

SASSEUR REIT: 新興産業の波に乗って

アジア初の上場アウトレット不動産投資信託(サッサール・リート)

JP モルガン SGX - 東京コーポレートデー

2019年11月11日

免責事項



アメリカ合衆国、カナダ、または中国内またはそれらに向けてのリリース、公開、配布は禁止されています。

本プレゼンテーションは、SGX ネットで公開される2019年8月6日付Sasseur REITの決算発表と併せて読む必要がある。

本プレゼンテーションは情報提供のみを目的としており、シンガポールまたはその他の司法管轄区におけるSasseur REITの証券の購入または購読の申出、招待、または勧誘の一部を構成または形成せず、証券またはその一部が、契約またはコミットメントの基礎を形成したり、それに関連しないものとする。Sasseur REITの単位価値(以下、「単位」と称する)及びそれらから得られる収入は、上昇するだけでなく下降する場合がある。単位は預金の義務ではなく、またSasseur REIT受託者としてのDBS Trustee Limitedマネージャー、Sasseur REIT受託者としてのSasseur Cayman Holding Limited、またはそれぞれの関連会社のいずれかに保証されていない。単位への投資は、投資元本の損失の可能性を含む投資リスクの影響を受ける。投資家は、単位がリストされている間、マネージャーにユニットの償還または購入を要求する権利はない。Sasseur REIT投資主は、Singapore Exchange Securities Trading Limited(以下、「SGX-ST」と称する)での取引を通じてのみ、その単位で取引することができる。SGX-STでの単位リストは、単位の流動的市場を保証するものではない。Sasseur REITの過去の業績は、必ずしもSasseur REITの将来の業績を保証するものではない。

本プレゼンテーションには、リスクと不確実性を伴う将来の見通しに関する記述が含まれている場合がある。実際の将来の業績、結果、及び成果は、多くのリスク、不確実性、及び仮定の結果として、将来の見通しに関する記述で表現されたものと大幅に異なる場合がある。これらの将来の見通しに関する記述は、本プレゼンテーションの日付時点でのみ発言する。将来の事象が発生する、予測が達成される、または仮定が正しいという保証はない。これらの要因の代表的な例には、一般的な業界および経済状況、金利動向、資本コストおよび資本の利用可能性、同様の展開との競争、賃貸収益の予想レベルの変化、営業費用の変化、財産費用、政府および公共政策の変更、および継続的な融資の利用可能性 将来のビジネスをサポートするための金額と条件(制限なし)が含まれる。

投資家は、将来の出来事に関する経営者の現在の見解に基づくこれらの将来見通しに関する記述に過度の信頼を置かないように注意すること。

DBS Bank Ltd.は、Sasseur REITの最初の公募(以下、「公募」と称する)の唯一の財務アドバイザーおよび発行マネージャーであった。DBS Bank Ltd.及びBank of China Limited、シンガポール支店は、公募の共同グローバルコーディネーターであった。DBS Bank Ltd., Bank of China Limited, Singapore Branch, China International Capital Corporation (シンガポール) Pte. Limited, Citigroup Global Markets Singapore Pte. Ltd., Credit Suisse (シンガポール) Limited, Haitong International Securities (シンガポール) Pte. Ltd. 及び Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd. は、公募の共同の事務主幹事と引受人であった。

目次



セクション1	主要投資ハイライト
セクション2	中国のアウトレット市場概要
セクション3	Sasseur REITについて
セクション4	Sasseurグループについて
セクション5	2019年度第2四半期決算
セクション6	資本管理
セクション7	ポートフォリオの更新
セクション8	投資メリット
セクション9	委託管理契約(「EMA」)モデル

中国小売アウトレットモールセクターの急成長への参入

- ▶ 中国で中流階級の人口が増加しているため、中国のアウトレットモール市場に大きな潜在顧客が生まれている
- ▶ 結果として生じる消費力の増加は、小売アウトレットモール業界のスイートスポットを表す
- ▶ 中国のアウトレット産業は、2030年までに売上高で世界最大のアウトレット市場になると予想される²

