



2016年7月22日付で公表した取組に関する補足資料

July 22, 2016

いちごホテルリート投資法人(3463)  
Ichigo Hotel REIT Investment Corporation  
いちご不動産投資顧問株式会社  
Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

---

本資料は、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」および「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(ホテル10物件)」に記載の取組(以下、「本取組」という。)と、本日付発表の「2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正ならびに2017年7月期の運用状況および分配金の予想のお知らせ」に記載の運用状況の予想修正等につき、概要をまとめた補足資料です。

以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。

従って、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記のほか、上述各プレスリリースをご参照ください。

1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり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。

# 本投資法人のアクションプラン

|      | ステージ I   | ステージ II  |
|------|--|--|
|      | 外部成長／内部成長／強固な財務基盤を通じ、分配金の安定成長を図る   |  |
| 外部成長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポンサーサポートを最大限活用し、資産規模の早期拡大の実現を目指す</li> <li>・ 宿泊主体・特化型ホテル(注2)に優先的に投資</li> <li>・ コンバージョン(注3)案件、サービスアパートメント等の宿泊施設取得</li> <li>・ SPCへの出資等による資産取得への取組</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 安定性と成長性を追求できる、分散の効いたポートフォリオの構築</li> <li>・ 好立地の宿泊主体・特化型ホテルに加え、フルサービスホテル(注2)／リゾートホテル(注2)等の取得</li> <li>・ 既存ホテルの価値向上に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大</li> </ul> |
| 内部成長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル運営のモニタリングとオペレーターへの助言による運営の効率化</li> <li>・ 効果的かつ戦略的なCAPEX(注4)の実施(注5)によるホテル収益の向上・賃料増加</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オペレーターとの協働による費用削減、コントロール</li> <li>・ 賃貸借契約の見直し、リブランドを含む収益改善策の検討</li> </ul>   |
| 財務   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産規模拡大に伴う、より強固なレンダーフォーメーションの確立</li> <li>・ 適切なLTV(注6)コントロール</li> <li>・ 金利リスクマネジメントに向けた施策</li> <li>・ 発行体格付の取得に向けた準備</li> <li>・ グローバルインデックス組入に向けた準備</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発行体格付の取得を目指す</li> <li>・ 資金調達手段の多様化</li> <li>・ 適切なLTV(注6)、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続</li> <li>・ グローバルインデックスへの組入を目指す</li> </ul>                         |
|      | 資産規模拡大による、成長基盤の確立  | 投資対象の多様化、分散化<br>安定性と成長性の追求   |

(注1) アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。また、現時点での計画であり、今後随時変更する可能性があります。

(注2) 「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」および「リゾートホテル」については、2016年7月22日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」5、6頁をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「コンバージョン」とは、物件の現状の建物用途を変更することをいいます。

(注4) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を目的とした支出を意味します。以下同じです。

(注5) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。以下同じです。

(注6) 「LTV」については、2016年7月22日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」6頁をご参照ください。

# 本取組の意義

1

## スポンサーサポートを活用した大幅なポートフォリオ成長の早期実現

- 上場時の資産規模204億円(注1)から476億円(注1)まで約2.3倍の成長
- 上場以降の時価総額の堅調な拡大と、一般募集による投資口数増加に伴う投資口の流動性向上

2

## ポートフォリオ・クオリティのさらなる向上

- 地域分散および物件分散の進展を図りキャッシュ・フローの安定性を向上
- 東京、大阪、北海道、沖縄等、インバウンド旅行者数の増加を背景に変動賃料のアップサイドを享受可能と考える地域に所在する物件に加え、安定した固定賃料の物件の取得によるキャッシュ・フローの安定性と成長性の向上

3

## いちごグループの強みを最大限活用した継続的な成長戦略の推進

- 効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じた利益成長の実現
- いちごグループ(注2)の強力なソーシング力(注3)を最大限に活用した積極的な外部成長を目指す

(注1) 取得(予定)価格の合計を記載しています。なお、「取得(予定)価格」とは、本投資法人が取得済みの各信託受益権の売買契約に記載された売買金額(取得に係る費用、公租公課等の精算金および消費税等を含みません。)<sup>(注1)</sup>または各取得予定資産の信託受益権の売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金および消費税等を含みません。)<sup>(注2)</sup>を記載しています。

(注2) 「いちごグループ」とは、いちごグループホールディングスおよびその連結子会社(本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。

(注3) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力および物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。

