

FOR IMMEDIATE RELEASE

クリサス・リテール・トラスト、2015 年度において DPU の 2.8%増とポートフォリオ評価額の 7.9%増を達成

- 2015 年第 4 四半期の DPU は 2.02 シンガポールセント、2015 年度通期の DPU は 8.08 シンガポールセントになりました。
- 総資産額は買収とポートフォリオ評価額の 7.9%増により前年度期比 27.8%増の 1,004 億円になりました。
- モラージュ菖蒲のテナント更新とバリューアップ工事がほぼ完了、次年度には新テナントの賃料の増加を見込みます。
- 2016 年 12 月 31 日までの配当金のほぼ 100%についてヘッジを完了しました。

2015 年 8 月 26 日【シンガポール】クリサス・リテール・トラスト（「CRT」）の受託運用会社であるクリサス・リテール・アセットマネジメント（「トラスティ・マネージャー」）は、2015 年 6 月 30 日をもって終了する 2015 年度第 4 四半期および 2015 年度の決算を発表いたしました。

2015 年度第 4 四半期の CRT の DPU (Distributions Per Unit - 1 口あたり配当金) は 2.02 シンガポールセントでした。これにより 2015 会計年度の DPU は 8.08 シンガポールセントとなり、前年度（2014 会計年度）の DPU を 365 日分に換算した 7.86 シンガポールセントからは 2.8%増、2015 年度の DPU 予想値である 7.49¹ シンガポールセントからは 7.9%増となりました。この成果はモラージュ菖蒲のテナント入れ替えとバリューアップ工事に伴い稼働率が低下したにもかかわらず達成されました。これにより CRT の 2015 会計年度の配当利回りは 8.6%²となりました。

¹ これは目論見書に記載された Projection Year 2015 の DPU 予想値です。

² CRT の 2015 会計年度の DPU である 0.0808 シンガポールドル、および 2015 年 6 月 30 日現在の取引価格である 0.935 シンガポールドルに基づく数値です。

2015年第4四半期には好調な業績を達成

	2015年第4四半期実績	2014年第4四半期実績	増減	2015年第4四半期予想値 ³	増減
	2015年4月 1日～2015年6月30日	2014年4月 1日～2014年6月30日		2015年4月 1日～2015年6月30日	
総収入 (百万円)	1,988.6	1,584.4	25.5%	1,266.9	57.0%
物件 NOI (百万円)	1,205.6	1,019.8	18.2%	820.1	47.0%
配当可能利益 (百万円)	876.7	707.4	23.9%	640.0	37.0%
DPU (シンガポールセント)	2.02	2.00	1.0%	1.87	8.0%

CRT は 2015 年第 4 四半期に 19 億 8,860 万円の総収入を計上し、前年同期の 15 億 8,440 万円からは 25.5% 増、2015 年第 4 四半期の予想値である 12 億 6,690 万円からは 57.0% 上回りました。この増加は主に 2014 年 10 月 16 日に行ったワンズモール取得、およびモラージュ菖蒲における 2015 年 6 月中にほぼ完了したテナント入れ替えとバリューアップ工事からの寄与によるものです。

2015 年第 4 四半期の物件からの純収入は 12 億 560 万円で前年同期の 10 億 1,980 万円からは 18.2% 増、2015 年第 4 四半期の予想値である 8 億 2,010 万円を 47.0% 上回りました。この増加は主にワンズモール取得に伴う収入増によりますが、モラージュ菖蒲でのバリューアップ工事に伴う経費増により一部相殺されました。

以上の結果として 2015 年第 4 四半期の配当可能利益は 8 億 7,670 万円となり、これは前年同期の 7 億 740 万円からは 23.9% 増、2015 年第 4 四半期の予想値である 6 億 4,000 万円からは 37.0% 増となりました。この物件からの純収入の増加と比較して高い増加率は主に為替差益と管理費の低下によるものですが、

³ この予想値は CRT の 2013 年 5 月 2 日付け目論見書（「目論見書」）に記載された Projection Year 2015（2014 年 7 月 1 日から 2015 年 6 月 30 日まで）の予想値から得たものであり、2015 年 4 月 1 日から 2015 年 6 月 30 日までの 91 日に（365 日の会計年度に基づき）按分しています。この予想値はまた、イオンタウン守谷、イオンタウン鈴鹿、クリサス心斎橋、およびモラージュ菖蒲を含む CRT の当初のポートフォリオ（「当初ポートフォリオ」）についてのみ計算しています。