強力な成長の可能性

- ▶ 取得可能で最初の拒否権を持つ項目が2つ(「ROFR項目」)、パイプライン項目が3つ
- ▶ Sasseur REITがROFR項目とパイプライン項目を全部取得するとすると、初期ポートフォリオの合計GFA⁴のほぼ3倍になる

急成長する都市に戦略的に配置されたポートフォリオ

- ▶ 中国のアウトレットモール業界の一流民営アウトレットモールオペレーター
- ▶ 対処可能な市場規模³が拡大している二線の中国都市で先発の優位性を持つ
- ▶ 様々な貿易セクターにわたるテナントの多様な組み合わせ

(2) 出典: 中国洞察コンサルティング

(3) 経済発展、人口規模、居住者の可処分所得、アウトレット普及率などの情報を考慮した後、アウトレット業界で利用可能な販売収益機会として定義

(4) 延床面積

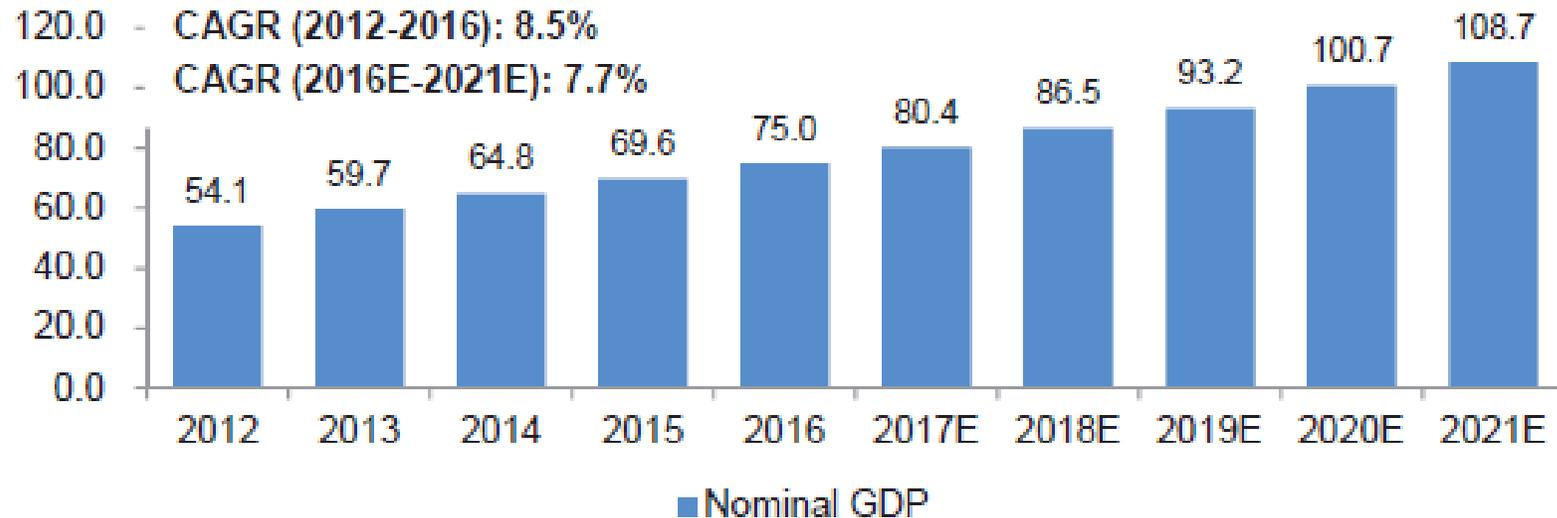
1

消費に牽引された強力な経済成長

中国の名目GDPは、2016年の75兆人民元から2021年までに108.7兆人民元に達し、7.7%のCAGRで成長すると予測している。2016年には、消費支出がGDP成長率の64.6%以上を主な要因として貢献した。

