

2020年5月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 森トラスト・ホテルリート投資法人
 代表者名 執行役員 坂本 周
 (コード番号:3478)

資産運用会社名
 森トラスト・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 山本 道男
 問合せ先 ホテルリート運用本部 相澤 信之
 運用戦略部長
 (TEL. 03-6435-7011)

2020年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年4月23日付「2020年2月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせします。

記

1. 2020年8月期(2020年3月1日~2020年8月31日)の運用状況の予想の修正

	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 配金は含み ません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	(未定)	—
今回発表予想 (B)	1,761	975	864	863	1,727	—
増減額 (B-A)	—	—	—	—	—	—
増減率	—%	—%	—%	—%	—%	—%
参考:前年同期実績 (2019年8月期)	2,399	1,708	1,610	1,609	3,219	—

(参考) 2020年8月期: 予想期末発行済投資口数 500,000口、1口当たり予想当期純利益 1,727円

(注1) 2020年8月期の運用状況の予想については、別紙「2020年8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す。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、又は今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、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みません。)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。そのため、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て表示しています。

2. 修正の理由

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、2020年2月以降、国内外で経済活動が抑制され、旅行需要も大幅に減少する状況にある中で、2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、2020年4月23日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」の公表時点において、本投資法人が2020年8月期に受け取る賃料が予測可能であった2物件（「ヒルトン小田原リゾート&スパ」及び「ホテルサンルートプラザ新宿」）を除く3物件（「シャングリ・ラ ホテル 東京」（以下、「シャングリ・ラ」といいます。）、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」（以下、「コートヤード東京」といいます。）及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」（以下、「コートヤード新大阪」といいます。））の賃料の予測が著しく困難であり、合理的な業績予想の算定が困難であったため、未定としていました。

今般、2020年4月に発出された緊急事態宣言後の各物件におけるホテル運営状況が概ね判明し、本投資法人が2020年8月期に受け取る賃料について、シャングリ・ラは2020年3月分～2020年8月分賃料まで、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は2020年3月分～2020年7月分賃料まで確定もしくは予想が概ね可能となったことから、新たに業績予想の算定を行い、運用状況の予想を修正するものです。

なお、本投資法人が2020年8月期に受け取る賃料を算出する際の基準となる各物件のホテル運営月（以下、「賃料算出基準月」といいます。）については、下記の（参考）をご参照ください。

（参考）2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における各物件の賃料算出基準月

物件名称	賃料形態	賃料算出基準月
シャングリ・ラ ホテル 東京	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり	2019年11月～2020年4月
ヒルトン小田原リゾート&スパ	変動賃料（毎決算期変動※） ※同一決算期中一定	2019年1月～2019年12月
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり	2019年12月～2020年5月
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	変動賃料（毎月変動） 年間最低保証賃料あり	2019年12月～2020年5月
ホテルサンルートプラザ新宿	固定賃料	—

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mt-hotelreit.jp/>

【別紙】

2020年8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"> 2020年8月期（第9期：2020年3月1日～2020年8月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している5物件を前提とし、2020年8月期末までの間に運用資産の変動（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。 実際には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"> 賃貸事業収益については、現在効力を有している賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2020年8月期に1,761百万円を想定しています。 賃貸事業収益のうち、賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮した上で、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 <p>[シャングリ・ラ ホテル 東京]</p> <p>2020年8月期（第9期）変動賃料：635百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料（以下「転貸テナント賃料」（注）といいます。）に97%を乗じた金額等</p> <p>（注）「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。</p> <p>（参考）年間最低保証賃料（毎年4月から翌年3月（注））：882,700,000円</p> <p>（注）毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合（転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。）には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算（910,000,000円×97%＝882,700,000円）を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。</p> <p>[ヒルトン小田原リゾート&スパ]</p> <p>2020年8月期（第9期）変動賃料：204百万円</p> <p>（本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入2百万円を含みます。）</p> <p>毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額（下限を0円）</p> <p>毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額（下限を0円）</p> <p>（注）「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。</p> <p>基準利益＝本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益－同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等）</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 2020年8月期（第9期）変動賃料：132百万円 毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円） （注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。</p> <p>（参考）年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注1））：310,000,000円 （注1）毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。 （注2）2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額は310,000,000円を超える見込みであるため、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いは2020年8月末に発生せず、2020年8月期に帰属する営業収益も発生しないと想定しています。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2020年8月期（第9期）変動賃料：136百万円 毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円） （注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。</p> <p>（参考）年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注1））：460,000,000円 （注1）毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は460,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。 （注2）2019年10月から2020年9月の期間における賃料の合計額は460,000,000円を超えない見込みであることから、年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いが2020年8月末に発生し、2020年8月期に帰属する営業収益が22百万円発生することを想定しています。</p> <p>[ホテルサンルートプラザ新宿] 2020年8月期（第9期）固定賃料：652百万円 （注）「固定賃料」とは、毎月同額で支払われる賃料をいいます。</p> <p>（参考）年間固定賃料：1,304,673,360円</p>

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないこと、また新型コロナウイルスの感染拡大に関連し、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	<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、過去の実績値等を基に、それぞれ費用の変動要素を考慮して算出しており、2020年8月期に290百万円を見込んでいます。 固定資産税及び都市計画税等については、2020年8月期に280百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、2020年8月期に4百万円を見込んでいます。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、各計算期間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。 減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、2020年8月期に363百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として2020年8月期に110百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債総額は54,500百万円となっています。 有利子負債総額は、2020年8月期末に54,500百万円を前提としています。 2020年8月期末までに返済期限の到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。 2020年8月期末のLTVは49.4%程度を見込んでいます。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8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みません。）は、2020年8月期の予想期末発行済投資口数500,000口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）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みません。）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（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において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、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等、及び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。