

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 森トラスト・ホテルリート投資法人
 代表者名 執行役員 遠藤 信幸
 (コード番号:3478)

資産運用会社名
 森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 遠藤 信幸
 問合せ先 取締役企画財務部長 相澤 信之
 (TEL. 03-6435-7290)

平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 2 月期（第 2 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）及び平成 29 年 8 月期（第 3 期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）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 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金は 含みません。)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
平成 29 年 2 月期 (第 2 期)	2,264	1,765	1,578	1,577	3,074	—
平成 29 年 8 月期 (第 3 期)	2,277	1,596	1,505	1,504	3,010	—

(参考) 平成 29 年 2 月期：予想期末発行済投資口数 500,000 口、1口当たり予想当期純利益 3,155 円
 平成 29 年 8 月期：予想期末発行済投資口数 500,000 口、1口当たり予想当期純利益 3,009 円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月末日まで及び 9 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 6 か月間です。ただし、第 2 期営業期間は、平成 28 年 3 月 1 日から平成 29 年 2 月末日までです。なお、第 2 期については、平成 28 年 6 月 1 日付で私募増資を実施し、平成 28 年 7 月 28 日以降に取得済資産（別紙に定義します。）を取得して運用を開始しています。したがって、実質的な第 2 期営業期間は、ホテルサンルートプラザ新宿の資産取得日である平成 28 年 7 月 28 日から平成 29 年 2 月末日まで（216 日）となります。
- (注2) 平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、又は今後の新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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みません。）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。そのため、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注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。
- (注4) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成 29 年 2 月 7 日です。
- (注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想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投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期における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 29 年 2 月期（第 2 期：平成 28 年 3 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日）（365 日） 平成 29 年 8 月期（第 3 期：平成 29 年 3 月 1 日～平成 29 年 8 月 31 日）（184 日） <p>なお、実質的な第 2 期営業期間は、ホテルサンルートプラザ新宿の資産取得日である平成 28 年 7 月 28 日から平成 29 年 2 月末日まで（216 日）となります。</p>						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、4 物件の不動産信託受益権（ホテルサンルートプラザ新宿（平成 28 年 7 月 28 日取得）、シャングリ・ラ ホテル 東京（平成 28 年 9 月 1 日取得）、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション（ともに平成 28 年 9 月 16 日取得）。以下「取得済資産」といいます。）を取得しています。 運用状況の予想にあたっては、平成 29 年 8 月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等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"> 賃貸事業収益については、各取得済資産の前所有者等より提供を受けた業績等の情報及び現在効力を有している賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成 29 年 2 月期に 2,264 百万円、平成 29 年 8 月期に 2,277 百万円を想定しています。 賃貸事業収益のうち、賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮した上で、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 <p>[シャングリ・ラ ホテル 東京]</p> <p>変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の 3 か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料（以下「転賃テナント賃料」（注）といいます。）に 97% を乗じた金額等</p> <p>（注）「転賃テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。</p> <p>年間最低保証賃料（毎年 4 月から翌年 3 月（注））： 882,700,000 円</p> <p>（注）毎年 1 月から 12 月の期間において転賃テナント賃料の合計額が 910,000,000 円に満たない場合（転賃テナントの退去等により、転賃テナント賃料の支払がない場合も含みます。）には、当該期間の転賃テナント賃料は 910,000,000 円であるものとして賃料計算（910,000,000 円×97%＝882,700,000 円）を行い、4 月分から翌年 3 月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年 3 月分の賃料と合わせて翌年 2 月末日までに支払われます。</p> <p style="text-align: right;">（百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 29 年 2 月期 （第 2 期）</th> <th>平成 29 年 8 月期 （第 3 期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料</td> <td style="text-align: center;">865</td> <td style="text-align: center;">905</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成 28 年 1 月から 12 月の期間において転賃テナント賃料の合計額は 910,000,000 円を超える見込みであるため、平成 29 年 2 月期に年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いについては発生しないと想定しています。</p>		平成 29 年 2 月期 （第 2 期）	平成 29 年 8 月期 （第 3 期）	変動賃料	865	905
	平成 29 年 2 月期 （第 2 期）	平成 29 年 8 月期 （第 3 期）					
変動賃料	865	905					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想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投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]

変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円）

（注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。

年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））： 310,000,000円

（注）毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。

（百万円）

	平成29年2月期 (第2期)	平成29年8月期 (第3期)
変動賃料	276	309

（注）平成28年10月から平成29年9月の期間における賃料の合計額は310,000,000円を超える見込みであるため、平成29年8月期に年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いについては発生しないと想定しています。

[コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション]

変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を0円）

（注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。

年間最低保証賃料（毎年10月から翌年9月（注））： 460,000,000円

（注）毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は460,000,000円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。

（百万円）

	平成29年2月期 (第2期)	平成29年8月期 (第3期)
変動賃料	348	410

（注）平成28年10月から平成29年9月の期間における賃料の合計額は460,000,000円を超える見込みであるため、平成29年8月期に年間最低保証賃料と賃料の合計額との差額（不足分）の支払いについては発生しないと想定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想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投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

	<p>[ホテルサンルートプラザ新宿] 年間固定賃料： 1,304,673,360 円</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 29 年 2 月期 (第 2 期)</th> <th>平成 29 年 8 月期 (第 3 期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定賃料 (注)</td> <td style="text-align: center;">775</td> <td style="text-align: center;">652</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)「固定賃料」とは、毎月同額で支払われる賃料をいいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、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。 		平成 29 年 2 月期 (第 2 期)	平成 29 年 8 月期 (第 3 期)	固定賃料 (注)	775	652
	平成 29 年 2 月期 (第 2 期)	平成 29 年 8 月期 (第 3 期)					
固定賃料 (注)	775	652					
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等を基に、それぞれ費用の変動要素を考慮して算出しており、平成 29 年 2 月期に 12 百万円、平成 29 年 8 月期に 232 百万円を見込んでいます。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得済資産に関して、平成 29 年 2 月期については、費用計上されません。したがって、取得済資産については、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 8 月期より費用計上されることとなります。なお、取得済資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 157 百万円です。また、平成 29 年 8 月期に費用計上する固定資産税及び都市計画税等として 224 百万円を見込んでいます。 建物の修繕費については、平成 29 年 2 月期に 8 百万円、平成 29 年 8 月期に 3 百万円を見込んでいます。ただし、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。 減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、平成 29 年 2 月期に 343 百万円、平成 29 年 8 月期に 307 百万円を見込んでいます。 						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年 2 月期の一時的な費用として、本投資法人の上場関連費用等として 114 百万円を見込んでおり、平成 29 年 2 月期に一括償却する予定です。 支払利息として平成 29 年 2 月期に 72 百万円、平成 29 年 8 月期に 90 百万円を見込んでいます。 						
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債総額は 50,500 百万円となっております。 有利子負債総額は、平成 29 年 2 月期末に 50,500 百万円、平成 29 年 8 月期末に 49,500 百万円を前提としています。 平成 29 年 8 月期中に、平成 29 年 2 月期に対応する消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 29 年 8 月期に借入金 1,000 百万円を返済することを前提としています。 平成 29 年 2 月期末の LTV は 47.2%程度、平成 29 年 8 月期末の LTV は 46.7%程度を見込んでいます。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第 2 位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$ 						
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年 8 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みません。) は、平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の予想期末発行済投資口数 500,000 口により算出しています。 						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期の運用状況の予想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投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<p>1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含みません。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません。）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（利益超過分配金は含みません。）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点において行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等、及び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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年2月期及び平成29年8月期の運用状況の予想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投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。