

星野リゾート・リート投資法人

平成 27 年 4 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋三丁目 6 番 18 号
星野リゾート・リート投資法人
代表者名 執行役員 秋本 憲二
(コード番号：3287)

資産運用会社
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
問合せ先 総合企画部長 横倉 理
(TEL：03-5159-6338)

平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正 並びに平成 28 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ

星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 26 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに平成 28 年 4 月期（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想についてもお知らせいたします。

なお、平成 26 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想については変更ございません。

記

1. 平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	1,614 百万円	806 百万円	722 百万円	721 百万円	16,800 円	—
今回修正予想 (B)	1,905 百万円	1,021 百万円	896 百万円	895 百万円	18,024 円	—
増減額 (C) (B-A)	290 百万円	214 百万円	173 百万円	173 百万円	1,224 円	—
増減率 (C) / (A)	18.0 %	26.6 %	24.0 %	24.1 %	7.3 %	—
(参考) 前期実績 (平成 26 年 10 月期)	1,563 百万円	895 百万円	716 百万円	715 百万円	16,649 円	—

【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 42,969 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 49,689 口

(詳細は別紙「平成 27 年 10 月期及び平成 28 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 28 年 4 月期の運用状況及び分配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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

「投資口」欄をご参照ください。)

【注記】

- かかる予想数値は別紙「平成 27 年 10 月期及び平成 28 年 4 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又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行及び「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得等に伴い、平成 26 年 12 月 15 日に公表しました平成 27 年 10 月期における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて平成 28 年 4 月期について、同様の前提条件に基づいて新たな運用状況及び分配の予想をお知らせするものです。

3. 平成 28 年 4 月期の運用状況及び分配の予想

	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 4 月期 (第 6 期)	1,932 百万円	980 百万円	897 百万円	896 百万円	18,048 円	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 49,689 口

【注記】

- かかる予想数値は別紙「平成 27 年 10 月期及び平成 28 年 4 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又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。以下同じです。

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

*投資法人のホームページアドレス：<http://www.hoshinoresorts-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 28 年 4 月期の運用状況及び分配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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

【別紙】

平成27年10月期及び平成28年4月期 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"> 平成27年10月期（第5期）：平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日） 平成28年4月期（第6期）：平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日） 																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金をもって、平成27年5月1日に3物件及び平成27年6月1日に5物件の不動産（以下合わせて「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び平成28年4月30日まで運用資産の異動（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、上記以外の新規物件の取得、保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約に加え、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成27年10月期に1,905百万円、平成28年4月期に1,932百万円を想定しています。 賃貸事業収入のうち、ブランド別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p>平成27年10月期（第5期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ブランド</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料（注）</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや</td> <td>393</td> <td>87</td> <td>481</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>262</td> <td>45</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>238</td> <td>38</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>741</td> <td>97</td> <td>838</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,636</td> <td>269</td> <td>1,905</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成28年4月期（第6期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ブランド</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料（注）</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや</td> <td>393</td> <td>84</td> <td>478</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>262</td> <td>48</td> <td>310</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>233</td> <td>40</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>768</td> <td>101</td> <td>870</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,658</td> <td>274</td> <td>1,932</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）変動賃料は、過去の保有物件の売上げの実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、保有物件の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人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。 	ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計	星のや	393	87	481	リゾナーレ	262	45	307	界	238	38	277	その他	741	97	838	計	1,636	269	1,905	ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計	星のや	393	84	478	リゾナーレ	262	48	310	界	233	40	273	その他	768	101	870	計	1,658	274	1,932
ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計																																														
星のや	393	87	481																																														
リゾナーレ	262	45	307																																														
界	238	38	277																																														
その他	741	97	838																																														
計	1,636	269	1,905																																														
ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計																																														
星のや	393	84	478																																														
リゾナーレ	262	48	310																																														
界	233	40	273																																														
その他	768	101	870																																														
計	1,658	274	1,932																																														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成28年4月期の運用状況及び分配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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成27年10月期に132百万円、平成28年4月期に138百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前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、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、取得予定資産については、平成28年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成28年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は15百万円と見込んでいます。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因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、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、平成27年10月期に226百万円、平成28年4月期に267百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年10月期に401百万円、平成28年4月期に409百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として、平成27年10月期の一時的な費用として公募関連費用40百万円を見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、平成27年10月期に84百万円、平成28年4月期に82百万円を想定しています。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年3月31日現在、本投資法人においては7,784百万円の借入金残高があります。 ・平成27年10月期においては、約定により借入金のうち91百万円を返済することを前提としています。 ・平成28年4月期においては、約定により借入金のうち91百万円を返済することを前提としています。 ・平成27年10月期末のLTVは16.3%、平成28年4月期末のLTVは16.1%と予想しています。本プレスリリースにおいて、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=借入金残高÷総資産額
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである42,969口に加えて、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（6,400口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限320口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計6,720口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28年4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新投資口数の上限である合計6,720口を含む平成27年10月期及び平成28年4月期の予想期末発行済口数49,689口により算出しています。
<p>1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）</p>	<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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、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施行さ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27年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成28年4月期の運用状況及び分配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。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。