STARASIA

スターアジア不動産投資法人

補足説明資料

- 2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
  2024年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- 資金の借入れに関するお知らせ

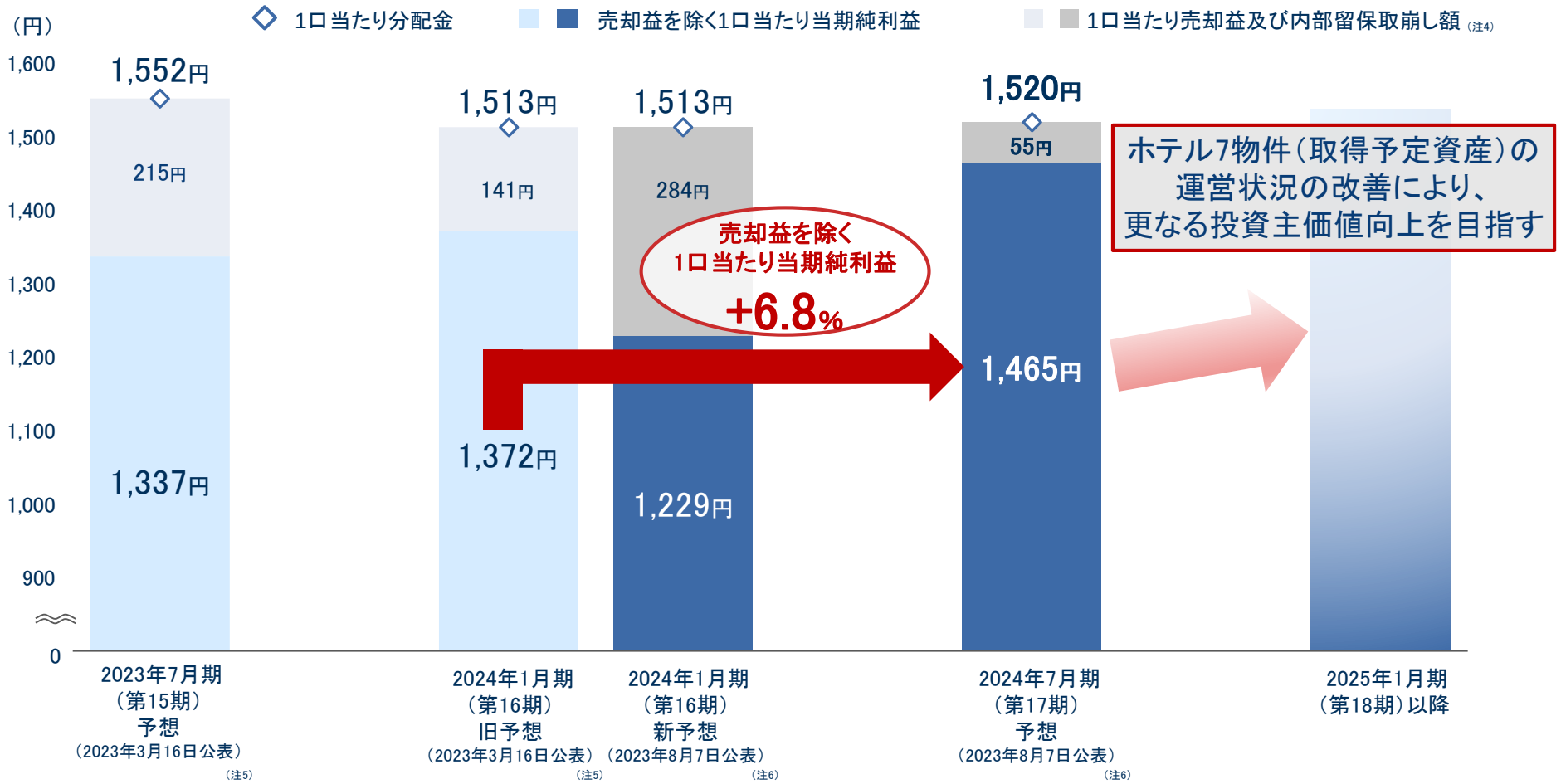
2023年8月7日

スターアジア不動産投資法人（3468）
スターアジア投資顧問株式会社

1口当たり分配金及び売却益を除く1口当たり当期純利益の推移

STARASIA Investment Corporation

◆ 取得予定資産(注1)の取得等により、本取組み後(注2)の2024年7月期(第17期)の売却益を除く1口当たり当期純利益(注3)は1,465円(2024年1月期(第16期)旧予想比＋6.8%)となる見込み



