

星野リゾート・リート投資法人

2018年4月6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兼
財務管理部長 隆 哲郎
(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、2018年4月6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 8,690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、2018年4月17日(火)から2018年4月20日(金)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)から1口当たりの予想分配金12,238円を控除した金額に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(作成された場合)をご覧ください。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 2018年5月1日(火)
- (11) 受渡期日 2018年5月2日(水)
- (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。

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 434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ない場合がある。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 野村證券株式会社
- (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證券株式会社为本投資法人の投資主から434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 2018年5月2日(水)
- (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 434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。
- (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 2018年5月21日(月)
(申込期日)

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（作成された場合）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) 払 込 期 日 2018年5月22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434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、434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2018年4月6日(金)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434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、2018年5月22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2018年5月15日(火)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(作成された場合)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	212,738口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	8,690口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	221,428口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	434口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	221,862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

2018年4月2日に本投資法人が取得した「ホテル・アンドルームス大阪本町」の取得に伴う借入金の返済による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、用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）

4,608,441,160円（上限）

(注) 一般募集における手取金 4,389,232,100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 219,209,060円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2018年3月26日（月）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用途及び支出予定時期

一般募集における手取金 4,389,232,100円については、2018年3月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ」（2018年3月20日付「（訂正）「国内不動産の取得に関するお知らせ」の一部訂正に関するお知らせ」にて一部訂正済み。）及び2018年4月2日付「国内不動産の取得完了に関するお知らせ」に記載の特定資産（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。なお、当該特定資産を本書において「新規取得資産」といいます。）の取得に伴う2018年3月16日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金の返済資金の一部に充当し、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 219,209,060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。

また、2017年10月11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 980百万円のうち、本日現在までに、166百万円を2018年3月16日付「資産の取得に関するお知らせ（株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式）」記載の2018年3月30日に取得した株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式の取得資金に、59百万円を新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に、それぞれ充当しましたが、残額 755百万円のうち63百万円を本日付「国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関するお知らせ」に記載の「ヴィラたけとみ別邸」の取得資金及び関連費用の一部に、125百万円を2018年4月27日に返済期日が到来する借入金の返済資金に、それぞれ充当し、残額を新規取得資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(注) 2017年10月11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、各特定資産の取得資金及び関連費用の全部又は一部及び借入金の返済資金の一部への充当額、並びに充当後の残額は、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

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（作成された場合）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

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019年4月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

	2016年10月期 (第7期)	2017年4月期 (第8期)	2017年10月期 (第9期)
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)	11,110円	11,620円	11,959円
1口当たり分配金(注3)	22,209円	11,621円	11,956円
うち1口当たり利益分配金	22,209円	11,621円	11,956円
うち1口当たり利益超過分配金	—	—	—
実績配当性向(注4)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産(注1)	455,052円	455,568円	460,974円

(注1) 2016年10月31日を分割の基準日とし、2016年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産については、第7期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(注2) 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3) 1口当たり分配金は、分配金の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4) 各期の実績配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、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。)

$$\text{実績配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金を含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2016年10月期 (第7期)(注)	2017年4月期 (第8期)	2017年10月期 (第9期)
始 値	1,291,000円 □623,000円	616,000円	567,000円
高 値	1,331,000円 □628,000円	626,000円	598,000円
安 値	1,111,000円 □610,000円	557,000円	547,000円
終 値	1,277,000円 □615,000円	566,000円	547,000円

(注) 2016年10月31日を分割の基準日とし、2016年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。これに伴い、2016年10月27日より権利落後の投資口価格にて取引されています。権利落前の投資口価格の状況を記載していますが、当該投資口分割による権利落後の投資口価格の状況についても□印を付して併記しています。

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(作成された場合)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 最近6か月間の状況

	2017年 11月	12月	2018年 1月	2月	3月	4月
始 値	548,000円	562,000円	550,000円	575,000円	576,000円	557,000円
高 値	570,000円	564,000円	587,000円	584,000円	577,000円	570,000円
安 値	535,000円	540,000円	548,000円	546,000円	549,000円	555,000円
終 値	564,000円	547,000円	573,000円	575,000円	556,000円	564,000円

(注) 2018年4月の投資口価格については、2018年4月5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

	2018年4月5日
始 値	564,000円
高 値	570,000円
安 値	562,000円
終 値	564,000円

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	2016年5月2日
調 達 資 金 の 額	4,461,050,580円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	1,249,594円
募集時における発行済投資口の総口数	78,008口
当該募集による発行投資口数	3,570口
募集後における発行済投資口の総口数	81,578口
発行時における当初の資金用途	新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金の一部並びに将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2016年5月2日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金の一部に全額を充当済み

・第三者割当増資

発 行 期 日	2016年5月24日
調 達 資 金 の 額	223,677,326円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	1,249,594円
募集時における発行済投資口の総口数	81,578口
当該募集による発行投資口数	179口
募集後における発行済投資口の総口数	81,757口
割 当 先	野村證券株式会社
発行時における当初の資金用途	新たな特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金の一部並びに将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当

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（作成された場合）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

発行時における支出予定時期	2016年5月24日以降
現時点における充当状況	2016年11月1日に特定資産の取得資金の一部に全額を充当済み

・公募増資

発行期日	2017年5月1日
調達資金の額	4,705,163,760円
払込金額（発行価額）	539,583円
募集時における発行済投資口の総口数	163,514口
当該募集による発行投資口数	8,720口
募集後における発行済投資口の総口数	172,234口
発行時における当初の資金用途	新たな特定資産の取得資金及び将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2017年5月1日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金の一部に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	2017年5月23日
調達資金の額	235,258,188円
払込金額（発行価額）	539,583円
募集時における発行済投資口の総口数	172,234口
当該募集による発行投資口数	436口
募集後における発行済投資口の総口数	172,670口
割当先	野村證券株式会社
発行時における当初の資金用途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2017年5月23日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済資金の一部に全額を充当済み

・公募増資

発行期日	2017年11月1日
調達資金の額	19,616,644,080円
払込金額（発行価額）	514,063円
募集時における発行済投資口の総口数	172,670口
当該募集による発行投資口数	38,160口
募集後における発行済投資口の総口数	210,830口
発行時における当初の資金用途	新たな特定資産の取得資金の一部に充当

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（作成された場合）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

発行時における支出予定時期	2017年11月1日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に特定資産の取得資金の一部に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	2017年11月28日
調達資金の額	980,832,204円
払込金額（発行価額）	514,063円
募集時における発行済投資口の総口数	210,830口
当該募集による発行投資口数	1,908口
募集後における発行済投資口の総口数	212,738口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2017年11月28日以降
現時点における充当状況	本日現在、225百万円を特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当済み

8. ロックアップについて

(1) 一般募集に関連して、株式会社星野リゾートは、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、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 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、当該合意の内容を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

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://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（作成された場合）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。