これは 2014 年 1 月に発行したミディアムタームノートの金利費用による資金調達コストの上昇によって一部相殺されました。

2015 年度の業績

	2015 年度 実績	2014 年度 実績 ⁴	増減	2015 年度 予想 ⁵	増減
	2014 年 7 月 1 日～2015 年 6 月 30 日	2013 年 7 月 1 日～2014 年 6 月 30 日		2014 年 7 月 1 日～2015 年 6 月 30 日	
総収入 (百万円)	7,635.4	5,480.5	39.3%	5,081.6	50.3%
物件 NOI (百万円)	4,681.1	3,526.4	32.7%	3,289.3	42.3%
配当可能利益 (百万円)	3,358.2	2,783.2	20.7%	2,566.9	30.8%
DPU (シンガポールセント)	8.08	7.86	2.8%	7.49	7.9%

2015 会計年度の CRT の総収入は 76 億 3,540 万円で、前年度の 54 億 8,050 万円からは 39.3% 増、2015 会計年度の予想値である 50 億 8,160 万円を 50.3% 上回りました。この増加には主に 2014 年 3 月 6 日に取得した Luz 大森とクリサス立川、および 2014 年 10 月 16 日に取得したワンズモールが貢献しました。またモラージュ菖蒲での好調なテナント売上とその他の収入も、CRT の今年度の収入の内部成長に貢献しました。

CRT の 2015 会計年度の物件からの純収入は 46 億 8,110 万円で、前年度の 35 億 2,640 万円を 32.7% 上回りました。また 2015 会計年度の予想値である 32 億 8,930 万円を 42.3% 上回りました。この結果として CRT の 2015 年度の配当可能利益は 33 億 5,820 万円に達し、前年同期の 27 億 8,320 万円を 20.7%、2015 年度の予想値である 25 億 6,690 万円を 30.8% 上回りました。

⁴ より意味のある比較のため、2014 年 7 月 1 日から 2015 年 6 月 30 日までの期間に対応する、2013 年 7 月 1 日から 2014 年 6 月 30 日までの業績（実際には 2013 年 5 月 10 日から 2014 年 6 月 30 日までの 417 日間を 365 日に按分したもの）を示しています。

⁵ この予想値は目論見書の Projection Year 2015 に含まれる予想値から得られたものであり、当初ポートフォリオについてのみ算定しています。

クリサス・リテール・アセットマネジメントの最高経営責任者兼 CEO であるジム・チャン氏は、次のように述べています。「2013 年の上場以来 2 度目となる会計年度を終え、予想値を上回る業績を継続的に達成し、投資家の皆様に競争力ある投資利益率をもたらすことができることを喜ばしく思っています。8.08 シンガポールセントの通年 DPU に基づき 8.6% の通年配当利回りを達成することができましたが、これはシンガポール証券取引所に上場している不動産ビジネストラストと REIT の中でも最も高い利回りのひとつです。積極的な資産運用戦略による成長に加え、収益基盤強化のための魅力ある不動産取得機会も引き続き追求して参ります。」

2015 年 6 月 30 日時点の CRT のポートフォリオはほぼすべてが入居済みであり、平均稼働率は 99.3% に達しています。また 2015 年 7 月 15 日に CRT は 2015 年 6 月 30 日時点でのポートフォリオ評価額を 879 億 3,000 万円に修正したことを発表し、これは 2014 会計年度のポートフォリオ評価額 814 億 7,000 万円を 7.9% 上回りました。これにより 2015 年 6 月 30 日時点の CRT の有利子負債比率は 47.3% に低下しました。また CRT の借入の大半は日本円建てのため、引き続き日本の低金利に基づく低い借入金利の恩恵を享受しています。

経済回復が日本の不動産投資を推進

日本の国内総生産 (GDP) は 2015 年第 2 四半期に年率換算で 1.6% 縮小しました。この縮小幅はロイターが実施したエコノミストによる予想値集計の予測中央値である 1.9% を下回り、2014 年 10 月以来 6 か月間連続で拡大した後、当四半期が初めて縮小を記録しました。主に中国からの需要低下と一時的な悪天候によるものであり、輸出と消費が悪影響を受けました。

しかしながら、アベノミクスによる経済のセンチメントは堅調で、日本経済の成長の力強い牽引力となると考えられています。活発な国内での企業活動が経済を後押しし、7 月から 9 月にかけての四半期では GDP の回復が期待されています。

日本銀行が 2014 年 10 月に発表した「『量的・質的金融緩和』の拡大」が起爆剤となり、今でも国内経済を上向かせる要因になっていると思われます。このための方策には他国通貨に対する円安誘導政策も含まれ、3 か月物の東京銀行間取引金利 (TIBOR) は 0.20% 未満に低下しました。これによって日本の不動産への関心が改めて活性化し、日本国内の不動産全体に値上がりが生じました。

クリサス・マーチャント・インターナショナル (CRT のスポンサー) の共同創業者兼社長であり、同社の取締役を兼任するジェレミー・ヨング氏は、次のように述べています。「最近の不動産価格上昇傾向により、