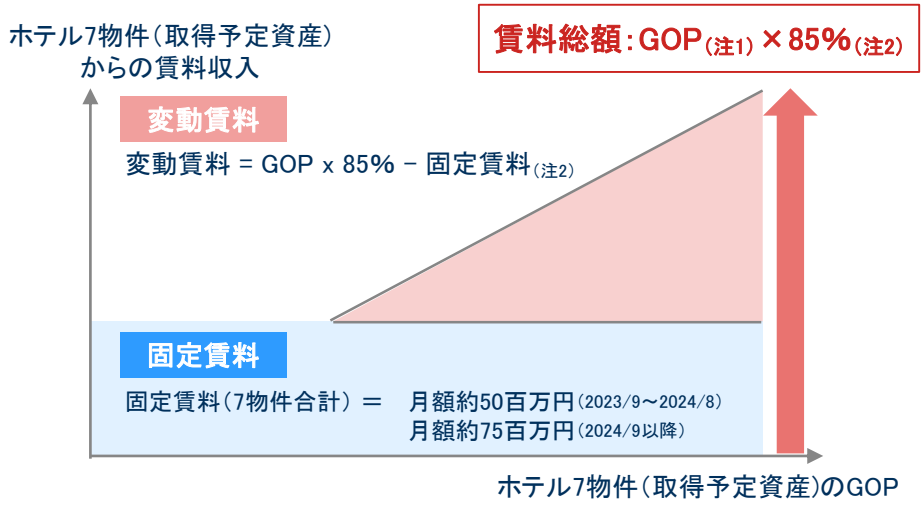
1口当たり内部留保(本募集後)
3,711円(見込み)(注7)

内部成長が期待できるホテル7物件（取得予定資産）

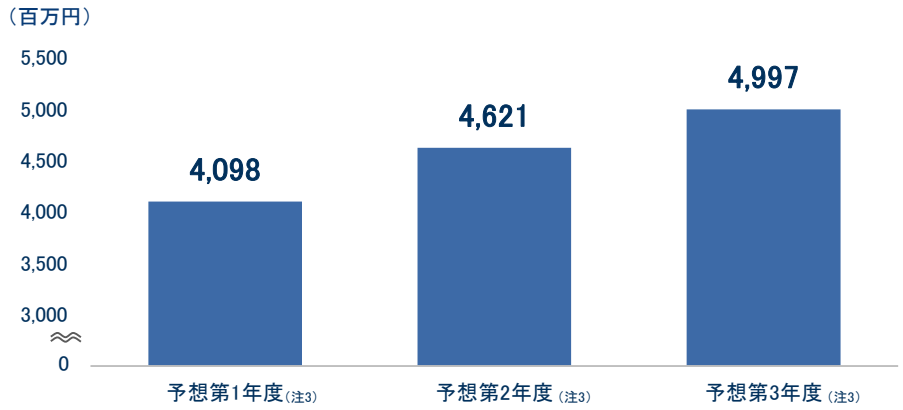
STARASIA Investment Corporation

◆コロナ禍からの旅行需要やビジネス需要の回復を背景に、変動賃料によるアップサイドポテンシャルがあり、内部成長への寄与を期待
◆最寄駅から至近であり、観光資源等へのアクセスも良好な立地

ホテル7物件（取得予定資産）の賃料体系



ホテル7物件（取得予定資産）の鑑定評価上の査定宿泊収入（※）



（※）「査定宿泊収入」は、各ホテル7物件（取得予定資産）に係る不動産鑑定評価書に記載された各ホテル7物件（取得予定資産）に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度実績及び今後の予測等を踏まえて査定したDCF法による各年度の利用可能客室数（年間）と1室当たりの利用客室単価を乗じて得られた数値の総額であり、実際の客室売上と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

