

2021年6月25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)

2021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、2021年4月22日付「2021年2月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2021年8月期(2021年3月1日~2021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. 2021年8月期(2021年3月1日~2021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)	1,849	1,046	937	936	1,874	—
増減額 (B-A)	—	—	—	—	—	—
増減率	—%	—%	—%	—%	—%	—%
参考:前年同期実績 (2020年8月期)	1,770	988	881	880	1,761	—

(参考) 2021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 1,873円

(注1) 2021年8月期の運用状況の予想については、別紙1「2021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

2021年8月期（2021年3月1日～2021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、2021年4月22日付「2021年2月期 決算短信（REIT）」の公表時点において、新型コロナウイルス感染症の世界規模での拡大が未だ収束していない状況下であることから、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、2021年5月の各物件におけるホテルの運営状況が概ね判明し、2021年8月期に支払いを受けるコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションに係る年間最低保証賃料との差額（不足分）を含み、本投資法人が2021年8月期に受け取る賃料の見通しが立ったことで、合理的な業績予想の算定が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2021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。）及び2021年8月期に支払いを受ける年間最低保証賃料との差額（不足分）の発生を判定・算出する際の対象となる賃料算出基準月（以下「最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月」といいます。）については、下記の（参考）をご参照ください。

また、本投資法人が受け取る賃料と各物件の賃料算出基準月の関係や年間最低保証賃料との差額補填タイミング等の詳細については、別紙2「第10期（2021年2月期）決算説明会資料 p.12」をご参照ください。

（参考）2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）における各物件の賃料算出基準月及び最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月

物件名称(注)	賃料形態	賃料算出基準月	最低保証賃料判定の対象となる賃料算出基準月
シャングリ・ラ	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年11月～2021年4月	—
ヒルトン小田原	変動賃料(毎決算期変動※) ※同一決算期中一定	2020年1月～2020年12月	—
コートヤード 東京	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年12月～2021年5月	2020年7月～2021年6月
コートヤード 新大阪	変動賃料(毎月変動) 年間最低保証賃料あり	2020年12月～2021年5月	2020年7月～2021年6月
サンルート	固定賃料	—	—

（注）物件名称については、「シャングリ・ラ ホテル 東京」を「シャングリ・ラ」、「ヒルトン小田原リゾート&スパ」を「ヒルトン小田原」、「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」を「コートヤード東京」、「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」を「コートヤード新大阪」、「ホテルサンルートプラザ新宿」を「サンルート」と略称で記載することがあります。

3. 2021年8月期の予想分配金について

新型コロナウイルスの世界的な流行は、現時点においても継続しており、依然として旅行需要は大きく減少しています。

日本においては、2020年下半期に入ってから比較的感染者数が少なく推移したことや、7月下旬から開始され、10月1日以降は東京発着分も追加対象となったGoToトラベルキャンペーン（以下「GoToトラベル」といいます。）による国内旅行需要の喚起策が功を奏し、11月頃にかけて、特に大都市近郊のリゾートホテルや高価格帯のホテルを中心として回復傾向となりました。一方で、11月中旬から大阪での感染者数が増加し始め、その後は東京を含めた日本全国で感染者数が増加、順次GoToトラベルが一時停止されるに至りました。2021年1月以降は、2度の緊急事態宣言の発出及び新設されたまん延防止等重点措置の適用がなされ、厳しい外部環境が継続するとともに、ホテル業績は低迷が続いています。

厳しい外部環境が継続しているものの、2021年以降は並行して世界各国でワクチンの接種が急速に進んでおり、ワクチンの接種が進んでいる国においては、新規感染者数の大幅な減少が確認されています。日本においても、特に5月のゴールデンウィーク以降、ワクチンの接種ペースが大きく加速しており、今後新規感染者数の減少が期待されることから、外出自粛要請の緩和と、それによる国内旅行需要の回復が期待されることです。

本投資法人が保有する各物件のホテル運営実績は、現時点に至るまで新型コロナウイルス感染拡大による旅行需要減少の影響を受け続けていることから、2021年8月期の予想においても、本投資法人が受け取る賃料は、最低保証賃料及び固定賃料が中心となります。

