

星野リゾート・リート投資法人

平成 25 年 7 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区八丁堀二丁目 14 番 4 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 取締役財務管理部長 隆 哲郎
(TEL：03-6672-7981)

平成 25 年 10 月期及び平成 26 年 4 月期の運用状況の予想について

平成 25 年 10 月期（平成 25 年 3 月 6 日～平成 25 年 10 月 31 日）及び平成 26 年 4 月期（平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日）における星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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
平成 25 年 10 月期 (第 1 期)	424 百万円	190 百万円	28 百万円	28 百万円	1,393 円	—
平成 26 年 4 月期 (第 2 期)	725 百万円	324 百万円	252 百万円	252 百万円	12,444 円	—

【参考】

平成 25 年 10 月期 : 予想期末発行済投資口数 20,250 口 1 口当たり予想当期純利益 1,393 円
平成 26 年 4 月期 : 予想期末発行済投資口数 20,250 口 1 口当たり予想当期純利益 12,444 円

【注記】

1. 本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月末日までですが、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 日までとなります。
2. かかる予想数値は別紙「平成 25 年 10 月期及び平成 26 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、今後の更なる新投資口の発行、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
3. 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。
4. 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。以下同じです。

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/>

星野リゾート・リート投資法人

【別紙】

平成 25 年 10 月期及び平成 26 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	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 10 月期（第 1 期）：平成 25 年 3 月 6 日～平成 25 年 10 月 31 日（240 日） 平成 26 年 4 月期（第 2 期）：平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、平成 25 年 6 月 6 日開催の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、平成 25 年 7 月 16 日に 6 物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び平成 26 年 4 月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産の賃貸事業収益については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナント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。 なお、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約において、変動賃料の起算日は平成 26 年 5 月 1 日とされているため、平成 25 年 10 月期及び平成 26 年 4 月期においては、変動賃料は見込んでいません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である取得予定資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成 26 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、取得予定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 52 百万円と見込んでいます。 建物の修繕費は、平成 25 年 10 月期に 20 百万円、平成 26 年 4 月期に 55 百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却額については付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 25 年 10 月期に 102 百万円を、平成 26 年 4 月期に 176 百万円を、それぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用としては、平成 25 年 10 月期の一時的な費用として本投資口上場・公募関連費用 80 百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、平成 25 年 10 月期に 81 百万円、平成 26 年 4 月期に 72 百万円を見込んでいます。

星野リゾート・リート投資法人

借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 7 月に、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 7,020 百万円の借入れを行うこと、及び、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行(上限 950 口)による手取金を原資として、当該借入金の一部を平成 25 年 10 月に返済することを前提としています。 平成 26 年 4 月期中に、取得予定資産の取得に伴う消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金を原資として、平成 26 年 2 月末に借入金 720 百万円を返済することを前提としています。 本投資法人が投資対象とする施設は立地の点から相対的に建物比率が大きくなる特性があり、営業期間毎に減価償却費として計上される金額が実際に必要とされる資本的支出の金額を相当程度上回る予定です。この一部を戦略的なアモチゼーション（借入れの分割返済）に充てることにより、リファイナンスリスクの低減及び支払利息の負担軽減による運用収益の増加を目指すこととしています。そのため、平成 25 年 10 月期に 45 百万円、平成 26 年 4 月期に 77 百万円の約定返済をそれぞれ実施することを前提としています。 平成 25 年 10 月期末の LTV は 38%程度、平成 26 年 4 月期末の LTV は 35%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{借入金残高} \div \text{資産総額} \times 100$ 下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行口数により、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 19,300 口に加えて、平成 25 年 6 月 6 日開催の役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行（上限 950 口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、平成 26 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 口当たり当期純利益及び分配金は、上記の第三者割当により発行される予定の投資口数の上限である 950 口を含む平成 25 年 10 月期及び平成 26 年 4 月期の予想期末発行済口数 20,250 口により算出しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）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料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"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行わ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。