

Invincible

Investment Corporation

「Property Conference Tokyo 2018」説明資料

TSE Code : 8963

2018年12月6日

本資料は2018年12月6日に開催される「Property Conference Tokyo 2018」（SMBC日興証券株式会社主催）にかかる説明資料です。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、特定の商品や有価証券についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問合せください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



ご照会先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

TEL. 03-5411-2731

2018年予想値比較（2016年末時点ポートフォリオ⁽¹⁾ vs 直近ポートフォリオ⁽²⁾）

過去3回の公募増資は、ポートフォリオの質の向上及び分散化に寄与し、DPUの増加をもたらすものであり、投資家にメリットがあったと本資産運用会社は考えています。

- ✓ 2017年から2018年にかけて3回の公募増資を実施し、発行済投資口数は56.4%増加
- ✓ 同期間において、20物件の取得、及び12物件の売却を実現
- ✓ 上記の結果、2018年平準化純利益（179億円）の増加率は88.2%となり、投資口数の増加率56.4%を上回る

（百万円）

	2016年 実績	2018年 平準化予想		予想差異	
		2016年末時点 ポートフォリオ 〈A〉	直近 ポートフォリオ 〈B〉	（金額） 〈B〉 - 〈A〉	（%） 〈B〉 / 〈A〉 - 1
物件数 ⁽³⁾	124	124	132	8	6.5%
取得	-	-	20	-	-
売却	-	-	12	-	-
資産総額（取得価格ベース） ⁽³⁾	266,619	266,619	449,113	182,494	68.4%
NOI	15,551	15,760	27,138	11,378	72.2%
減価償却費	3,742	4,244	6,265	2,021	47.6%
資産運用報酬	500	550	550	0	0.0%
営業費用	302	367	500	133	36.1%
融資関連費用	467	331	553	222	66.9%
支払利息	655	711	1,289	578	81.4%
その他費用	91	0	0	0	-
純利益	9,794	9,556	17,980	8,424	88.2%
発行済投資口数（口）	3,675,824	3,675,824	5,748,181	2,072,357	56.4%
1口当たり純利益（円）	2,663	2,599	3,126	527	20.3%
利益超過分配（円）	0	16	28	12	75.0%
1口当たり分配金（円）	2,663	2,615	3,154	539	20.6%

(注1) 本投資法人が2016年末日時点で保有する物件を意味します。本資料において、以下同様です。

(注2) 本投資法人が2018年10月末日時点で保有する物件を意味します。本資料において、以下同様です。

(注3) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券及び海外資産2物件に係る匿名組合出資については、裏付資産であるホテルの数を物件数として勘案し、優先出資証券及び匿名組合出資に係る本投資法人の出資予定金額（2018年7月26日付為替予約に基づく金額）を取得価格としています。本資料において、以下同様です。

(注4) 2018年平準化予想：各関連ポートフォリオについて、2018年年初から保有していたと仮定して算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。これらの数値は上記の仮定に基づき算出した参考値であり、記載のDPUにおける達成を保證するものではありません。

2018年予想値比較（2016年末時点ポートフォリオ vs 直近ポートフォリオ）

2016年末時点ポートフォリオを維持し、2017年から直近にかけての公募増資及びポートフォリオの拡大を実行しなかった場合、1口当たり分配金（DPU）は大幅に低くとどまっていたと試算されます。

- ✓ 2016年の年間平準化実績は、純利益97億円、DPU2,660円
- ✓ 上記と同じポートフォリオに基づく2018年の平準化予想値は、純利益95億円、DPU2,615円と試算
- ✓ 一方、直近ポートフォリオに基づき、2018年10月までの運用状況をふまえて2018年の平準化予想値は、純利益179億円、DPU3,154円を見込み、2016年末時点ポートフォリオと比べ、DPUは20.6%の増加を予想