(1) 最低年間分配金水準の仕組みについて

本投資法人が本日現在保有している5物件を前提とし、かつその運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないこと、また現在効力を有している各物件の賃貸借契約に変更が生じないことを前提として（以下、これらの前提条件を総称して「現時点における前提条件」といいます。）、変動賃料を採用する4物件（シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪）のホテル売上等が0となり、シャングリ・ラ、コートヤード東京及びコートヤード新大阪に係る最低保証賃料並びにサンルートの固定賃料のみを本投資法人が受領する場合、年間分配金の水準は約2,300円程度になると試算されます（以下、この試算した年間分配金の水準のことを「最低年間分配金水準」といいます。）。ただし、①年間最低保証賃料は物件によりその水準が異なること、②本投資法人の計算期間は6か月間であり、年間最低保証賃料との差額（不足分）の支払いを受ける決算期が物件により異なることから、最低年間分配金水準は各年2月期（本投資法人の決算期の数字が偶数となる決算期を意味し、以下「偶数期」と記載することがあります。）と8月期（同様に、以下「奇数期」と記載することがあります。）で均等に半分にはなりません。

現時点における前提条件が今後も継続し、各年2月期（偶数期）及び各年8月期（奇数期）において、各物件の最低保証賃料及び固定賃料のみを本投資法人が受領する場合、(a)第10期費用実績を計算の基礎とした各年2月期（偶数期）の分配金は1,273円、(b)第11期費用予想を計算の基礎とした各年8月期（奇数期）の分配金は1,043円とそれぞれ試算されます（以下、この試算した各決算期における分配金水準を「最低分配金水準」といいます。）。

各年2月期（偶数期）の最低分配金水準は、各物件の最低保証賃料及び固定賃料のみを本投資法人が受領する場合に営業収益として計上される、シャングリ・ラの年間最低保証賃料（882,700千円/年(12か月)）の11か月分、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の年間最低保証賃料（それぞれ310,000千円/年(12か月)、460,000千円/年(12か月)）の1か月分並びにサンルートの年間固定賃料（1,304,673千円/年(12か月)）の6か月分を合計したのから、実際に第10期において計上された各物件に関する

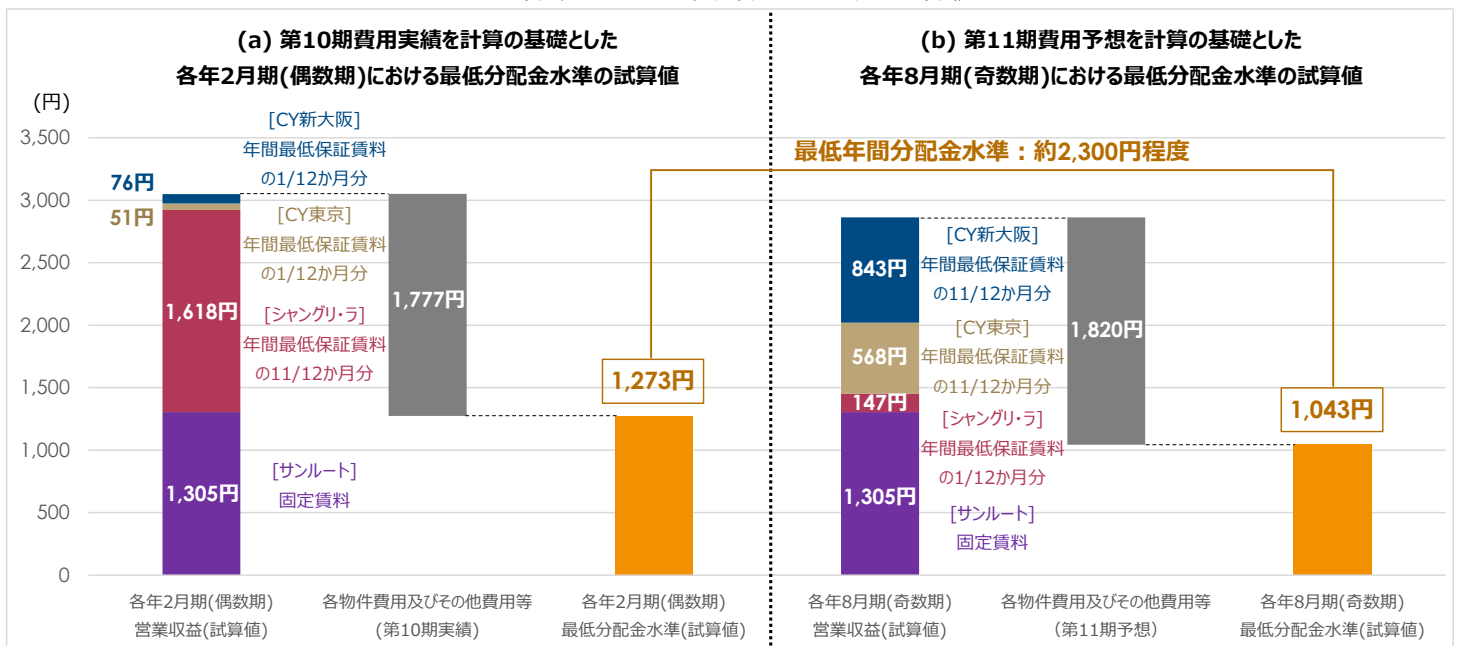
費用（各物件にかかる固定資産税等及び修繕費等をいい、以下「各物件費用」といいます。）及びその他費用（資産運用報酬及び支払利息等）等（この項において「第10期費用実績」といいます。）を差し引いて試算したものです。

