

# 星野リゾート・リート投資法人

2021年11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)

資産運用会社名  
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 取締役財務管理本部長  
蕪木 貴裕  
(TEL: 03-5159-6338)

## 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、2021年11月10日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 募集投資口数 19,390口

(2) 払込金額 未定

(発行価額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2021年11月17日(水)から2021年11月24日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定する。

(3) 払込金額 未定

(発行価額)の総額

(4) 発行価格 未定

(募集価格)

発行価格(募集価格)は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。

(5) 発行価格 未定

(募集価格)の総額

(6) 募集方法

一般募集とし、野村證券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を共同主幹事会社とする引受団(以下「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (10) 払込期日 2021年11月24日(水)から2021年11月30日(火)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (11) 受渡期日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。
- (14) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社星野リゾート・アセットマネジメントの株主の親会社である株式会社星野リゾートホールディングス（以下「指定先」という。）に対し、一般募集における本投資口のうち、204口を販売する予定である。

## 2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考> 1. をご参照ください。）

- (1) 売出投資口数 969口  
なお、売出投資口数は上限を示したものである。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売出人 野村証券株式会社
- (3) 売出価格 未定  
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から969口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

## 3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考> 1. をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 969口
- (2) 払込金額 未定  
（発行価額） 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

- (3) 払 込 金 額 未定  
(発行価額)の総額
- (4) 割 当 先 野村證券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2021年12月20日(月)  
(申 込 期 日 )
- (7) 払 込 期 日 2021年12月21日(火)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

## <ご参考>

### 1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が本投資法人の投資主から969口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、969口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は2021年11月10日(水)開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口969口の第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)を、2021年12月21日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2021年12月15日(水)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引に関しては、野村證券株式会社は、SMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

## 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	224,965口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	19,390口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	244,355口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	969口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	245,324口 (注)

(注) 本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得による収益安定性の向上及び財務基盤の安定性の向上を目的として、市場動向、1口当たり分配金の水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

## 4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

13,805,376,823円(上限)

(注) 一般募集における手取金13,148,300,830円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限657,075,993円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2021年10月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金13,148,300,830円については、本日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(界霧島、界別府)」及び「資産(メザニンローン債権)の取得に関するお知らせ(TLS5特定目的会社クラスD貸付債権)」に記載の、本投資法人が取得を予定する新たな特定資産の取得資金に充当します。なお、残余が生じた場合には、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限657,075,993円と併せて手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

## 5. 配分先の指定

引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、指定先に対し、一般募集における本投資口のうち、204口を販売する予定です。

## 6. 今後の見通し

本日付で公表の「2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

## 7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

### (1) 最近3営業期間の運用状況

	2020年4月期 (第14期)	2020年10月期 (第15期)	2021年4月期 (第16期)
1口当たり当期純利益(注1)	13,301円	12,860円	6,608円
1口当たり分配金(注2)	13,302円	12,860円	6,406円
うち1口当たり利益分配金	13,302円	12,860円	6,406円
うち1口当たり利益超過分配金	—	—	—
実績配当性向	100.0%	100.0%	96.9%
1口当たり純資産	476,373円	475,931円	469,679円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注2) 1口当たり分配金は、分配金の額(2021年4月期については、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額44百万円を控除した金額)を期末時点の発行済投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 実績配当性向は、次の算式により算出しています(小数第1位未満を切り捨てています。)

$$\text{実績配当性向} = 1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$$

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ① 最近3営業期間の状況

	2020年10月期 (第15期)	2021年4月期 (第16期)	2021年10月期 (第17期)
始 値	368,000円	490,500円	645,000円
高 値	554,000円	665,000円	747,000円
安 値	341,000円	481,500円	621,000円
終 値	492,000円	642,000円	743,000円

#### ② 最近6か月間の状況

	2021年 6月	7月	8月	9月	10月	11月
始 値	646,000円	676,000円	693,000円	710,000円	736,000円	744,000円
高 値	704,000円	715,000円	720,000円	747,000円	745,000円	754,000円
安 値	639,000円	667,000円	664,000円	704,000円	702,000円	735,000円
終 値	675,000円	696,000円	711,000円	737,000円	743,000円	743,000円

(注) 2021年11月の投資口価格については、2021年11月9日現在の数値を記載しています。

#### ③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2021年11月9日
始 値	753,000円
高 値	753,000円
安 値	742,000円
終 値	743,000円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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

## (3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況 ・第三者割当増資

発行期日	2021年5月31日
調達資金の額	1,964,199,000円
払込金額（発行価額）	633,000円
募集時における発行済投資口の総口数	221,862口
当該募集による発行投資口数	3,103口
募集後における発行済投資口の総口数	224,965口
割当先	株式会社星野リゾートホールディングス
発行時における当初の資金使途	新たな特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2021年5月31日以降
現時点における充当状況	2021年6月1日に特定資産の取得資金の一部に全額を充当済み

## 8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 一般募集に関連して、星野リゾートグループ(注)の法人(2021年11月10日現在、本投資法人の投資口を保有しているものに限り、ただし、指定先を除きます。)は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し及び指定先が直接的又は間接的に議決権を全て所有する会社への本投資口の売却等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(注)「星野リゾートグループ」とは、株式会社星野リゾート並びにその親会社である指定先及びその子会社をいいます。

(3) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日から一般募集に係る受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。