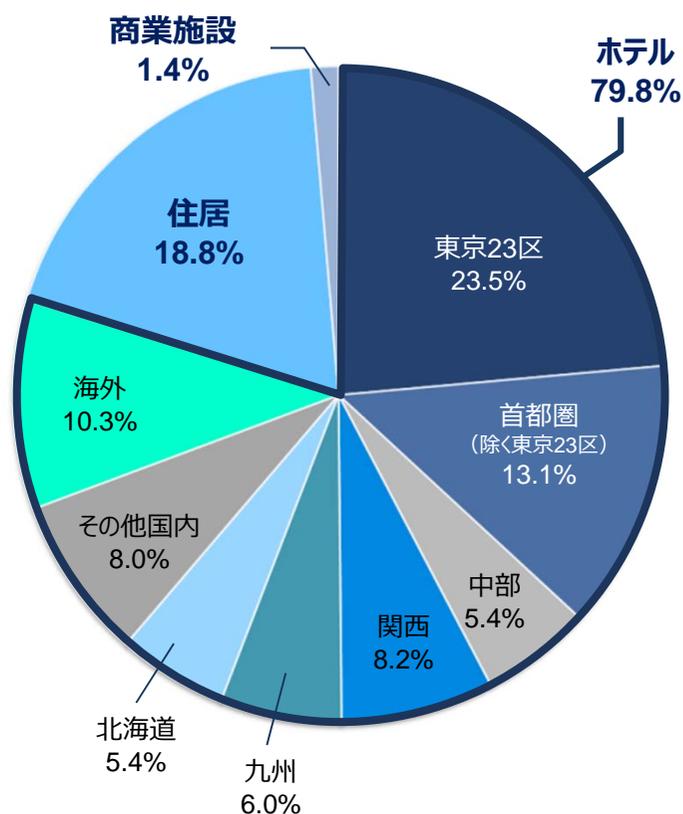
（百万円）

	2016年 実績		2018年 平準化予想値 ⁽²⁾		予想差異	
		(平準化 ⁽¹⁾) 〈A〉	2016年末時点 ポートフォリオ 〈B〉	直近 ポートフォリオ 〈C〉	(金額) 〈C〉 - 〈B〉	(%) 〈C〉 / 〈B〉 - 1
Net	124	124	124	132	8	6.5%
物件数						
取得	-	-	-	20	-	-
売却	-	-	-	12	-	-
資産総額（取得価格ベース）	266,619	266,619	266,619	449,113	182,494	68.4%
NOI	15,551	15,801	15,760	27,138	11,378	72.2%
減価償却費	3,742	4,122	4,244	6,265	2,021	47.6%
資産運用報酬	500	550	550	550	0	0.0%
営業費用	302	367	367	500	133	36.1%
融資関連費用	467	331	331	553	222	66.9%
支払利息	655	711	711	1,289	578	81.4%
その他費用	91	0	0	0	0	-
純利益	9,794	9,719	9,556	17,980	8,424	88.2%
発行済投資口数（口）	3,675,824	3,675,824	3,675,824	5,748,181	2,072,357	56.4%
1口当たり純利益（円）	2,663	2,644	2,599	3,126	527	20.3%
利益超過分配（円）	0	16	16	28	12	75.0%
1口当たり分配金（円）	2,663	2,660	2,615	3,154	539	20.6%

（注1）2016年末時点ポートフォリオにおける全ての物件を、2016年の年初から保有していたと仮定した場合の想定値です。また、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

（注2）前頁の注4をご参照ください。

用途別・地域別の2018年平準化NOI⁽¹⁾ 比率（直近ポートフォリオ）



	物件数	2018年平準化NOI ⁽¹⁾		
		(百万円)	(%)	
ホテル	東京23区	27	6,363	23.5%
	首都圏 (除く東京23区)	10	3,563	13.1%
	中部	6	1,468	5.4%
	関西	7	2,226	8.2%
	九州	5	1,636	6.0%
	北海道	4	1,462	5.4%
	その他国内	5	2,163	8.0%
	海外	2	2,782	10.3%
	ホテル計	66	21,667	79.8%
住居	64	5,102	18.8%	
商業施設	2	368	1.4%	
全体計	132	27,138	100.0%	

(注1) 2018年10月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2018年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが、2018年に通り寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル = 110円で円換算しています。

成長市場への投資を含むポートフォリオの多様化

- 地域分散されたホテルポートフォリオと、賃料とNOIの増加が見込まれる安定的な住宅ポートフォリオとの組み合わせにより、関西及び北海道における自然災害による影響を緩和
- 東京、舞浜、北海道、九州、海外等、直近の物件取得によるポートフォリオの多様化により、関西の新規供給による影響を軽減
- 特に東京都の物件においては、2018年6月の民泊法施行及び2020年の東京オリンピックによる恩恵が期待される

		NOI比率 ⁽¹⁾ (2018年平準化予想値)	NOI増減率 ⁽²⁾ (2017年平準化実績 vs 2018年平準化予想値)	
			年間	7月 - 12月
国内ホテル	東京23区	23.6%	+7.7%	+11.1%
	首都圏 (除く東京23区)	13.2%	+4.0%	+9.9%
	首都圏 小計	36.8%	+6.3%	+10.6%
	中部	5.4%	-0.7%	-4.6%
	関西	7.6%	-19.9%	-20.5%
	九州	6.1%	+7.1%	+3.7%
	北海道	5.4%	-4.3%	-9.1%
	その他国内	8.0%	+1.7%	+1.3%
国内ホテル 小計		69.4%	+0.8%	+1.6%
住居		18.9%	+4.1%	+4.9%
商業施設		1.4%	-0.1%	-0.4%
国内資産 小計		89.7%	+1.5%	+2.2%
海外資産		10.3%	+112.0% ⁽³⁾	N/A ⁽⁴⁾
全体 計		100.0%	+7.2% ⁽³⁾	+2.2%

(注1) ホテルマイステイズ御堂筋本町については、NOI比率には含めていますが、2017年12月に開業したため、NOI増減率には含めていません。

(注2) 2018年10月末日時点において本投資法人が保有する全ての物件について、2017年年初から保有していたと仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シエラトン・グランド・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入、及び、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入については、それぞれが通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。また、海外資産に対する匿名組合出資持分に係る配当収入は1米ドル=110円で円換算しています。