また同様に、各年8月期（奇数期）の最低分配金水準は、シャングリ・ラの年間最低保証賃料（882,700千円/年(12か月)）の1か月分、コートヤード東京及びコートヤード新大阪の年間最低保証賃料（それぞれ310,000千円/年(12か月)、460,000千円/年(12か月)）の11か月分並びにサンルートの固定賃料（1,304,673千円/年(12か月)）の6か月分を合計したのから、第11期に計上されると予想される各物件費用及びその他費用等（この項において「第11期費用予想」といいます。）を差し引いて試算したものです。これらの試算について、全て分配金に換算してグラフ化したものを下に掲載しています。

実際にはそれぞれの決算期に計上される各物件に関する費用及びその他費用等並びに年間最低保証賃料との差額（不足分）は当然に変動し得ることから、各決算期における最低分配金水準も変動し得ることとなりますが、今後の年間分配金は、試算された各決算期における最低分配金水準を合計した概算値である年間約2,300円程度の分配金水準（最低年間分配金水準）と同程度になるものと本投資法人は考えています(注)。

(注) 最低年間分配金水準は現時点における前提条件及びその他前提条件を加味して算出した参考値であり、将来の分配金の額を保証するものではありません。

＜各決算期における最低分配金水準の試算値＞



(注) 「コートヤード東京」を「CY 東京」、「コートヤード新大阪」を「CY 新大阪」と表記しています。

(2) 各年8月期（奇数期）の最低分配金水準と2021年8月期（第11期）の予想分配金との差異要因について

(1) で試算した各年8月期（奇数期）の最低分配金水準（1,043円。以下、この項において単に「最低分配金水準」といいます。）と、本日公表した2021年8月期（第11期）の予想分配金（1,874円。以下、この項において単に「予想分配金」といいます。）との間には差異があります。

最低分配金水準の試算においては、各物件の最低保証賃料及び固定賃料のみを本投資法人が受領することを前提としていますが、この前提は、変動賃料を採用する4物件（シャングリ・ラ、ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪。以下「変動賃料4物件」といいます。）のホテル売上等が全て0となり、本投資法人が受領する毎月の賃料も全て0となっていることを意味しています。しかし、実際にはこのような事態は発生しておらず、物件にはよるものの、毎月ある程度の賃料が発生して

