2024年5月14日

各　位

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

ホテル運営等に係る包括的サポート契約締結に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、本投資法人のスポンサーグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（以下「ポラリス」といいます。）並びに本投資法人及び本資産運用会社の間で「ホテル運営等に係る包括的サポート契約」（以下「本包括的サポート契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

記

１．本包括的サポート契約

（１）本包括的サポート契約締結の理由

総合型リートである本投資法人は、現在、運用資産数74(不動産等71物件/メザニンローン債権投資2案件/優先出資証券1案件)、合計2,438億円の資産を運用しています。保有するホテルアセット16物件のうち8物件については、ポラリスの子会社が賃借人であり、ホテルオペレーターとして運営しています。

上場会社であるポラリス（コード番号：3010）は、本日時点で、国内外で50棟8,958室（開業予定を含む）のホテルを運営しています。また、スターアジアグループに属することから、投資運用の視点を活かしたオペレーションを追求し、収益増及び損益分岐点の引き下げを実現しており、本投資法人の内部成長に貢献しています。

本資産運用会社は、本包括的サポート契約の締結が、より一層ポラリスとの相乗効果を高め、今後の本投資法人のホテルアセットの収益増を加速させ、本投資法人が中期計画（2021年3月公表）において策定した「分配金1,600円以上」の達成に貢献し、ひいては投資主利益の最大化に資すると考えております。

今般、本資産運用会社、本投資法人及びポラリスは、2016年1月14日付で締結された本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーであるStar Asia Management LLC間の「スポンサー・サポート契約書」（その後の変更を含み、以下「サポート契約」といいます。）の趣旨に鑑み、相互にホテルに関連する情報（ホテル運営に関する専門知識、ホテルに係る売買の情報等）を提供することにより、双方の事業拡大、収益増に資することを目的として、本包括的サポート契約を締結することといたしました。

（２）本包括的サポート契約の概要

契約当事者	本投資法人、本資産運用会社、ポラリス
契約締結日	2024年5月14日
契約期間	2024年5月14日から1年間とし、契約当事者からの書面による申出がない限

	り、同一条件にて1年間更新されるものとし、その後も同様とする。
サポートの概要	1. 本投資法人が保有するホテルに係る情報の提供 - 本資産運用会社は本投資法人が保有するホテルの売却を検討する場合には、一定の場合を除き、原則として第三者に対する情報提供に遅れることなく、ポラリスに対しても情報提供する。 - 本資産運用会社は本投資法人が保有するホテルのオペレーターの交代を検討する場合には、一定の場合を除き、原則として第三者に対する情報提供に遅れることなく、ポラリスに対しても情報提供する。 2. ポラリスによるホテル売却情報の提供 - ポラリスはポラリスが保有するホテルの売却を検討する場合には、サポート契約の定めに則り、当該ホテルの情報を本投資法人及び本資産運用会社に対して提供する。 - ポラリスは第三者により保有されるホテルに係る売却情報を取得した場合には、サポート契約の定めに則り、当該ホテルの情報を本投資法人及び本資産運用会社に対して提供する。 3. 本投資法人における物件取得検討段階でのサポート - ポラリスは本資産運用会社から要請があった場合は、本投資法人による取得を検討するホテルに関して、取得価格の算定等において重要となる想定ホテル収支並びに当該ホテルマーケットの分析などを含むアドバイスを提供する。 4. 本投資法人の保有するホテルに係るサポート - ポラリスは、本資産運用会社から要請があった場合、本投資法人が保有するホテルの管理運営に係るアドバイスを提供する。 5. 共同投資 - 本資産運用会社及びポラリスは、それぞれが取得を検討するホテルについて何等かの事情により当該取得を検討するホテルの全体を取得できない等の場合には、相互の共同投資を依頼することができる。ただし、共同投資が義務付けられるものではない。 6. 戦略的アドバイスの提供 - 本資産運用会社及びポラリスは、必要に応じて協議の場を設定し、相互の成長戦略等に関する情報を共有し、共同で本投資法人の投資主及びポラリスの株主双方の利益の最大化に資する施策を検討する。