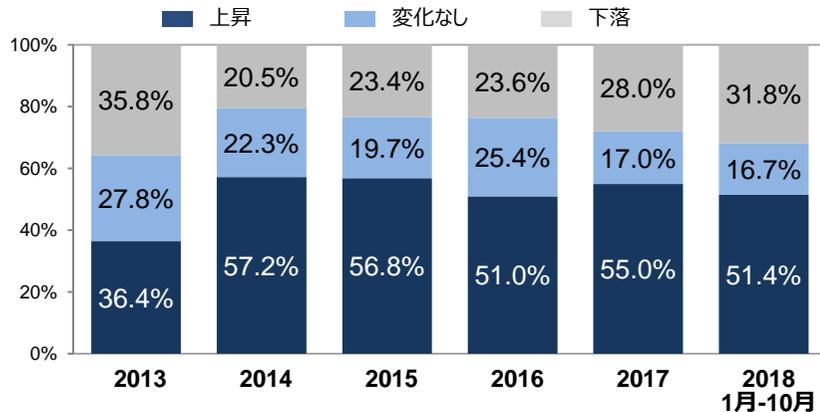
(注3) 海外資産の1つ、ウエスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパについては、2017年5月から2017年11月まで改装を実施しているため、2017年の平準化NOIが通常より低下しており、NOI増減率の算定値に影響しています。

(注4) 海外資産に係る2018年7月 - 12月におけるNOI増減率は、前年同期のNOIがマイナス値であるため、算出できません。

住居ポートフォリオの賃料増額改定状況

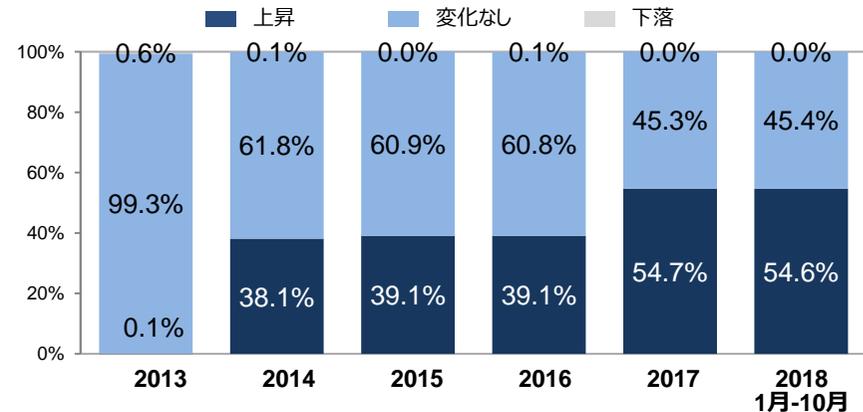
- 新規契約及び更新契約時の賃料上昇を実現するため、2014年から賃料上昇プログラムを開始
- パフォーマンスの高いPM会社への業務の集約化を図るため、2016年12月から2017年にかけて、合計20物件の住居物件にかかるML・PM会社を変更

新規契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



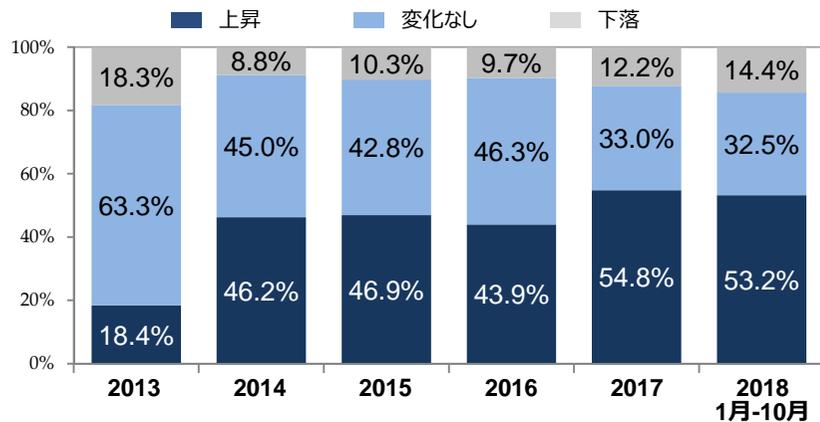
新規契約件数	827	649	943	783	1,030	908
稼働率 ⁽²⁾ (%)	95.5	94.0	94.7	95.9	95.0	95.5
ネットリーシングコスト(月数) ⁽³⁾	1.15	1.01	1.23	1.15	1.02	0.74