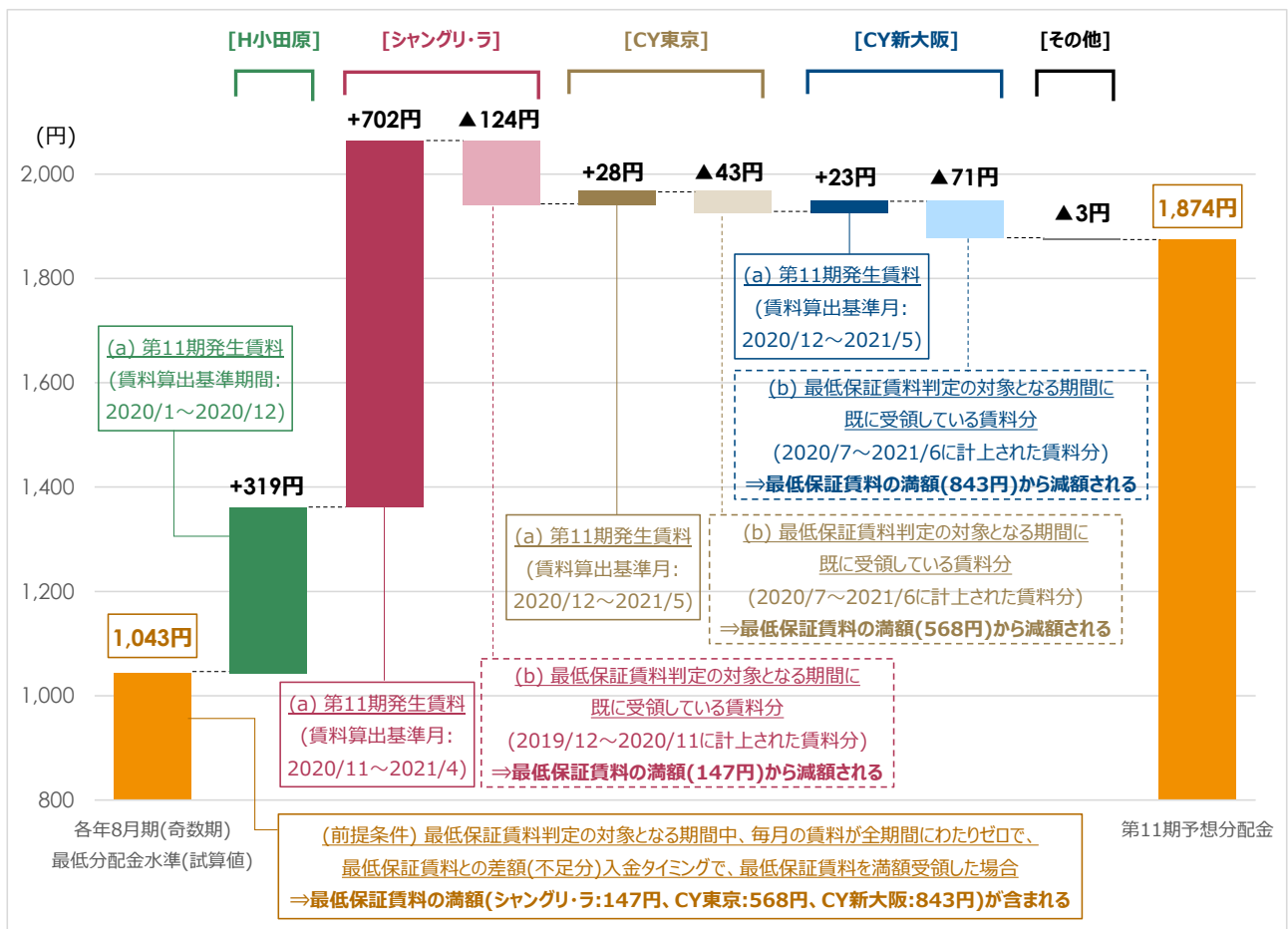
いることから、その発生した分だけ本投資法人が受領する賃料が増加することとなります。

またさらに、最低保証賃料を採用する3物件（シャングリ・ラ、コートヤード東京及びコートヤード新大阪。以下「最低保証賃料3物件」といいます。）の年間最低保証賃料は、設定されたその全額を受領することを前提としていますが、この前提は、最低保証賃料3物件にかかる最低保証賃料判定の対象となる期間の全期間に渡って、ホテル売上等が全て0となり、本投資法人が受け取る毎月の賃料も全て0となっていることを意味しています。しかし、実際にはこのような事態は発生しておらず、最低保証賃料判定の対象となる期間においても、物件にはよるものの、毎月ある程度の賃料が発生しています。この場合、本投資法人が受け取る年間最低保証賃料との差額（不足分）は、最低保証賃料判定の対象となる期間に発生した賃料に応じて減少することとなります。