Nominal GDP, China, 2012-2021E

RMB trillion



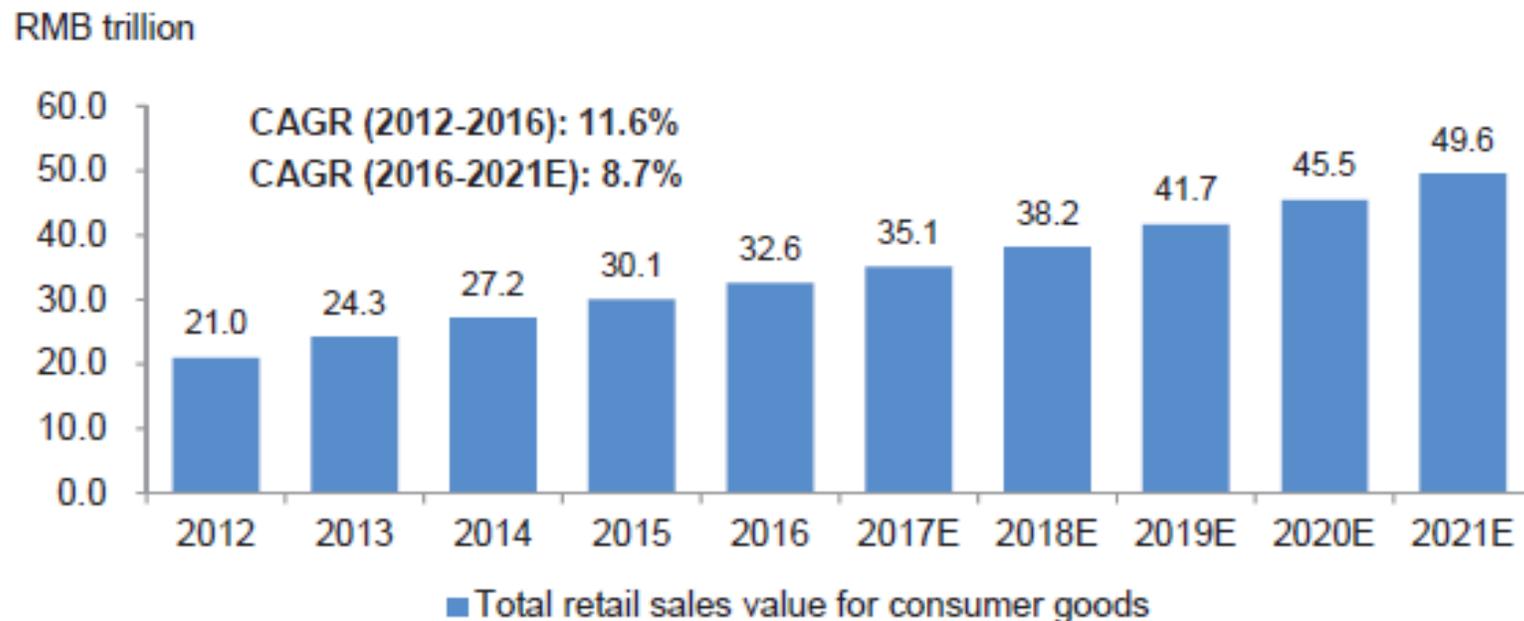
Source: Extracted from International Monetary Fund (March 2017)

2

中国の堅調な小売販売実績

中国の消費財小売売上高の合計は、GDPと所得レベルの成長に合わせて、2016年から2021年の間にCAGR 8.7%で成長すると予想される。

Total retail sales value of consumer goods, China, 2012-2021E



Source: Extracted from National Bureau of Statistics of China (March, 2017)
China Insights Consultancy (March, 2017)