ホテル7物件（取得予定資産）の特徴

取得予定価格合計	454億円
平均築年数（注4）	7.4年
最寄駅からの距離	（全物件）徒歩約5分以内
平均鑑定NOI利回り（注5）	4.8%

- **観光需要の高いエリア・駅至近に立地**
  - ✓ 観光需要の多いエリアに所在、最寄駅徒歩約5分以内
  - ✓ ポートフォリオ収益の核となる、KOKO HOTEL 銀座一丁目は、高い希少性及び立地優位性を有する
- **変動賃料を組み込んだアップサイドポテンシャルのある賃料体系**
  - ✓ GOPに連動した変動賃料スキームを通じ内部成長を期待
  - ✓ インバウンド需要の回復が期待可能な物件を取得
- **スターアジアグループであるポラリス（注6）による運営**
  - ✓ スターアジアグループとの協働により、運営客室数が増加
  - ✓ 運営規模の拡大＋ホテル1棟当たりのスタッフ数の最適化により経費を削減しホテル運営の効率化を実現

財務ハイライト

STARASIA Investment Corporation

◆ 変動金利で新規借入れを実行予定、コストコントロールを企図

◆ 新規借入れ後の総資産LTV(注1)は、若干の上昇を見込むが、過去の本投資法人の総資産LTVの水準に鑑み、適切な水準と思料

新規借入れ及びその考え方

■ 新規借入れ ： 総額 **25,700百万円**

借入金額(注2)	期間(注3)	予定利率(注4)
1,300百万円	1.0年	基準金利(注5) +0.20%
9,200百万円	5.5年	基準金利 +0.65%
12,000百万円	7.0年	基準金利 +0.80%
3,200百万円	3.5年	基準金利 +0.45%

■ 有利子負債総額(※1) ： **122,540百万円**
（新規借入れ後）

（※1）投資法人債を含めた状況を記載しています。

＜新規借入れに係る考え方＞

■ 変動金利で新規借入れを実行予定であり、コストコントロールを企図

■ ホテルの収益向上を確認し、かつ金利マーケットのタイミングを捉えて、金利固定化を図ることにより財務の安全性を確保する想定

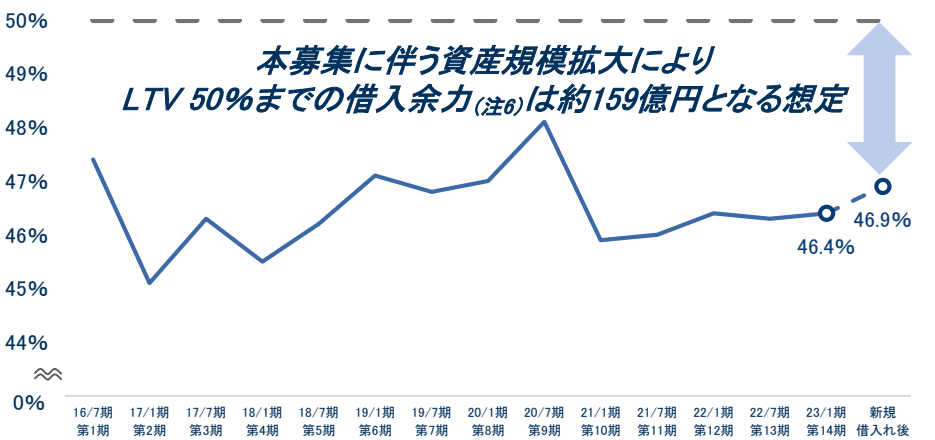
■ 金利固定化に係るコストは、ホテル業績上昇に伴う変動賃料上昇分をもって充当する想定

格付の取得状況(※2)

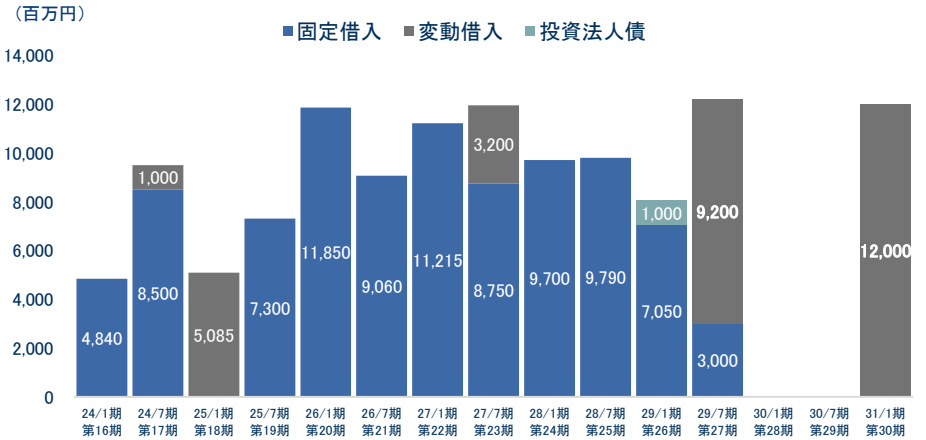
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	A （見通し：安定的）
株式会社 格付投資情報センター (R&I)	A－ （見通し：安定的）