したがって、最低分配金水準と予想分配金とを比べると、(a) 変動賃料4物件においては、各物件にて発生した賃料により、本投資法人が受け取る賃料が増加することから、分配金の増加要因（以下「増加要因(a)」といいます。）となり、(b) 最低保証賃料3物件においては、各物件にて最低保証賃料判定の対象となる期間に発生した賃料に応じて、本投資法人が受け取る年間最低保証賃料との差額（不足分）が減少することから、分配金の減少要因（以下「減少要因(b)」といいます。）となります。その結果、両者に差異が生じることとなります。

最低分配金水準と予想分配金との差異要因について、各物件並びに各物件における増加要因(a)及び減少要因(b)にそれぞれ要素を分解して図示したグラフを下に掲載しています。

＜各年8月期（奇数期）最低分配金水準と第11期予想分配金との差異要因＞



(注) 「ヒルトン小田原」を「H小田原」、「コートヤード東京」を「CY東京」、「コートヤード新大阪」を「CY新大阪」と表記しています。

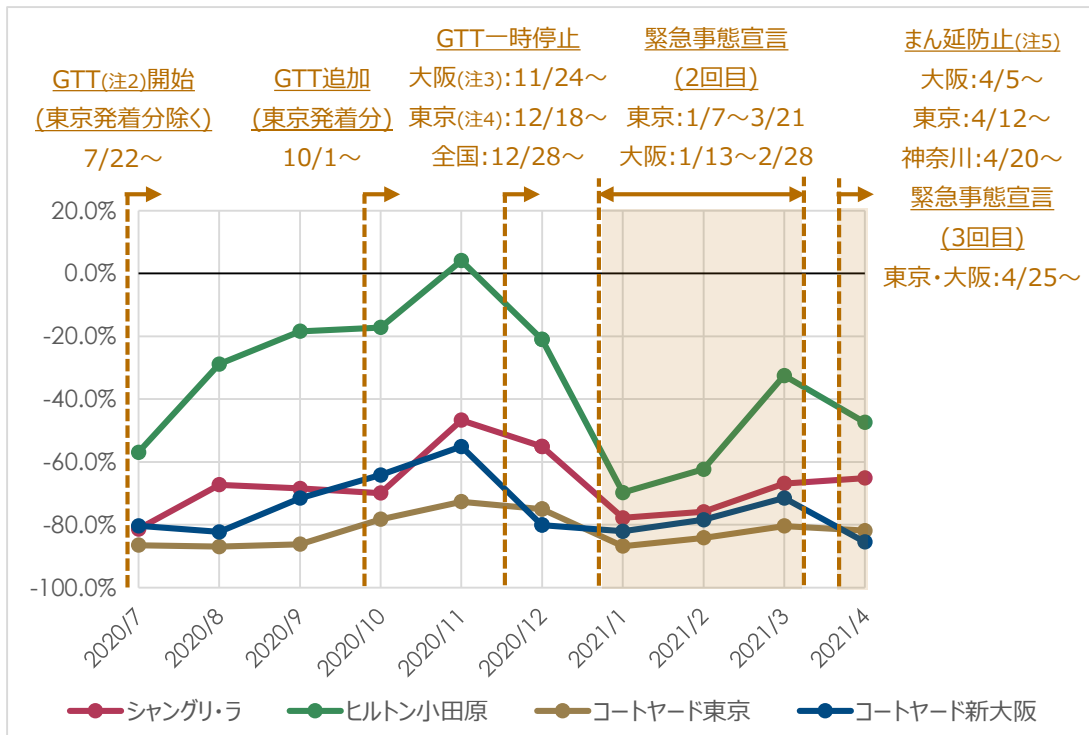
なお、シャングリ・ラについては、賃料がホテルの利益ではなく売上に連動していることから、今般のコロナ禍における低調なホテル業績であっても、少しでもホテル売上が発生すれば本投資法人の受け取る賃料が発生することとなるため、最低分配金水準を試算する際の前提条件としている、本投資法人の受け取る賃料が0となる事態が発生することは想定しにくく、実際の分配金水準は、最低分配金水準と差異が生じることとなります。