更新契約の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾

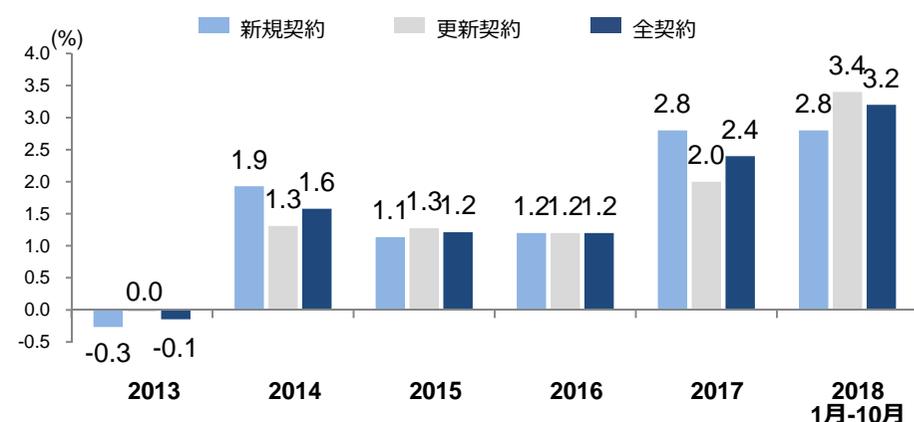


更新契約件数	818	872	1,209	1,126	1,337	1,104
更新率 ⁽⁴⁾ (%)	81.2	84.7	85.4	83.7	82.8	83.0

全契約(新規契約及び更新契約)の賃料変動件数割合の推移⁽¹⁾



平均賃料増減率⁽⁵⁾



(注1) 対象期間において本投資法人が保有している住居物件の実績値(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)に基づきデータを作成しています。
 (注2) 「稼働率」は、対象期間における対象物件(対象期間中に取得した物件については本投資法人による取得後に限ります。)の各月末時点の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して算出しています。
 (注3) 「ネットリーシングコスト(月数)」は、「広告宣伝費(月数)」+「フリーレント(月数)」-「礼金収入(月数)」により算出しています。なお、それぞれの月数は、対象となる賃貸借契約の月額賃料に基づき月数に換算しており、小数点以下第3位を四捨五入しています。
 (注4) 「更新率」は、各対象期間における期中更新件数を期中更新対象件数で除して算出しています。
 (注5) 「平均賃料増減率」は、新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを合わせた全契約において、月額賃料の総額を従前契約の総額と比較した増加・減少率を記載しています。

スポンサーシップによる外部成長

- 2017年1月から2018年8月の公募増資前までに、スポンサーサポートにより、15物件（取得価格合計1,354億円）を取得⁽¹⁾
- これらの取得により、本投資法人のポートフォリオは規模・質ともに向上

物件名称	ロイヤルパークス タワー南千住	ロイヤルパークス シーサー南千住	ホテルマイステイズ プレミア浜松町	ホテルマイステイズ 五反田駅前 ⁽⁴⁾	シェラトン・グランデ・ トーキョーベイ・ホテル (優先出資証券)	別府亀の井ホテル	ホテルマイステイズ プレミア大森
							
取得日	2017年2月	2017年2月	2017年5月	2017年10月	2017年10月	2017年10月	2017年10月
取得価格 ⁽¹⁾ (百万円)	21,879	2,683	8,000	26,523	17,845	8,870	9,781
2018年平準化NOI 増加率 ⁽²⁾	+4.4%	+14.1%	+11.8%	+14.1%	+5.3% ⁽²⁾	+12.3%	+10.8%
2018年平準化NOI 全体 ⁽³⁾ に占める割合	5.3%	0.7%	2.1%	4.1%	7.4% ⁽²⁾	3.3%	2.4%

ホテルマイステイズ 新大阪CC.	ホテルマイステイズ 札幌駅北口	ホテルマイステイズ 横浜関内	アートホテル 上越	アートホテル 弘前シティ	ホテルマイステイズ 大分	ホテルマイステイズ 五反田	ホテルマイステイズ 立川
							
2017年10月	2017年10月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年2月	2018年6月	2018年6月
13,068	7,880	5,326	2,772	2,723	1,604	4,068	3,257
-6.8%	+6.8%	+4.1%	+0.2%	+4.4%	+4.8%	+7.1%	+9.8%
3.4%	2.1%	1.2%	1.0%	0.9%	0.5%	0.9%	0.8%

合計

2018年年間想定NOI増加率: **+6.3%**, 2018年年間想定NOI全体に占める割合: **36.0%**

(注1) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券については、裏付け資産である同ホテルを1物件とし、優先出資証券に係る本投資法人の出資金額を取得価格として算定しています。

(注2) 各物件について、2017年年初から保有していた仮定した2018年NOI想定値に基づき算出しています。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルに係る特定目的会社優先出資証券にかかる配当収入については、通期寄与した場合の想定値をNOIに含めています。なお、本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。

(注3) 本投資法人が2018年6月30日時点で保有する物件における、2018年年間想定NOIの合計値です。

(注4) 本投資法人が2018年3月に取得した既存保有部分に加えて、2017年10月に増床部分を追加取得しています。2018年年間想定NOIは既存保有部分・増床部分の両方にかかる金額に基づきます。また、増床部分にかかるNOIは、竣工前の期間については勘案していません。