3

中国のアウトレット業界は超初期的成長段階にある

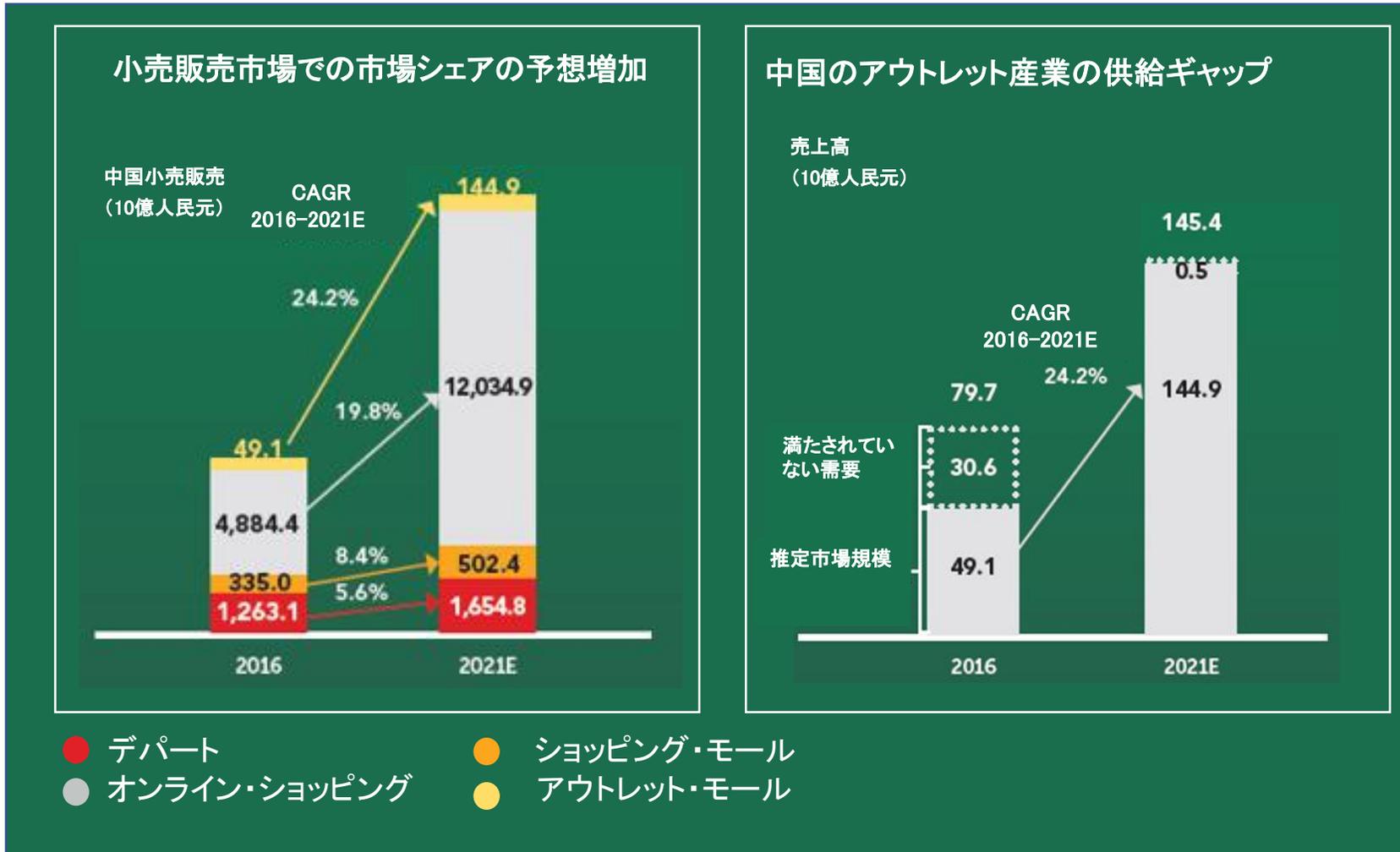
アウトレットは、世界中の中流階級の家族に人気のあるショッピングの目的地である。中国のアウトレット業界開発はまだ非常に初期の段階にあるため、大きな成長の可能性を秘めている。

4

中国の急成長するアウトレット市場

市場は2016年から24.2%のCAGRで成長を続け、2021年までに1,449億元に達すると予想される。2030年までに、中国は米国を抜いて世界最大のアウトレット市場になり、米国市場と915億米ドルと比較し、年間売上収益は6,402億元(962億米ドル)に達する可能性がある。

中国のアウトレット市場概要(続き)



(中国洞察コンサルティングによると、中流階級は人民元/米ドルの平均/年末為替レートに基づき、50,000~500,000米ドルの純資産を持つ成人と定義される。)