このように、最低分配金水準はあくまで各種前提に基づく試算値であり、実際の分配金水準とは乖離が発生することとなります。

4. 各ホテル（変動賃料4物件）の直近の状況について

(1) 各ホテル運営実績の推移

＜各ホテル運営実績(注1)の変化率（2019年同月比）＞



(注1) 「各ホテル運営実績」とは、シャングリ・ラは各賃料算出基準月から算出される本投資法人が受け取る賃料、ヒルトン小田原は各月におけるホテル全体の売上総額、コートヤード東京及びコートヤード新大阪は各賃料算出基準月における RevPAR のことをいい、各月における各ホテル運営実績を 2019 年の同じ月（2019 年同月）と比較した変化率(%)を記載しています。なお、RevPAR (Revenue Per Available Room)とは、販売可能室数 1 室あたりの宿泊売上高をいい、サービス料を含みます。

(注2) 「GTT」とは「GoTo トラベル」のことを指します。以下同じです。

(注3) GTT を利用した大阪市を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付を記載しています。

(注4) GTT を利用した東京都を目的地とする旅行について、新規予約を停止した日付を記載しています。

(注5) 「まん延防止」とは「まん延防止等重点措置」のことを指します。

(2) 各ホテル運営実績の状況について

都市型ホテルの3物件（シャングリ・ラ、コートヤード東京及びコートヤード新大阪）については、2020年10月のGoToトラベルへの東京都発着分追加以降回復傾向となり、シャングリ・ラでは11月には賃料ベースで前年同月比50%程度まで回復、コートヤード2物件（コートヤード東京及びコートヤード新大阪）では10月から12月にかけて賃料が発生する程度のホテル利益を出せるまで回復しました。その後は、11月中旬以降の大阪での感染者数増加と、それに続く東京を含めた日本全国での感染者数増加により、順次GoToトラベルの一時停止がなされるとともに、2021年1月以降は、2度の緊急事態宣言の発出及び新設されたまん延防止等重点措置の適用を受け、ホテル業績の低迷が続きました。一方で、非常に限られた範囲でしかホテルの営業を行っていなかった今年の1回目の緊急事態宣言発出時と比べると、相対的には改善傾向にあります。

コートヤード2物件については、2021年1月以降の低迷期において、Marriott.comにおける「Marriott Bonvoy」メンバー向けポイント付与キャンペーン等のプロモーションが集客力を発揮していることから、「Marriott Bonvoy」メンバーの取り込みを行うとともに、経費削減や雇用調整助成金等の活用も行いながら、少しでもホテル業績が上向きよう取り組んでいます。

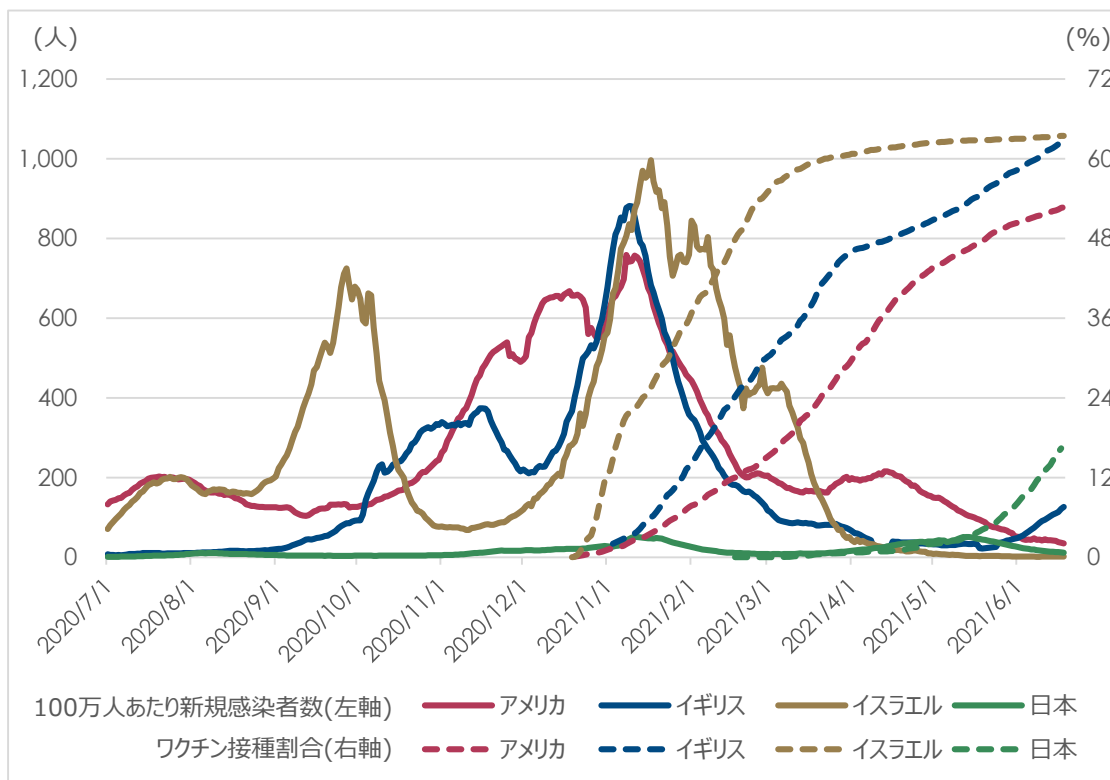
ヒルトン小田原については、充実した様々な施設が揃った都心近接の滞在型リゾートという強みが、コロナ禍という外部環境において特に発揮されることとなり、GoToトラベルの追い風もあって、宴会や会議でのホテル利用が前年比で減少する中においても、2020年11月には前年同月実績を上回る売上総額を記録するなど、大きく回復しました。同時に経費削減や人員配置の効率化を行うことで、本投資法人が受け取る賃料算出の基準となるホテル利益の確保に努め、本投資法人第11期の賃料（2020年1月～2020年12月の基準利益の平均をもとに算出）は、第10期の賃料（2019年7月～2020年6月の基準利益の平均をもとに算出）とほぼ同額となりました。2回目の緊急事態宣言が発出された2021年1月以降はしばらく低迷したものの、緊急事態宣言が解除された3月下旬には、春休みシーズンが重なったこともあり、一時回復傾向となりました。

