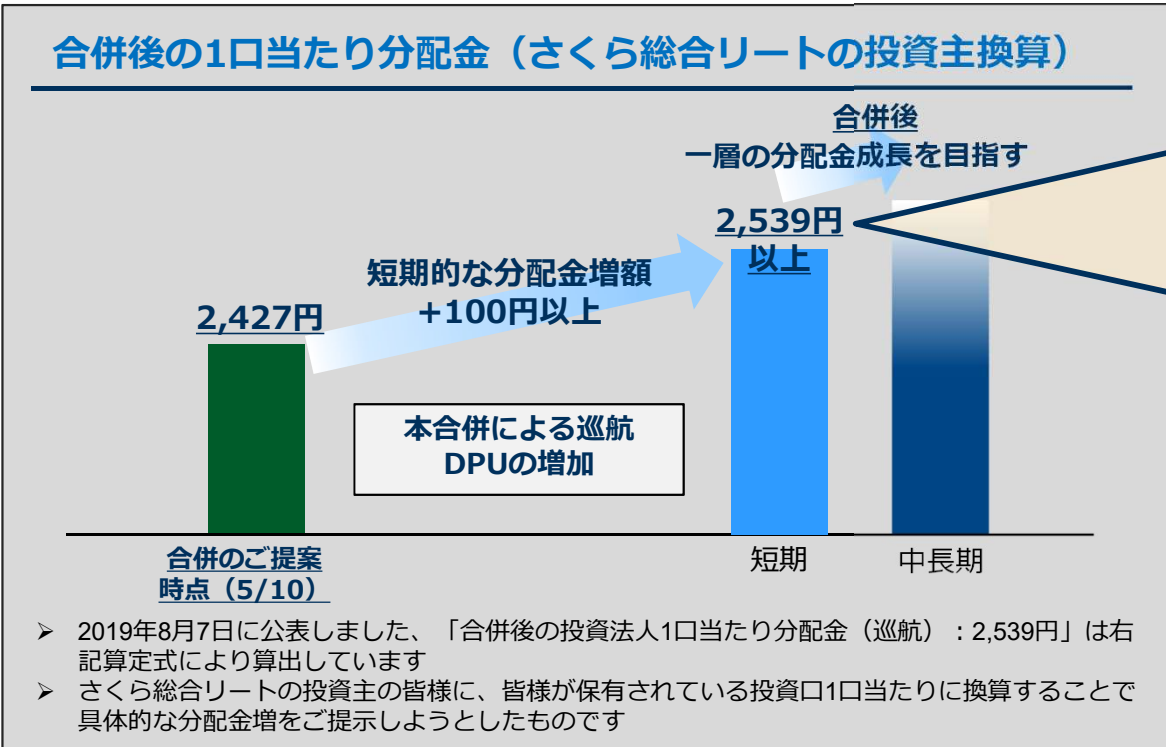
合併後の投資法人の分配金（補足①）

- 想定合併比率及び合併後の投資法人において想定されるコスト削減効果から、合併後の投資法人の1口当たり分配金（巡航）^(注)を2,886円と想定し、さくら総合リースの投資口1口当たりの分配金（巡航）相当額を2,539円と算出しています

<2019年8月7日公表資料における記載>

※本資料においては、計算の簡略化のため合併比率を1:0.88としておりますが、実際には1:0.88以上を想定しております

(注) 1口当たり分配金（巡航）とは、物件の売却益等の一時的な要因を除外し平準化した、1口当たりの分配金を意味します。



さくら総合リースの1口当たりに換算した合併後分配金

2,539円

||

合併後の投資法人1口当たり分配金

2,886円

×

想定合併比率

1 : 0.88

- 合併後の投資法人1口当たり分配金を、現さくら総合リース投資口の1口当たりに換算した分配金
- スターアジアグループが算出した、想定合併比率に基づく、短期的な投資法人運営コストの削減を加味した、合併後の投資法人の1口当たり分配金
- スターアジアグループが算出した、想定合併比率
- 最終的な合併比率は、デューデリジェンスを実施し、投資口価格動向等を踏まえ、ファイナンシャルアドバイザー等の第三者機関による算定等により決定いたします

<合併時の投資口割当てについて ~さくら総合リースの投資口を100口お持ちの場合~>



<端投資口の取扱いについて>

- 一部の割当対象投資主の皆様においては、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じる可能性があります
- かかる端投資口については、法律の規定に基づき、市場において行う取引により売却し、当該売却代金を、端数が生じた割当対象投資主の皆様に対して、その端数に応じて交付する予定です
- なお、スターアジア不動産投資法人は、端投資口を考慮し、適切な比率での投資口分割を検討します

合併後の投資法人の分配金（補足②）

- 2019年8月7日に公表しました「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案 – 合併比率の考え方 –」に記載のある下記左側の図について補足説明します