アジアに上場した
最初のアウトレット・
モール不動産投資信託会社

Sasseur REIT: IPOビデオ



Sasseur REITは2018年3月28日にSGX(シンガポール証券取引所)に上場

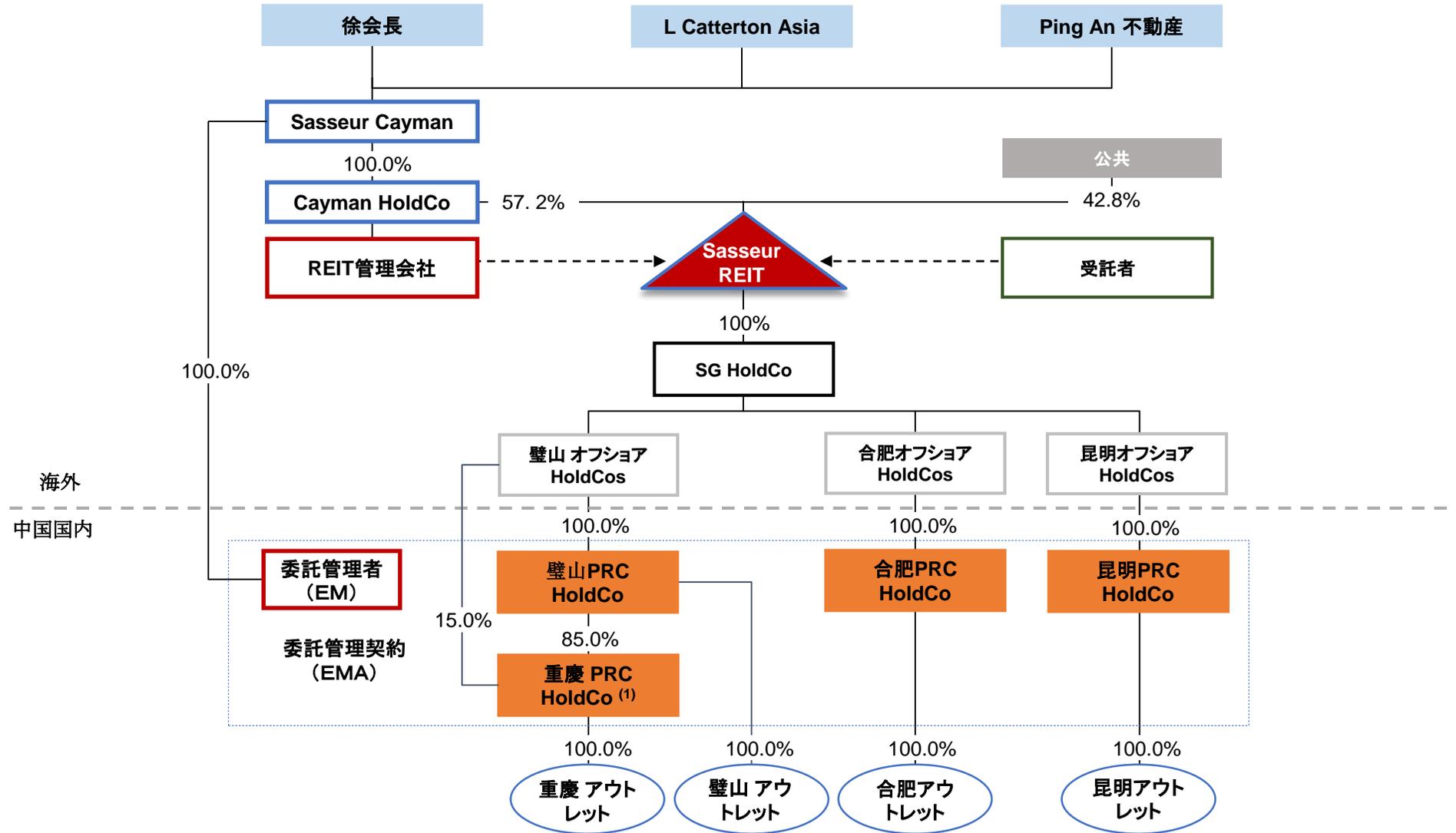


左から右へ

- i) SGXエクイティおよび債券部門長Chew Sutat氏
- ii) 中華人民共和国重慶市政府 副市長Liu Guiping氏
- iii) Sasseur Cayman Holding Limitedの創設者、Sasseur Asset Management Pte Ltd.会長兼非常勤取締役Xu Rongcan氏
- iv) 通商産業省次官(貿易)Luke Goh氏