ヒルトン小田原、コートヤード東京及びコートヤード新大阪については、ヒルトンやマリオットが独自に策定した衛生管理プログラムを実施することに加え、世界のホテルで導入実績があり、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」を導入し、クリーンな衛生環境を積極的にアピールすることで、コロナ禍における新たな需要の獲得にも努めています。

5. 諸外国の状況と日本の現状及び今後のホテル業績回復への道のり

2021年に入り、アメリカ及びイギリス等をはじめとした世界各国において、新型コロナウイルスワクチン（以下「ワクチン」といいます。）の接種が急速に進んでいます。ワクチン接種の進捗により、深刻な感染者増に見舞われていた国においても、劇的な新規感染者数の減少が見られていることから、ワクチンによる予防効果は相当程度高いと考えられます。

＜100万人あたり新規感染者数(注1)とワクチン接種割合(注2)＞



(出所: Our World in Data)

(注1) 7日間移動平均

(注2) ワクチンを1回でも接種した人の割合

(注3) 2020年7月1日から2021年6月18日までのデータを表示しています。

ワクチン接種の進捗又は行動制限による感染者数の減少により、世界各国において、徐々に経済活動が再開されてきており、国内旅行及び海外旅行についても制限が解除される事例が相次いでいます。

アメリカにおいては、所定回数のワクチン接種後2週間を経過した接種完了者の行動制限が緩和され、PCR検査不要で自由な国内旅行が認められています。またニューヨークでは、「ワクチン・ツーリズム」という、米国内の居住者を対象とし、観光客に対して無料でワクチンを提供した上で旅行ができる取組みが実施されています。今夏には米国人旅行者のEUへの渡航を可能とする計画もあります。

イギリスにおいては、ワクチン接種の進捗による感染者数の激減により、ロックダウン（都市封鎖）を段階的に解除、行動制限も順次解除しており、国内のホテルも営業を再開しています。またイギリス政府は、原則禁止してきた海外旅行に対する制限も緩和し、感染者数やワクチンの接種状況に応じて、各国・地域を信号の色と同じ「赤・黄・緑」に色分けしたうえで、「緑」に区分された国・地域（オーストラリアやイスラエルが含まれます）への旅行については、帰国時の隔離措置を免除しています。

オーストラリアにおいては、厳しい出入国制限を敷くことで感染者数を抑えることに成功し、政府主導での観光需要の喚起策として、国内主要観光地への航空券を半額にする政策を実施しています。また、同じく感染者の抑え込みに成功している隣国のニュージーランドとの間で、隔離なしの往来を再開しています。