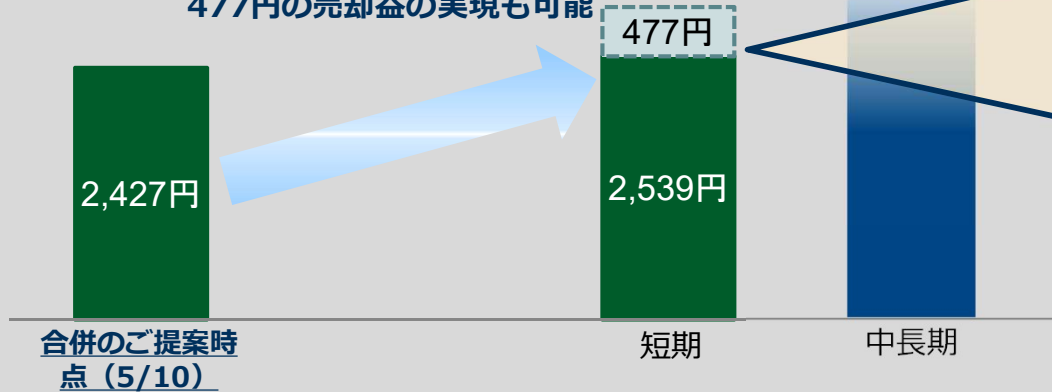
<2019年8月7日公表資料における記載>

合併後の1口当たり分配金（さくら総合リートの投資主換算）

■ 売却益を除く1口当たり分配金 □ 売却益

合併後

スポンサーとの入替により
477円の売却益の実現も可能



- スターアジアグループは、スターアジア不動産投資法人の資産入替戦略をサポートする意向があり、全ての保有資産に対する評価額を算出しています。仮に「アルファベットセブン」を入替対象資産とした場合には、920百万円程度の売却益の実現が可能です
- 資産入替を合併後に実行し、当該売却益を2期に分割して計上した場合、合併後の1口当たり分配金について、更に1期あたり477円程度の増額（2期合計で、1口あたり954円程度の増額）を見込むことができると試算しています
- なお実際に資産入替を実行する場合には、広く売却先探索を行い、最適な売却条件を追求します

さくら総合リートの1口当たり
換算した分配金増額相当分
477円/期

||

合併後の投資法人1口当たり分配
金増額相当分
542円/期

×

想定合併比率
1 : 0.88

合併後の投資法人において、「アルファベットセブン」をスターアジアグループへ譲渡することにより実現可能と考えられる1口当たり分配金増額分を、さくら総合リートの投資口1口分へ換算した額

合併後の投資法人において、「アルファベットセブン」をスターアジアグループへ譲渡することにより実現可能と考えられる合併後の投資法人1口当たり分配金増額分
合併後の投資法人1口当たり分配金増額相当分の542円は下記計算に基づき算出されます

542円=「アルファベットセブン」の売却益（452百万円（2期に分割して計上する前提、準共有持分49%分））÷合併後の想定発行済投資口数（833,865口）
なお合併後の想定発行済投資口数は下記計算に基づき算出されます
合併後の想定発行済投資口数（833,865口）=スターアジア不動産投資法人の発行済投資口数（540,824口）+さくら総合リートの発行済投資口数（333,001口）×想定合併比率（0.88）

アルファベットセブンを入替対象資産とする当該資産の譲渡についてスターアジア不動産投資法人が決定しているものではありません

- スターアジアグループは、合併後の投資法人に対しても引き続き様々なサポートを実施する方針であり、その一つとして機動的な資産入替を実施するため、スターアジア不動産投資法人が保有する全ての物件の取得可能価格を算出しています
- 仮に「アルファベットセブン」を入替対象資産としてスターアジアグループへ譲渡した場合、920百万円程度の売却益（試算値）が実現可能と判断しています
- これを2期にわたって譲渡した場合の1期当たりの売却益が、1口当たり分配金に与える影響が542円（さくら総合リートの投資口換算：477円）となり、本図はその内容を示したものです
- なお、実際に資産入替を実行する場合には、スターアジアグループへの売却に限定せず、広く売却先探索を行い、スターアジアグループが算出した価格以上での、最も有利な売却条件を追求します

＜本資料に関するお問い合わせ先＞

ライオンパートナーズ合同会社

■ 電話番号：03-4577-7871

■ E-mail：info@starasia-lp.com

■ 本資料に関するご説明動画：

<https://www.youtube.com/channel/UCYasJn4xrns2fhyZFKMAELw>

- 本資料は、当社（ライオンパートナーズ合同会社）が提案する、さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人の合併に向けたご提案についての情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料については、2019年8月7日に公表した「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案 ー合併比率の考え方ー」を併せてご覧いただけますようお願いいたします。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことはご遠慮ください。本資料には第三者が公表した図表・データ等が含まれています。またこれらに対するスターアジアグループの分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。