# 取得予定資産一覧

取得予定資産(ホテル10物件) 平均鑑定NOI利回り(注1) : 5.5%

✓ 取得予定価格合計 : 約272億円

✓ いちごグループのスポンサーサポートを活用して取得

| 物件番号       | 物件名称            | ホテルタイプ   | 所在地    | 取得予定価格           | 鑑定評価額<br>(注2)    | 鑑定NOI利回り<br>(注3) | 賃料契約<br>形態 | 総客室数           |
|------------|-----------------|----------|--------|------------------|------------------|------------------|------------|----------------|
| 010        | ネストホテル大阪心斎橋     | 宿泊主体・特化型 | 大阪府大阪市 | 7,600百万円         | 7,660百万円         | 5.3%             | 固定+変動      | 302            |
| 011        | コンフォートホテル中部国際空港 | 宿泊主体・特化型 | 愛知県常滑市 | 5,308百万円         | 5,770百万円         | 5.0%             | 固定         | 346            |
| 012        | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷   | 宿泊主体・特化型 | 東京都杉並区 | 3,910百万円         | 3,940百万円         | 5.0%             | 固定+変動      | 112            |
| 013        | ネストホテル那覇        | 宿泊主体・特化型 | 沖縄県那覇市 | 3,750百万円         | 3,770百万円         | 6.2%             | 固定+変動      | 193            |
| 014        | スマイルホテル浅草       | 宿泊主体・特化型 | 東京都台東区 | 1,920百万円         | 2,020百万円         | 5.0%             | 固定+変動      | 96             |
| 015        | ネストホテル松山        | 宿泊主体・特化型 | 愛媛県松山市 | 1,610百万円         | 1,640百万円         | 7.4%             | 固定+変動      | 190            |
| 016        | ホテルリブマックス日本橋箱崎  | 宿泊主体・特化型 | 東京都中央区 | 1,360百万円         | 1,410百万円         | 4.9%             | 固定         | 48             |
| 017        | コンフォートホテル岡山     | 宿泊主体・特化型 | 岡山県岡山市 | 1,200百万円         | 1,220百万円         | 6.6%             | 固定         | 208            |
| 018        | コンフォートホテル釧路     | 宿泊主体・特化型 | 北海道釧路市 | 300百万円           | 413百万円           | 7.7%             | 固定         | 126            |
| 019        | コンフォートホテル鈴鹿     | 宿泊主体・特化型 | 三重県鈴鹿市 | 300百万円           | 370百万円           | 7.7%             | 固定         | 105            |
| <b>合 計</b> |                 |          |        | <b>27,258百万円</b> | <b>28,213百万円</b> | <b>5.5%</b>      |            | <b>1,726 室</b> |

(注1)「平均鑑定NOI利回り」については、2016年7月22日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(ホテル10物件)」3頁をご参照ください。

(注2)「鑑定評価額」については、2016年7月22日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(ホテル10物件)」2頁をご参照ください。

(注3)「鑑定NOI利回り」については、2016年7月22日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(ホテル10物件)」4頁をご参照ください。

# スポンサーサポートを活用したポートフォリオの成長

スポンサーサポートを活用し、10物件の宿泊主体・特化型ホテルを取得

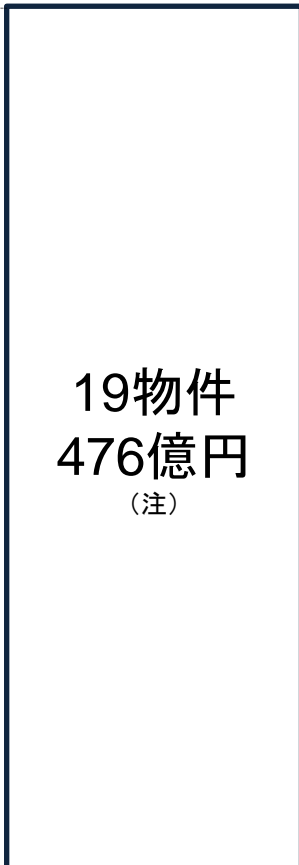
ポートフォリオの  
早期成長



上場時



取得予定資産  
(2016年8月17日取得予定)