このように、ワクチン接種や行動制限による感染者数の減少に成功すれば、まずは国内旅行から再開され、その後は感染者数がコントロールされた安全な国との間の海外旅行（トラベルバブル）の再開へと進むこととなります。日本においても、5月のゴールデンウィーク以降のワクチン接種スピードは加速度的に上昇してきていることから、今後感染者数が減少するとともに、国内旅行がまず再開され、その後に安全な国・地域との海外旅行が再開されることで、旅行需要が次第に回復していくことが期待されます。

6. 本投資法人及びスポンサーである森トラストグループにおける取組み

本投資法人及びスポンサーである森トラストグループでは、ワクチン接種が進む日本で今後必ず訪れると期待される、旅行需要回復によるホテル業績の回復局面におけるゲストの取り込みを優位に進めるべく、以下の取組みを進めています。

現状において実施可能な感染症対策として、森トラストグループでは、ワクチンの職域接種にいち早く取り組んでおり、6月21日から運営委託先のホテルを含むグループホテル従業員の希望者に対しワクチン接種を開始し、施設を利用されるゲストの安心・安全の確保を目指しています。

また、外資系ブランドホテルを中心に、ヒルトンであれば「ヒルトン・クリーンステイ」、マリオットであれば「Marriott Commitment to Clean」といった、ブランド独自の基準に基づく衛生管理プログラムを実施しており、ゲストの安心感を醸成するとともに、ブランドに対するゲストからの信頼をより強化し、今後のインバウンドの回復局面においてもゲストから選ばれるホテルを目指しています。外資系ブランドホテルにおいては、コロナ禍においても「ヒルトン・オナーズ」や「Marriott Bonvoy」といったロイヤルティ・プログラムが集客力を発揮していることから、この点においても優位性を発揮できるものと考えています。

さらに、世界のホテルで導入実績があり、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」の導入により、クリーンな衛生環境を積極的にアピールすることで、コロナ禍における新たな需要の獲得にも努めています。コロナ禍における価値観の変化による社会的ニーズの変化に対応することで、ホテル業績の回復後においても付加価値を提供でき、差別化を図ることができると考えています。

以 上

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

2021 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"> 2021 年 8 月期（第 11 期：2021 年 3 月 1 日～2021 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、2021 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、2021 年 8 月期に 1,849 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>2021 年 8 月期（第 11 期）変動賃料：362 百万円 （年間最低保証賃料との差額 11 百万円を含みます。）</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 1））：882,700,000 円</p> <p>（注 1） 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>（注 2） 2020 年 4 月から 2021 年 3 月の期間における賃料の合計額が 882,700,000 円に満たず、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 2021 年 2 月末に発生したため、2021 年 8 月期に帰属する営業収益が 11 百万円発生しています。</p> <p>[ヒルトン小田原リゾート&スパ]</p> <p>2021 年 8 月期（第 11 期）変動賃料：159 百万円 （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>

項目	前提条件
営業収益	<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。 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> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション] 2021年8月期（第11期）変動賃料：276百万円 （年間最低保証賃料との差額262百万円を含みます。） 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）</p> <p>(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せん。）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) 2020年10月から2021年9月の期間における賃料の合計額は310,000,000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2021年8月末に発生し、2021年8月期に帰属する営業収益が262百万円発生することを想定しています。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2021年8月期（第11期）変動賃料：397百万円 （年間最低保証賃料との差額385百万円を含みます。） 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）</p> <p>(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せん。）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) 2020年10月から2021年9月の期間における賃料の合計額が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2021年8月末に発生し、2021年8月期に帰属する営業収益が385百万円発生することを想定しています。</p>

項目	前提条件
営業収益	<p>[ホテルサンルートプラザ新宿] 2021年8月期（第11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> <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、2021年8月期に295百万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、2021年8月期に277百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、2021年8月期に10百万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、2021年8月期に366百万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2021年8月期に108百万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53,975百万円となっています。 有利子負債総額は、2021年8月期末に53,975百万円を前提としています。 2021年8月期末のLTVは49.1%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2021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、2021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。

項目	前提条件
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。