個別事例：ロイヤルパークスタワー南千住

取得日	取得価格		2016年 (実績)	2017年 (実績)	2018年 (予想 ⁽¹⁾)
2017年3月	21,879 百万円	NOI (百万円)	1,068	1,127	1,177
		前年比	-	+5.7%	+4.4%

◆ 賃料改定状況 (2017年3月～2018年10月)

		新規契約 (A)	更新契約 (B)	全契約 (A) + (B)
該当契約件数		260	156	416
契約賃料 改定状況	上昇	93.1%	92.3%	92.8%
	変化なし	3.1%	7.7%	4.8%
	下落	3.8%	0.0%	2.4%
平均賃料増加率 ⁽²⁾		10.2%	10.9%	10.4%

コメント

- ✓ 取得以降、積極的な賃料上昇プログラムの実施により、2018年10月までに新規契約の93.1%、更新契約の92.3%について賃料増加を実現し、賃料は新規契約において10.2%、更新契約において10.9%上昇
- ✓ 鑑定評価書によると、物件取得時の平均賃料は想定賃料より7.7%低いとされ、賃料上昇の余地があるとされていたが、積極的な資産運用の結果、2018年10月までに、全体で+10.4%（当初の想定と比して+ 2.7ポイント）の賃料上昇を達成
- ✓ 2017年12月にPMを変更したことにより、PMフィーを2.7%から1.5%に引き下げ、2018年10月までに約15百万円、年間約18百万円の費用削減見込み
- ✓ 上記取り組みの結果、2017年NOI実績は前年比+ 5.7%を達成し、2018年NOI予想は+ 4.4%を見込む



(注1) 1月～10月：実績、11月～12月：予想

(注2) 対象期間における新規契約若しくは更新契約の対象となった契約又はそれらを含めた全契約において、賃貸面積により加重平均して算出した、月額賃料における従前契約からの増加率をパーセンテージで記載したものです。

個別事例：ロイヤルパークスシーサー南千住

取得日	取得価格
2017年3月	2,683百万円

	2016年 (実績)	2017年 (実績)	2018年 (予想*)
NOI (百万円)	145	144	165
前年比	-	-0.6%	+14.1%

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント

- ✓ 2017年12月1日付でPM会社を変更し、固定賃料型からパススルー型に変更。
- ✓ パススルー型への変更により、2018年1月-10月の賃料収入は前年同期比で28百万円 (+19.6%) 増加。2018年年間では34百万 (+19.7%) 増加の見込み。
- ✓ 2018年1-10月の平均稼働率は97.1%と高水準で推移。
- ✓ パススルー型への変更効果と安定した稼働率により、2018年6月期、12月期、年間における累計NOIの前年同期比はそれぞれ、+12.8%、+15.4%、+14.1%の見込み。



個別事例：ホテルマイステイズプレミア赤坂

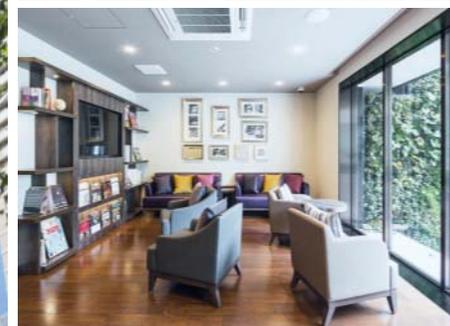
取得日	取得価格
2018年8月	20,691百万円

	2017年 (実績)	2018年 (予想*)	差異
客室稼働率	94.0%	94.3%	+0.3pts
KPI ADR (円)	11,917	12,777	+7.2%
RevPAR (円)	11,204	12,047	+7.5%
NOI (百万円)	781	882	+13.0%

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント

- ✓ 本ホテルは、スポンサーが開発し、「マイステイズプレミア」ブランドの第一号ホテルとして2016年7月に開業
- ✓ 都内主要駅の1つである東京メトロ千代田線「赤坂」駅より徒歩4分のスタイリッシュな宿泊特化型ホテル
- ✓ 国内・海外エージェントに対して積極的な営業活動を行い、国内外での認知度を高め、ビジネス、レジャー双方の需要を獲得



個別事例：ホテルマイステイズプレミア浜松町

取得日	取得価格
2017年5月	8,000百万円

	2017年 (実績)	2018年 (予想*)	差異
客室稼働率	89.2%	93.4%	+4.2pts
KPI			
ADR (円)	17,652	18,479	+4.7%
RevPAR (円)	15,748	17,263	+9.6%
NOI (百万円)	410	458	+11.8%

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント

- ✓ 東京のホテルとしては広い全室28.5㎡の快適な滞在空間
- ✓ 上層階では14室のサービスアパートメントを運営。2018年は、93.0%の稼働率により50百万円の収益を見込み、全体収益の+6.7%を占める
- ✓ インバウンドの個人客獲得に成功し、客室稼働率とADRの両方について向上