弊社のポートフォリオ評価額は 7.9% 近く上昇しました。日本の不動産への関心は高まっていますが、CRT はスポンサー、戦略パートナー、およびその他の第三者の売主から優先交渉権 (ROFR) を確保した優れた取得候補物件を維持しています。」

配当方針

CRT の配当方針は、上場日から 2014 年 6 月 30 日までの配当可能利益の全額、および 2014 年 7 月 1 日から 2015 年 6 月 30 日までの配当可能利益の少なくとも 90% を配当とすることを規定しています。

CRT は配当可能利益を日本円で受け取り、投資家への配当はシンガポールドルにより行っています。これに伴う為替レート変動へのエクスポージャーを最小限に抑えるため、2016 年 12 月 31 日までの 16 か月間については配当金のほぼ全額にヘッジを行っています。CRT は投資家への配当を半年ごとに行っており、配当額の計算は毎年 6 月 30 日と 12 月 31 日までの 6 か月間について行っています。

不測の状況が発生しないものとして、CRT の資産は次の四半期と会計年度にも好調で安定したキャッシュフローを引き続き生み出すものと予想しています。

-END-

Investor Contact:

Ms. Hanako Tokunaga

Tel: +65 6713 9550

Email: htokunaga@croesusgroup.com

Media Contacts

Mr. Clarence Koh

Tel: +65 6532 0606

Email: clarence.koh@newgatecomms.com.sg

Ms. Michelle Tan

Tel: +65 6532 0606

Email: michelle.tan@newgatecomms.com.sg



Croesus Retail Trustについて

Croesus Retail Trust (CRT) はポートフォリオを日本国内に持つ、シンガポール証券取引所に上場した初のアジア太平洋地域リテール・トラストです。CRT は主にアジア太平洋地域に位置し、当初は日本を中心とした商業不動産から構成された多角的ポートフォリオへの投資を主たる業務としています。CRT が現在日本に保有する商業不動産にはイオンタウン守谷、イオンタウン鈴鹿、クリサス心斎橋、クリサス立川、Luz 大森、モラージュ菖蒲、およびワンズモールの 7 つがあり、うち 5 物件は首都圏に位置しています。CRT はこれらの資産に基づき、日本を含むアジア太平洋地域において長期的な資産価値とリターンを生み出し、開発と買収の機会を CRT が追求する基盤となる、安定した収入を生成する資産から構成された中核的ポートフォリオを構築することができます。

CRT は FinanceAsia の Best Managed Companies Poll for 2014 において、Best Small-cap Company in Singapore を受賞しています。CRT は FTSE ST Small Cap Index と TR/GPR/APREA Composite Index に含まれています。CRT の詳細については www.croesusretailtrust.com をご覧ください。

Important Notice

This press release is not an offer of securities for sale or a solicitation of an offer to purchase securities. This release may contain forward-looking statements that involve risks and uncertainties. Forward-looking statements include statements regarding the intent, belief and current expectations of CRT or its officers with respect to various matters. When used in this press release, the words "expects," "believes," "anticipates," "plans," "may," "will," "should" and similar expressions, and the negatives thereof, are intended to identify forward-looking statements. Actual future performance, outcomes and results may differ materially from those expressed in forward-looking statements as a result of a number of risks, uncertainties and assumptions. Representative examples of these factors include (without limitation) general industry and economic conditions, interest rate trends, cost of capital and capital availability, availability of real estate properties, competition from other companies and venues for the sale/distribution of goods and services, shifts in customer demands, customers and partners, changes in operating expenses, including employee wages, benefits and training, governmental and public policy changes, and the continued availability of financing in the amounts and the terms necessary to support future business. You are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements, which are based on the current view of

Level 25
Singapore Land Tower
50 Raffles Place, #25-03
Singapore 048623
Tel : +65 6713 9550
Fax : +65 6532 4780

(Company Registration No: 2012051751)

Level 11 Meiji Yasuda
Seimei Building 2-1-1
Marunouchi Chiyoda-ku
Tokyo 100-0005 Japan
Tel : +81 3 3211 8686
Fax : +81 3 3211 8685

management on future events and speak only as of the date of this press release. CRT does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances. No assurance can be given that future events will occur, that projections will be achieved, or that CRT's assumptions are correct. The past performance of CRT is not indicative of the future performance of CRT. Similarly, the past performance of the Trustee-Manager is not indicative of the future performance of the Trustee-Manager.



Level 25
Singapore Land Tower
50 Raffles Place, #25-03
Singapore 048623
Tel : +65 6713 9550
Fax : +65 6532 4780

(Company Registration No: 2012051751)

Level 11 Meiji Yasuda
Seimei Building 2-1-1
Marunouchi Chiyoda-ku
Tokyo 100-0005 Japan
Tel : +81 3 3211 8686
Fax : +81 3 3211 8685