（※2）「格付（JCR）」及び「格付（R&I）」は、それぞれ本資料の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付及び発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。
なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

総資産LTVの推移



返済時期の分散状況（新規借入れ後）(注7)



分配金マネジメント

STARASIA Investment Corporation

◆ 本募集後の1口当たり内部留保は3,711円となる見込み
◆ 一時的な減収要因が生じた際にも安定的な分配を維持する方針

内部留保の源泉と活用方針

継続的な資産入替による譲渡益の留保

合併に伴う負ののれん

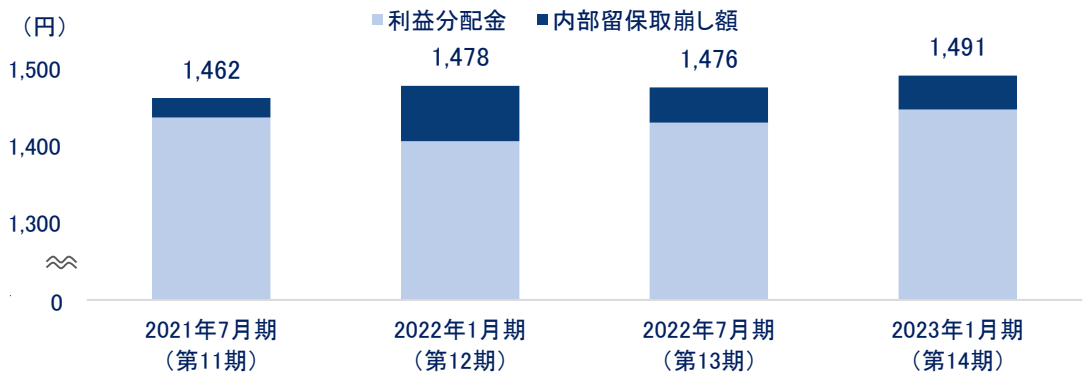
内部留保合計 88.0 億円
1口当たり内部留保（本募集後）3,711円（見込み）

■ **内部留保の活用方針**

- 一時差異等調整積立金の当初積立額の1%以上を継続的に取り崩して、期末未処分利益に加算
- 当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能
- 現時点での方針は、公募増資時の希薄化対応、及び突発的、偶発的な損失が発生した場合に、分配金の安定化に貢献

内部留保を分配金の安定化に活用

1口当たり分配金の推移



内部留保の取崩し実績

2021年7月期（第11期）	内部留保取崩し 0.4億円	1口当たり +25円
2022年1月期（第12期）	内部留保取崩し 1.2億円	1口当たり +72円
2022年7月期（第13期）	内部留保取崩し 0.8億円	1口当たり +46円
2023年1月期（第14期）	内部留保取崩し 0.8億円	1口当たり +44円

注記（1／2）

STARASIA Investment Corporation

＊　本資料においては、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。

P-1　（注1）「取得予定資産」とは、本募集に伴い2023年9月1日に取得を予定している「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」、「フィーノホテル札幌大通」、「ベストウェスタンプラス福岡天神南」（上記のホテル7物件を、以下「ホテル7物件（取得予定資産）」といいます。）及び「アーバンパーク三鷹」の8物件と、2023年12月1日に取得を予定している「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」及び「アーバンパーク梅島」の3物件、合計11物件をいいます。以下同じです。

（注2）「本取組み」とは、本募集、本募集に伴う物件取得及び2023年8月31日に予定している「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」の物件譲渡を併せていいます。
なお、「本募集」とは、2023年8月7日開催のスターアジア不動産投資法人役員会において決議された一般募集による新投資口発行をいいます。以下同じです。