個別事例：ホテルマイステイズプレミア大森

取得日	取得価格
2017年10月	9,781百万円

	2017年 (実績)	2018年 (予想*)	差異
客室稼働率	90.1%	93.4%	+3.3pts
KPI			
ADR (円)	12,641	13,046	+3.2%
RevPAR (円)	11,391	12,191	+7.0%
NOI (百万円)	491	544	+10.8%

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 東京のホテルとしては広い全室22.5㎡以上の快適な滞在空間 ✓ 上層階では24室のサービスアパートメントを運営。2018年は、85.1%の稼働率により79百万円の収益を見込み、全体収益の7.5%を占める ✓ インバウンド客獲得により、客室稼働率とADRの両方について向上



個別事例：別府亀の井ホテル

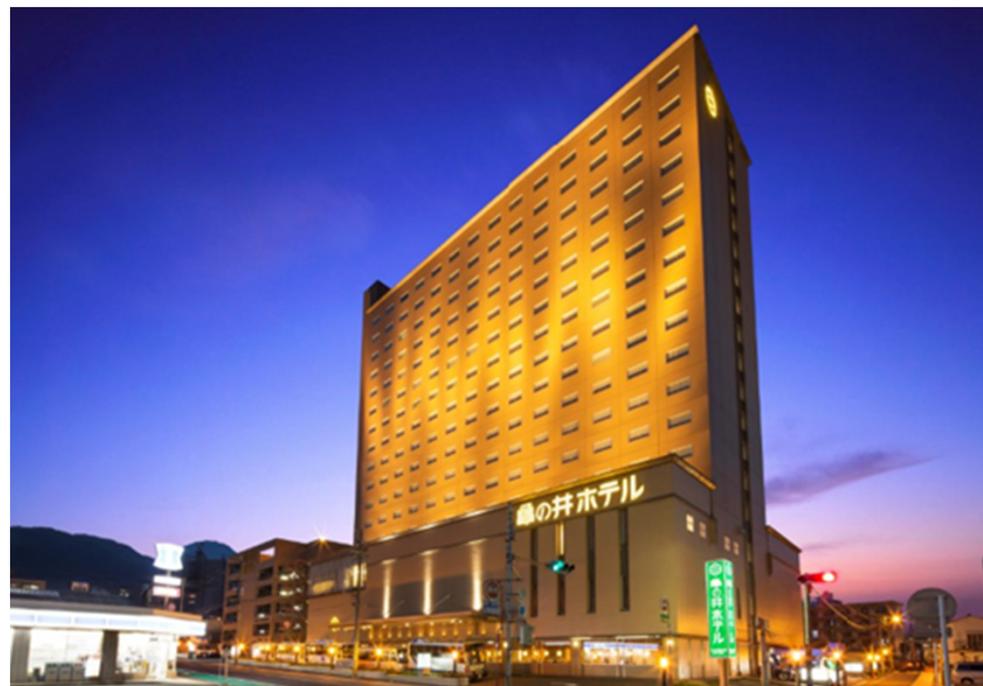
取得日	取得価格
2017年10月	8,870百万円

	2017年 (実績)	2018年 (予想*)	差異
客室稼働率	90.1%	88.7%	-1.4pts
KPI			
ADR (円)	9,846	11,092	+12.7%
RevPAR (円)	8,875	9,836	+10.8%
NOI (百万円)	648	728	+12.3%

*1月～10月:実績、11月～12月:予想

コメント

- ✓ 客室の大半がツインルーム以上かつ21㎡以上、うち21室は62㎡の6ベッドルーム
- ✓ 個人と団体、いずれのインバウンド客の需要を獲得することで、客室稼働率は毎月80%以上を維持



個別事例：ホテルマイステイズ札幌駅北口

取得日	取得価格
2017年10月	7,880百万円

	2017年 (実績)	2018年 (予想*)	差異	
客室稼働率	89.4%	89.5%	+0.1pts	
KPI	ADR (円)	10,264	10,491	+2.2%
	RevPAR (円)	9,175	9,387	+2.3%
NOI (百万円)	432	461	+6.8%	

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 札幌駅近傍の好立地 ✓ 2018年9月の地震による影響はあったが、インバウンドの団体客をより多く獲得したことにより、客室稼働率は向上 ✓ 直営レストランを運営委託に変更し、GOPマージンが37.7%から40.0%に上昇



個別事例: ホテルマイステイズ五反田駅前

取得日	取得価格
2016年3月 (2017年10月追加取得)	26,523百万円

	2016年 (実績)	2017年 (実績)	2018年 (予想*)
客室稼働率	95.8%	95.2%	93.7%
KPI			
ADR (円)	10,386	10,552	10,993
RevPAR (円)	9,948	10,048	10,301
NOI (百万円)	801	803	916
前年比	-	+0.1%	+14.1%