Sasseur REIT構造図



(1) Chongqing West Outlets Brand Discount Commercial Co., Ltd.及びShanghai Pacific Rehouse Service Chongqing Co., Ltd. の40%の持分を保有。残りの60%の持分は、スポンサー(Sasseur Cayman Holding Limited)またはSasseur REITとは無関係の独立した第三者であるShanghai Pacific Rehouse Service Co. Ltd.が保有。

Sasseurグループについて – 強力なスポンサー



Sasseurグループ紹介

- 1989年に設立されたSasseur社は、中華人民共和国（PRC）の主要なプレミアムアウトレットグループのひとつであり、PRCの小売アウトレットモールの開発と運営に注力しています。
- 2019年5月現在、Sasseur社は中国の主要9都市で10のアウトレットモールを管理しています。
- Sasseur社の全アウトレットモール開発及び設計の芸術と文化に対する創業者の情熱を活用し、顧客にユニークなライフスタイルエクスペリエンスを提供いたします。



29年の歴史
~40%⁽¹⁾ 売上成長率

創設者 徐会長



- 徐会長は、ファッション業界で豊富な経験を持つSasseur社の創設者兼会長です。
- 1992年、徐会長は衣料品業界に参入し、独自の婦人服ファッションラインSasseurを作成しました。
- 2008年、重慶に最初のSasseurアウトレットを建設し、芸術作品として数々の賞を受賞しました。
- 数々の名誉ある賞の受賞者である。

戦略的株主による支援



- L Cattertonはグローバルなプラットフォームを持ち、アジア諸国最大の消費者中心のプライベートエクイティ会社を運営する
- 16億米ドル以上の運用資産を管理（共同投資で26億米ドル）⁽²⁾
- Fortune 500企業Ping An Insuranceの関連会社
- Ping An Insuranceの専門不動産投資、開発および管理プラットフォーム
- 約3,000億元（610億米ドル）のAUM⁽³⁾

(1) 2009年から2018年までのCAGR。スポンサーデータ

(2) 2017年9月19日L Catterton Asia提供

(3) 2018年1月4日Ping An Real Estate ウェブサイト (<http://realestate.pingan.com/realestate/html/about.html>) から抜粋