（注3）「売却益を除く1口当たり当期純利益」は、予想売却益を控除後の予想当期純利益を予想期末発行済投資口数で除した値です。

（注4）「1口当たり売却益及び内部留保取崩し額」は、本日現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。

（注5）2023年7月期（第15期）予想及び2024年1月期（第16期）旧予想の前提条件は、2023年3月16日付「2023年1月期　決算短信（REIT）」をご参照ください。

（注6）2024年1月期（第16期）新予想及び2024年7月期（第17期）予想の前提条件は、2023年8月7日付にて公表した「2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」別紙1をご参照ください。

（注7）「1口当たり内部留保（本募集後）」は、以下の計算式によって算出された試算値です。以下同じです。
（*）1口当たり内部留保（本募集後）＝2023年1月期末（第14期末）現在の内部留保残高÷（本資料の日付現在の発行済投資口数+本募集における新規発行予定口数）

P-2　（注1）「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上に直接関係する営業費用を差し引いた金額を指します。以下同じです。

（注2）ホテル7物件（取得予定資産）の変動賃料は、ホテル7物件（取得予定資産）毎にGOP×85%で算出される金額が固定賃料を上回った場合に発生します。

（注3）「予想第1年度」、「予想第2年度」及び「予想第3年度」とは、ホテル7物件（取得予定資産）の鑑定評価の価格時点である2023年7月1日を起点に、それぞれ2023年7月1日から2024年6月30日、2024年7月1日から2025年6月30日及び2025年7月1日から2026年6月30日の期間を指します。

（注4）平均築年数は、ホテル7物件（取得予定資産）について、それぞれ各取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均した数値をいいます。「築年数」は、新築年月日（主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。）から2023年5月末日現在までの期間を算出しています。

（注5）平均鑑定NOI利回りは、ホテル7物件（取得予定資産）の各物件に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を合計し、取得予定価格の合計で除した値を記載しています。

（注6）「ポラリス」は、スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（文脈に応じ、その傘下にある法人等を含み、又は単独で「ポラリス」ということがあります。）を指します。

注記（2／2）

STARASIA Investment Corporation

P-3　（注1）　「総資産LTV」とは、本投資法人の総資産のうち有利子負債総額の占める割合をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。

・第1期末から第14期末

総資産LTV＝各期末現在の有利子負債総額÷各期末現在の貸借対照表上の資産合計

・新規借入れ後(見込み)

総資産LTV＝(本資料の日付現在の有利子負債総額＋新規借入れ予定額(第17期中に見込まれる消費税等の還付金等を原資として返済予定の短期借入金を除きます。)) ÷ 新規借入れ後の総資産見込額(*)

(*)新規借入れ後の総資産見込額＝2023年1月期末（第14期末）現在における貸借対照表上の資産合計＋本募集における発行価額総額の見込額+新規借入れ予定額(第17期中に見込まれる消費税等の還付金等を原資として返済予定の短期借入金を除きます。)+取得予定資産の取得に伴う預り敷金及び保証金の増加見込額

上記新規借入れ後の総資産LTVは、2023年6月30日(金)現在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の普通取引の終値を基準として算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。このほか、借入れ及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。以下同じです。

（注2）　「借入金額」は、本募集による手取金額等を勘案のうえ、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注3）　「期間」は、借入実行日から元本返済期日までの期間をいいます。

（注4）　「予定利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注5）　「基準金利」は、各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBORです。新規借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討しています。

（注6）　「借入余力」とは、新規借入れ後、2024年7月期（第17期）に見込まれる消費税等の還付金を原資として返済予定の短期借入金返済後において総資産LTVが50.0%となるまでの有利子負債の調達余力(増加可能額)を試算した数値をいいます。

（注7）　返済時期の分散状況（新規借入れ後）については、2023年5月末時点の有利子負債の分散状況に新規借入れ分を付加して記載しています。

ディスクレーマー

STARASIA Investment Corporation

本資料は、2023年8月7日付にて公表した「2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容及びそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、当該お知らせをご参照ください。
本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、必ずスターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようにお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び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」ということがあります。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。
本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報を基に、本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

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（証券コード：3468）
資産運用会社　スターアジア投資顧問株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第2874号

加入協会　一般社団法人投資信託協会