

本日のプレスリリースに関する補足説明

「資産運用会社における主要株主、親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」

「アパグループとのスポンサーサポート契約書の締結に関するお知らせ」

「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する覚書の締結に関するお知らせ」

「大江戸温泉物語グループとの覚書（スポンサーサポート契約の変更）の締結に関するお知らせ」

2023年12月12日
大江戸温泉リート投資法人

（資産運用会社）大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

本件概要

- ✓ メインスポンサーの交代
アパグループが、大江戸温泉物語グループから資産運用会社の株式100%を取得
- ✓ セイムボート出資
アパグループが、大江戸温泉物語グループから本投資法人の投資口を取得
- ✓ アパグループによるスポンサーサポート
保有物件の優先交渉権の付与、ブリッジ機能、売却物件・マーケット情報の提供等
- ✓ 投資運用方針は維持
本投資法人の投資対象（余暇活用型施設とアコモデーション施設）に変更はなし
大江戸温泉物語グループとのサポート契約は優先交渉権及び商標使用など一部継続
- ✓ 資産運用会社の運用体制の継続
現在のマネジメント陣が引き続き運用に従事し、運用体制は大きく変わらない予定
- ✓ 資産運用会社の商号変更
資産運用会社の株式譲渡と同時に新スポンサー名を付した商号に変更予定

投資主のメリット

※ Pは投資法人のビジネスプランのフェーズ(4ページ)を意味しています。

アパグループとの協業の意義		✓ 投資法人にとって、財務基盤の強化と外部成長は最大の経営課題であるところ、アパグループは主要金融機関との良好なリレーションを構築しており、財務面の支援が期待できるとともに、不動産情報の提供、ブリッジ機能、パイプラインとしてのアパホテルの提供、ホテルオペレーター機能の提供等が期待できる
成長機会	投資・運用戦略	✓ ブリッジ機能を活用した機動的な物件取得が期待できる（P 1～2） ✓ アパグループとの連携によりパイプラインを累積（P 1～2） ✓ アパグループの情報ネットワークを活用した物件取得（P 1～2） ✓ アパグループからのパイプラインの供給が期待できる（P2） ✓ ホテルオペレーター機能の提供が期待できる（P 1～2）
	財務戦略	✓ 取引金融機関の拡大が期待できる（P 1～2） ✓ 金融コストの引下げ、無担保化など、調達条件の改善が期待できる（P 1～2）
	その他	✓ 投資法人へのセიმボート出資（P 1～2）

スポンサーサポート契約の新規締結

	アパグループ	大江戸温泉物語グループ	備考
契約名	スポンサーサポート契約	サポート契約	
締結日	2023年12月19日	2023年12月19日（変更）	
内容	(1)スポンサー及びその連結子会社 の保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与 (2)第三者保有物件情報の提供 (3)ウェアハウジング機能の提供 (4)賃貸借契約の締結協議 (5)投資戦略及び物件取得に関する協力 (6)本資産運用会社に対する人材確保支援 (7)資金調達に関する協力 (8)投資主優待制度の提供 (9)投資口の取得及び保有 (10)商標の使用許諾	(1)大江戸温泉物語グループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与（資産運用会社の全株式の譲渡の実行完了日以降に取得又は開発した物件を除く） (2)商標の使用許諾（大江戸温泉物語グループがテナントである物件の保有について開示、IRに必要な場合等に関し維持）	アパグループとは、現在の大江戸温泉物語グループと同程度の内容となるスポンサーサポート契約を締結 大江戸温泉物語グループとは、サポート契約に名称変更し、一部サポートを維持（第三者保有物件情報の提供、ウェアハウジング、優待制度、投資口取得等は削除）
その他		✓ MLPM契約の5年間解約・変更の禁止	

（注）本日現在、投資主優待制度について決定されたものではありません。

本投資法人のビジネスプラン

	2023/12～2025/11（24/5期～25/11期） フェーズ1～財務体質改善に注力	2025/12～2027/11（26/5期～27/11期） フェーズ2～アパグループ保有物件の本格取得
アパグループ	2022/4～2027/3 新中期5カ年計画「AIM5」	
資産規模 イメージ	24/11期末 560億円（+200億円 内アパグループから50%程度） 25/11期末 760億円（+200億円 内アパグループから50%程度） 26/11期末 約1000億円（+200億円 内アパグループから50%程度）	
主要 イベント	24/5期 投資主総会（商号変更予定） リファイナンス（2月52億円、5月43億円） 24/11期 200億円取得、新規借入 25/11期 200億円取得	26/11期 200億円取得 27/11期 継続的外部成長
投資・ 運用戦略	資産運用会社独自のネットワークの活用に加えて、アパグループのネットワークを活用	
	アパグループのネットワークを活用した取得 年間100億円 新規案件の協働取り組み（借上げ等の検討） マーケット情報等の共有 ウェアハウジング機能の活用	アパグループ保有物件から本格取得 年間100億円
財務戦略	レンダーフォーメーションの安定化 借入条件の改善（ALLINコスト引下げ等、無担保化）	
AM会社	アパグループからのAM会社取締役（非常勤）・監査役（非常勤）の受入	

（注）将来の物件取得については決定しているものではなく、またその具体的な予定もありません。

アパグループの概要（案）

商号	アパホールディングス株式会社	代表者	元谷 一志
資本金	9,000万円（2022年11月末）	従業員数	4,469名（2023年4月1日現在、連結）
本店所在地	東京都港区赤坂三丁目2-3	業績・財務 (2022年11月期)	連結売上高 1,382億円 連結経常利益 353億円
設立年月日	1971年5月	事業内容	総合都市開発事業、総合建設業、ホテル・レストラン・リゾート施設運営、総合不動産業、金融事業

- ✓ アパグループはホテルネットワークとして全国最大の756ホテル115,124室（建築・設計中、海外、FC、アパ直参画ホテルを含む）を展開
- ✓ 2010年4月にスタートした「SUMMIT 5（頂上戦略）」を継承し、2022年4月より新たな5ヶ年計画「AIM5～APA Innovative Movement」を始動
- ✓ アフターコロナにおけるニーズの変化やDX化の波を捉えながら、国内で圧倒的なNo.1ホテルチェーンとなるべく、2027年3月末までにアパホテルネットワークとして15万室展開を目指す。

※ホテル数、部屋数は2023年11月末時点

今後の予定

2023年12月12日 ✓ 本件公表

✓ 株式及び投資口譲渡契約書の締結

2023年12月19日 ✓ 譲渡実行

✓ アパグループとの「スポンサーサポート契約書」の締結

✓ 大江戸温泉物語グループとの「覚書（スポンサーサポート契約の変更）」の締結

✓ 大江戸温泉物語グループとの「停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に関する覚書」の締結

✓ 資産運用会社の商号変更

ディスクレーマー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、若しくはこれらに関連する政令、内閣府令、規則、又は東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法令・諸規則等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同じではありません。

本資料の内容には、将来の業績等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は現時点で入手可能な情報を基にした一定の条件及び判断によるもので、未知のリスク及び不確実性が内在しております。従って、記載された将来に関する情報は、本投資法人の将来における業績等を保証するものではなく、実際の結果と大きく異なる場合があります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び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または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。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します。