

星野リゾート・リート投資法人

2020年10月26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 財務管理本部 企画管理部長
蕪木 貴裕
(TEL: 03-5159-6338)

2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2020年6月15日付決算短信にて公表しました2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）の運用状況及び分配金の予想について、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。

なお、2020年6月15日付決算短信にて公表しました2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況及び分配金の予想についての変更はありません。

記

1. 2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正

| | 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) | 4,341 百万円 | 1,535 百万円 | 1,133 百万円 | 1,132 百万円 | 5,107 円 | — |
| 今回修正予想 (B) | 4,590 百万円 | 1,812 百万円 | 1,407 百万円 | 1,406 百万円 | 6,340 円 | — |
| 増減額 (C) (B - A) | 249 百万円 | 276 百万円 | 273 百万円 | 273 百万円 | 1,233 円 | — |
| 増減率 (C) / (A) | 5.7% | 18.0% | 24.1% | 24.2% | 24.1% | — |
| (参考) 前期実績 (2020年4月期) | 6,158 百万円 | 3,399 百万円 | 2,952 百万円 | 2,951 百万円 | 13,302 円 | — |

[参考]

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 221,862 口

[注記]

1. 上記予想数値は、別紙「2021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、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、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日公表した「資産運用報酬体系の変更に関するお知らせ」及び「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 遠州）」、並びに新型コロナウイルス感染症に伴う政府による緊急事態宣言が解除された2020年6月以降、本投資法人が保有する主に星野リゾート運営物件における宿泊需要の回復による運営実績改善に伴い2021年4月期の変動賃料の増加が見込まれること、及び一部賃料が不払いとなっていた賃借人との合意に伴う2021年4月期賃料不払い見込みの解消により、2020年6月15日付決算短信にて公表しました2021年4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。

詳細に関しましては、本日公表の「補足説明資料 2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上

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

星野リゾート・リート投資法人

[別紙]

2021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 | ・ 2021年4月期（第16期）：2020年11月1日～2021年4月30日（181日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none">・ 本日時点で本投資法人が保有している61物件及び株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類を保有していること並びに本投資法人が本日公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 遠州）」記載の「界 遠州」を2020年11月2日に取得することを前提としています。・ 運用状況の予想にあたっては、「界 遠州」を上記日付に取得すること以外に、2021年4月30日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。・ 実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。 |

星野リゾート・リート投資法人

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | |
|---|---|----------|-----------------------|------|-------|-----|-----|-----|
| 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の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2021年4月期に4,590百万円を想定しています。 ・ 賃貸事業収入については、一部賃料が不払いとなっていた賃借人については当該賃借人との合意内容どおりに賃料不払いが解消されること、その他の賃借人については、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。 ・ 賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。 | | | | | | | |
| | 2021年4月期（第16期） (百万円) | | | | | | | |
| | 運営区分 | 投資区分 | 固定賃料 | 変動賃料 | その他賃料 | 計 | | |
| | 星野 リゾート グループ 運営 | 星のや | | 618 | 84 | - | 702 | |
| | | リゾナーレ | | 374 | 119 | - | 493 | |
| | | 界 | | 487 | 102 | - | 589 | |
| | | その他 | | 386 | - | - | 386 | |
| | 星野 リゾート グループ 以外運営 | 都市 観光 | ANAクラウンプラザ 4物件（注1） | | 840 | 35 | - | 875 |
| | | | ハイアット リージェンシー大阪 | | - | - | - | - |
| | | | ザ・ビー4物件（注1） | | 265 | 69 | - | 335 |
| クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇 | | | 319 | 10 | - | 329 | | |
| その他 | | | 816 | 49 | 10 | 877 | | |
| 合計 | | 4,108 | 471 | 10 | 4,590 | | | |
| <p>（注1）本日時点で本投資法人が保有する物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。</p> <p>（注2）固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益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て算出しています。</p> | | | | | | | | |

星野リゾート・リート投資法人

| 項目 | 前提条件 |
|------------------------|--|
| 営業費用 | <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、2021年4月期に466百万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、2020年11月2日に取得予定の「界 遠州」については、2020年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2021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、当該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2百万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、2021年4月期に847百万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、2021年4月期に1,339百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2021年4月期に406百万円を想定しています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在67,907百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）の残高があります。 ・2020年10月期においては、2020年10月に返済期限が到来する借入金の借換え2,500百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本日付で公表した「資金の借入れ（借換え）及び金利スワップ取引に関するお知らせ」をご参照ください。 ・2021年4月期においては、2021年1月に返済期限が到来する借入金の借換え1,400百万円を行うこと、2021年4月に返済期限が到来する借入金の借換え2,860百万円を行うこと、及び借入金のうち58百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2021年4月期末のLTVは38.2%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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100$ ・今回発行する公募による新投資口の発行価額並びに第三者割当による新投資口の発行口数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。 |
| 投資口 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである221,862口を前提としています。 ・2021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2021年4月期の予想期末発行済口数221,862口により算出しています。 |
| 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない） | <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。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <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。 |

星野リゾート・リート投資法人

| 項目 | 前提条件 |
|-----|--|
| その他 | <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。 |