

星野リゾート・リート投資法人

平成 27 年 4 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 総合企画部長 横倉 理
(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、平成 27 年 4 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 6,400 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、平成 27 年 4 月 21 日(火)から平成 27 年 4 月 23 日(木)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 16,779 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

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

- (6) 募集方法 一般募集とし、野村証券株式会社を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。なお、野村証券株式会社以外の引受人は、SMB C日興証券株式会社とする。
- (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 平成27年5月1日(金)
- (11) 受渡期日 平成27年5月7日(木)
- (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、本投資法人の投資主であり、かつ運用会社の株主である株式会社星野リゾート（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、235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 320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、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が指定先から320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 平成27年5月7日(木)
- (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 320口

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) 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 野村証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 平成27年5月25日(月)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 平成27年5月26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、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が指定先から320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、320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、野村証券株式会社が指定先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証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成27年4月10日(金)開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口320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、平成27年5月26日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、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平成27年5月19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。野村証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、野村証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、野村証券株式会社は、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。

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

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。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	42,969口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	6,400口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	49,369口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	320口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	49,689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證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を目的として、市場動向、財務基盤の安定性、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)

8,626,638,720円(上限)

(注) 一般募集における手取金8,215,846,400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410,792,320円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成27年3月27日(金)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8,215,846,400円については、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410,792,320円と併せて、本投資法人による新たな特定資産の取得資金に充当する予定です。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、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、235口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成27年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成28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。

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

	平成25年10月期 (第1期)	平成26年4月期 (第2期)	平成26年10月期 (第3期)
1口当たり当期純利益(注2)	5,163円	13,081円	16,688円
1口当たり分配金(注3)	2,439円	13,081円	16,649円
うち1口当たり利益分配金	2,439円	13,081円	16,649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	492,193円	502,835円	645,151円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで及び11月1日から翌年4月30日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成25年3月6日)から平成25年10月31日までです。

(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) 第1期及び第3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

	平成25年10月期(第1期)	平成26年4月期(第2期)	平成26年10月期(第3期)
始 値	570,000円	577,000円	814,000円
高 値	650,000円	837,000円	1,217,000円
安 値	560,000円	566,000円	748,000円
終 値	576,000円	809,000円	1,125,000円

(注) 本投資法人は平成25年7月12日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近6ヶ月間の状況

	平成26年 11月	12月	平成27年 1月	2月	3月	4月
始 値	1,169,000円	1,210,000円	1,282,000円	1,335,000円	1,309,000円	1,430,000円
高 値	1,230,000円	1,303,000円	1,385,000円	1,355,000円	1,495,000円	1,520,000円
安 値	1,099,000円	1,163,000円	1,241,000円	1,246,000円	1,275,000円	1,380,000円
終 値	1,209,000円	1,265,000円	1,336,000円	1,303,000円	1,472,000円	1,488,000円

(注) 平成27年4月の投資口価格については、平成27年4月9日現在の数値を記載しています。

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 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 27 年 4 月 9 日
始 値	1,500,000 円
高 値	1,505,000 円
安 値	1,485,000 円
終 値	1,488,000 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	平成 25 年 7 月 11 日
調 達 資 金 の 額	9,302,400,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	489,600 円
募集時における発行済投資口数	300 口
当該募集による発行投資口数	19,000 口
募集後における発行済投資口総数	19,300 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借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成 25 年 7 月 16 日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 25 年 8 月 12 日
調 達 資 金 の 額	465,120,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	489,600 円
募集時における発行済投資口数	19,300 口
当該募集による発行投資口数	950 口
募集後における発行済投資口総数	20,250 口
割 当 先	野村証券株式会社
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及び借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成 25 年 8 月 12 日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・公募増資

発 行 期 日	平成 26 年 5 月 1 日
調 達 資 金 の 額	16,547,762,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	752,171 円
募集時における発行済投資口数	20,250 口

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

当該募集による発行投資口数	22,000口
募集後における発行済投資口総数	42,250口
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	平成26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全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	平成26年5月27日
調達資金の額	540,810,949円
払込金額（発行価額）	752,171円
募集時における発行済投資口数	42,250口
当該募集による発行投資口数	719口
募集後における発行済投資口総数	42,969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	借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成26年5月28日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

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、野村証券株式会社に対し、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、野村証券株式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。）を行わない旨を約していただく予定です。

野村証券株式会社は、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する予定です。

- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、野村証券株式会社に対し、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、野村証券株式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。

野村証券株式会社は、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。