*1月-10月:実績、11月-12月:予想

コメント
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2017年10月、オフィスからホテルの客室へコンバージョンした別館の増築部分（49室）をNOI利回り8.6%⁽¹⁾で取得 ✓ 増築部分の客室ADRは本館より高く、2018年の全体ADRは、増築部分にかかるADR15,662円が寄与し、前年比440円（+4.2%）の増加を見込む ✓ エレベーター等の共有部分を増築することなく客室を増加し、2018年GOPは前年比108百万円の増加を見込む



(注1) 以下に基づき算出した追加取得分にかかる2018年NOI想定値を、追加取得分にかかる取得価格で除しています。

i) 客室収入以外の収入及びエージェントフィーを除く費用: 全体の費用に追加取得分の販売室数割合（追加取得部分の販売室数/全体の販売室数）を乗じて算出 ii) エージェントフィー: 全体の費用に追加取得分の客室収入割合（追加取得分の客室収入/全体の客室収入）を乗じて算出

取得日	取得価格* (匿名組合出資)
2018年9月	37,534百万円

*2018年7月26日付為替予約に基づく金額

	予算(1)	予想(2)	差異
客室稼働率	77.3%	82.0%	+4.7pts
KPI ADR (米ドル)	315.94	320.75	+1.5%
RevPAR (米ドル)	244.15	263.14	+7.7%
NOI (百万円) (3)	3,533	3,705	+4.8%

(注1) 1月-5月:実績、6月-12月:予想 (取得決定時における想定値)
(注2) 1月-10月:実績、11月-12月:予想
(注3) 1米ドル=110円で換算

コメント

- ✓ ウェスティン：ADRは予算363.63米ドル（前年比+0.6%）を維持しつつ、客室稼働率を予算比+6.7ptsとなる年間83.8%を達成することにより、RevPARは予算比+9.4%となる304.88米ドルを目指す
- ✓ サンシャイン：ADRは、前年比+24.94米ドル（+14.3%）の増加となる198.98米ドルを見込み、概ね予算どおりに推移。RevPARは153.83米ドルを見込み、予算比、前年比、それぞれ+0.2%、+15.8%の増加
- ✓ 2018 NOIは、2018年7月におけるプレスリリース公表時の想定値より4.8%増加見込み
- ✓ NOIの増加は、主にレジャーとインセンティブ旅行者の組み合わせにより、閑散期となる夏期の客室稼働率を引き上げたことが寄与
- ✓ 現在、季節を問わず稼働率上昇を見込めるビジネス団体需要に対応するため、客室拡張の実現可能性についての詳細な分析を行っている