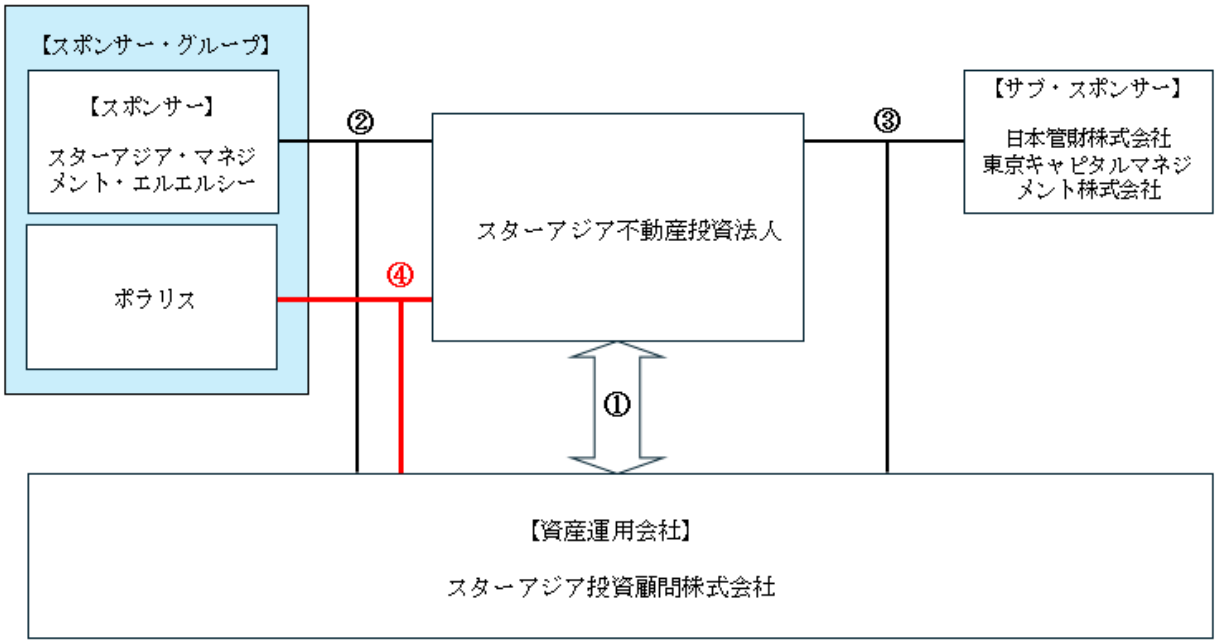
（３）契約先の概要

名称	ポラリス・ホールディングス株式会社
所在地	東京都千代田区岩本町一丁目12番3号　山﨑共同ビル3階
代表者	代表取締役社長　辻川　高寛
主な事業内容	ホテル事業及び不動産事業
資本金	64,571千円（注1）
設立年月日	1912年9月20日
純資産	6,550,585千円（注1）
総資産	24,254,431千円（注1）
大株主及び持株比率	Star Asia Opportunity Ⅲ LP 73.0%（注2）
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルー

	ルである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。本包括的サポート契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社とポラリスの間には直接の取引関係はありませんが、ポラリスの子会社は、本投資法人が保有する不動産の賃借人等に該当します。
関連当事者への該当状況	ポラリスは、投信法上の利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。本包括的サポート契約締結の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

（注1）　2023 年 12 月末時点における状況を記載しています。
（注2）　2024 年 2 月 19 日時点における状況を記載しています。

（4）本投資法人に対するサポート体制（仕組み図）



（注）　上記仕組み図は、サポート体制のみを抽出し仕組み図としたものであり、本投資法人が締結する全ての契約を網羅したものではありません。

① 資産運用委託契約
② サポート契約
③ 物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約
④ 本包括的サポート契約

2．今後の見通し

本包括的サポート契約締結等が運用状況に与える影響は軽微であり、2024 年 3 月 15 日付「2024 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました 2024 年 7 月期（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）及び 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上

＊　本投資法人のホームページアドレス：https://starasia-reit.com