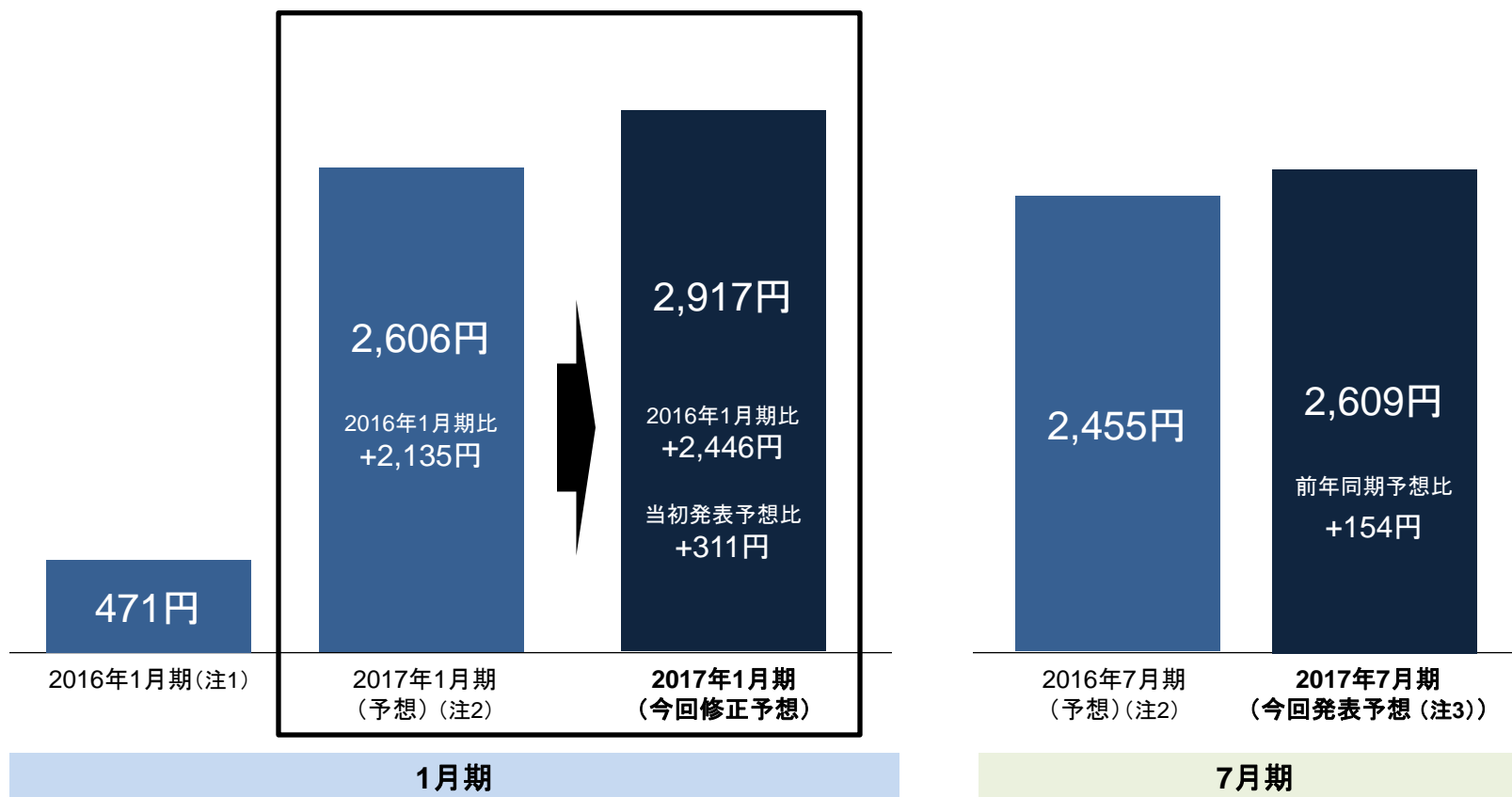
取得予定資産取得後



(注) 各金額は「取得(予定)価格」の合計を記載しています。

# 1口当たり分配金の推移

取得予定資産の取得により、2017年1月期の分配金を上方修正  
あわせて2017年7月期の分配金予想を発表



(注1) 2016年1月期の実質的な資産運用期間は、2015年11月30日から2016年1月31日までの63日間です。

(注2) 2016年7月期および2017年1月期の予想については、2016年3月16日付発表の「2016年7月期および2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 2017年7月期より、取得予定資産10物件に係る固定資産税および都市計画税を計上予定です。









- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料記載の各数値のうち将来に関するものは一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記のほか、本書記載の各リリースをご参照ください。1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり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。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- なお、弊社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いたします。



### 【お問合せ】

**いちご不動産投資顧問株式会社**

いちごホテルリートIRデスク

TEL:03-3502-4892 FAX:03-3502-4876

IR\_Hotel@ichigo.gr.jp

www.ichigo-hotel.co.jp