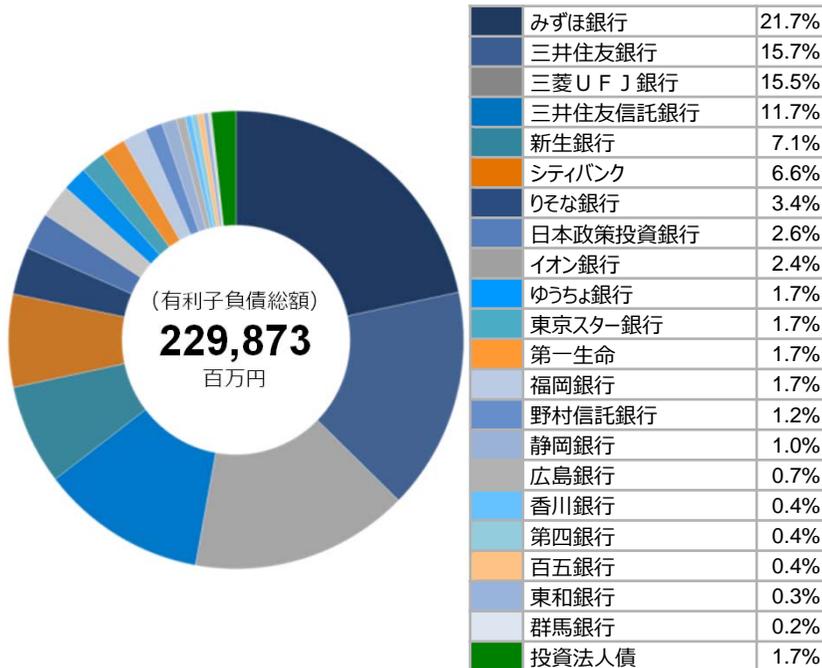


2018年5月及び10月に投資法人債を発行、資金調達が多様化と同時に、借入コストの削減及び借入期間の長期化を図る

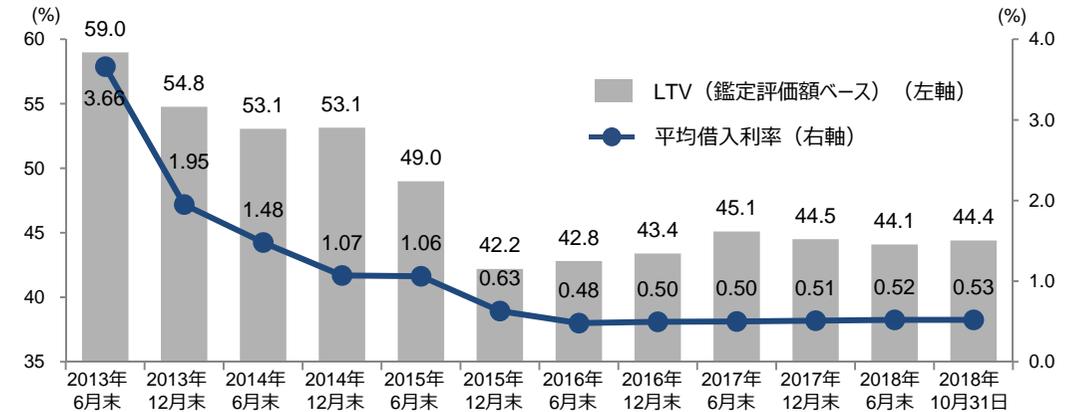
投資法人債

投資法人債の名称	発行日	期間	発行総額 (百万円)	年率	格付
第1回無担保投資法人債	2018年 5月25日	5年	1,000	0.40%	A (JCR)
第2回無担保投資法人債	2018年 5月25日	10年	1,000	0.80%	A (JCR)
第3回無担保投資法人債	2018年 10月25日	5年	2,000	0.55%	A (JCR)
合計			4,000		

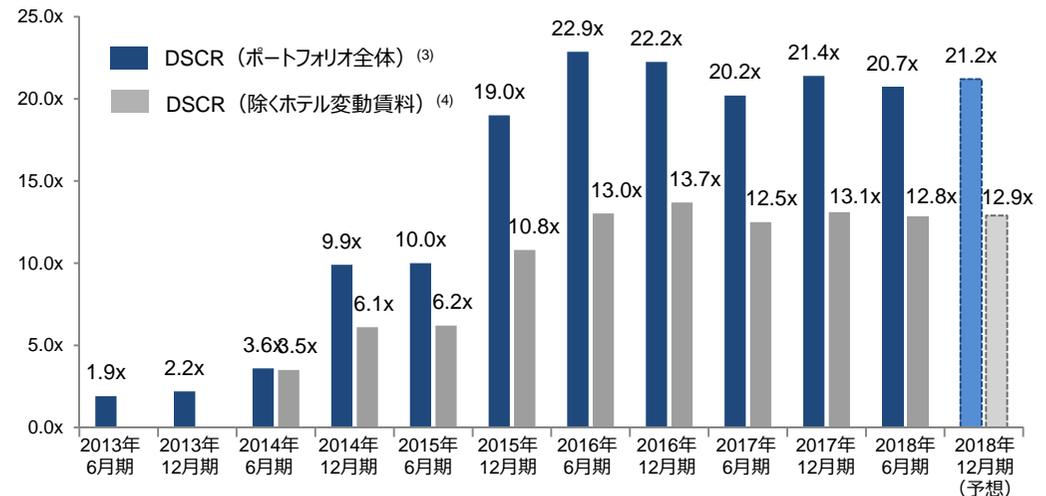
レンダーフォーメーション (本書の日付現在)



LTV (鑑定評価額ベース) (1) と平均借入利率(2)



DSCR



(注1) 期末のLTV (鑑定評価額ベース) = 期末有利子負債残高 (消費税還付対応借入金を除く) ÷ 期末鑑定評価額合計により算出しています。「2018年10月31日」については、2018年10月31日時点の有利子負債残高 (消費税還付対応借入金1,099百万円を除く) ÷ (2018年10月31日時点の本投資法人ポートフォリオに係る期末鑑定評価額合計) により算出しています。「2018年10月31日時点の本投資法人ポートフォリオに係る期末鑑定評価額合計」は、本投資法人が保有する132物件 (「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券及び「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分を含みます。) のうち、2018年6月30日時点で保有していた125物件 (特定目的会社の優先出資証券を除きます。) については、2018年6月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額に基づいて記載しています。なお、「シエラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産とする特定目的会社の優先出資証券については、本投資法人の取得価格 (優先出資証券に係る本投資法人の出資金額) である17,845百万円を当該物件の鑑定評価額として算出しています。また、「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」を裏付不動産とする海外不動産匿名組合出資持分については、本投資法人の取得価格 (匿名組合出資に係る本投資法人の出資金額) である339,836千ドルを2018年7月26日に締結した為替予約契約 (2018年9月26日付で実行済み) に基づく米ドルと日本円の為替予約レートである1米ドル = 110.45円を邦貨換算した金額である37,534百万円を当該匿名組合出資持分の鑑定評価額として算出しています。

(注2) 平均借入利率は、各個別の借入に依る各時点の借入残高に各時点の適用利率を乗じたものの合計を各時点の合計借入残高で除して算出しています。

(注3) 「DSCR (ポートフォリオ全体)」は、(営業利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。

(注4) 「DSCR (除くホテル変動費料)」は、(営業利益 - ホテル変動費料 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ (約定弁済額 + 支払利息 + 投資法人債償還額 + 投資法人債利息) を基に算出しています。