Sasseurグループの歴史と発展



- 最有望中国企業
- 新モード小売販売

- 2015年度高級産業ベストオペレーター
- 2015年度トップ10アウトレット
- 2015年度進出アウトレット
- 2016年度最有望アウトレット

- 2016年度トップ10アウトレット
- 2016年度革新的アウトレット
- 中国の革新的商業用不動産プロジェクト



- 重慶ファッションランドマーケットトップ10 第1位



2012 - 2014

璧山アウトレット店開店

2015 - 2016

- 新戦略株主

- L Catterton Asia
- Ping An Real Estate

- 開店
- 合肥アウトレット
- 昆明アウトレット

2017

- 開店
- 西安 アウトレット
- 貴陽アウトレット
- 開店
- 2019年5月現在、Sasseurグループはアウトレット10店舗を管理
- 内6店を所有

2018



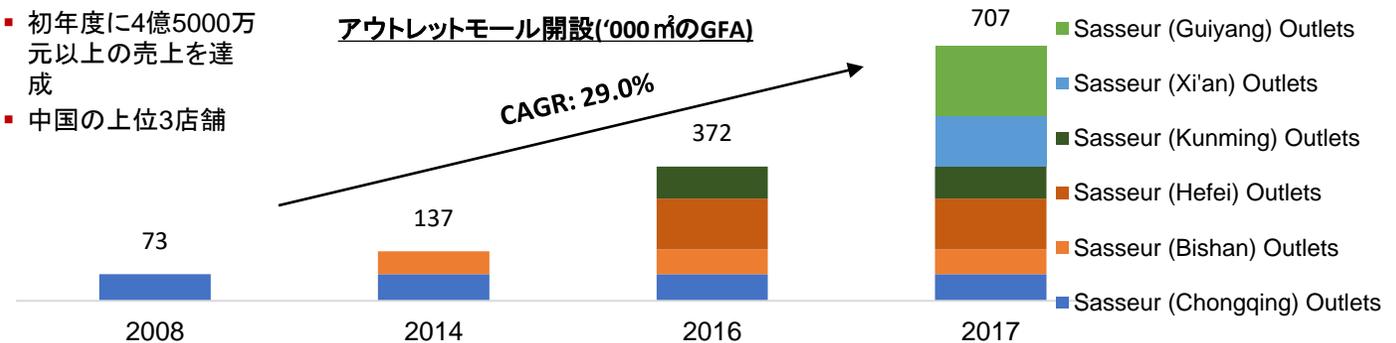
1989 - 1999

- アート風コーヒーショップ
- 国際ブランド販売代理店
- ハイエンドウィメンズ Sasseurブランドを開始

2008

- 重慶アウトレットを開設
- 初年度に4億5000万元以上の売上を達成
- 中国の上位3店舗

アウトレットモール開設('000㎡のGFA)



情報源: スポンサー

スポンサーの独特な「スーパー・アウトレット」モデル



1

Sasseur REITのアウトレットモールのデザイン及び運営に「1 + N」ビジネスモデルを組み合わせた統合目的地ショッピング

2

ユニークなライフスタイルショッピング体験を提供することで、オンライン小売プラットフォームからの競争に対する抵抗性を強化

3

堅牢で積極的なブランド管理

4

良いモール運用及びプロモーション戦略を実施するための、テナントとの共生の及び利益一致関係

5

ポートフォリオ全体で114万人以上のVIPメンバー

スポンサーの独特な「スーパー・アウトレット」モデル

- ▶ 「1」はアウトレットモールのビジネスプラットフォームを表し、「N」は各アウトレットモールで提供される多様なライフスタイルオプションを表します。
- ▶ アウトレットモールのデザインと装飾におけるアートの組み合わせに基づくユニークなライフスタイル・エクスペリエンス、及びワン・ストップ・ショッピングとライフスタイル・エクスペリエンスとして、eコマースからの競争に対する強い対抗力を提供いたします。



Sasseurアウトレットは、従来のアウトレットとどう違うのですか？



従来のアウトレット	Sasseur アウトレット
対象顧客: 主に観光客	対象顧客: 主に地元の中産階級
通常、街から2~3時間	通常、街から0.5~1時間
通常1~2階建	通常4~6階建
通常、従来のビレッジ設計	通常は城のような象徴的な設計
通常、アウトレットショッピングのみ	通常はライフスタイル活動も含まれる

他の小売モデルに対するアウトレットモデルの競争力



	アウトレット	デパート	ショッピングモール	オンラインプラットフォーム
製品ミックス	高級ブランド	中流～上流ブランド	中流～上流ブランド	低価格製品
価格戦略	大割引	普通	普通	低価格
消費者体験	✓	✗ (コンパクトなレイアウトの小さな領域)	✓	✗ (店内でのショッピング体験なし)
所在地	郊外	街中	街中	-
区分	中流階級	マスマーケット	マスマーケット	マスマーケット
確実性	✓	✓	✓	偽造品の可能性



出典: 中国洞察コンサルタント-独立市場調査レポート

Sasseur – 中国の大手プライベート・アウトレット・スペシャリスト



中国の大手プライベートアウトレットスペシャリスト

	アウトレット オペレーター	オペレー ター カテゴリー	アウトレット (運用および 計画中)	NLA ⁽¹⁾ (sqm)
1	Sasseur	地元プライ ベート・アウ トレット・スペ シャリスト	8 ⁽²⁾	c.408,544 ⁽³⁾
2	Bailian	国営小売企 業	7	c.420,000
3	SCITECH	不動産会社	6	c.250,000
4	Beijing Capital Land	不動産会社	6	c.200,000
5	RDM	国際アウト レットスペ シャリスト	5	c.170,000

プライベート・アウトレット・スペシャリストであることの利点

中国のさまざまな種類のアウトレットオペレーター 該当する 該当しない

	運用経験	ブランドリ ソース	現地市場の理 解	財務力
地元プライベート アウトレット スペシャリスト				
国営小売企業				
不動産会社				
国際アウトレ ットスペシャ リスト				

Sasseur 戦略的パートナーへのアクセスにより補う
(L Catterton Asia と Ping An 不動産)

出典: 中国洞察コンサルタント-独立市場調査レポート

⁽¹⁾ 2016年12月31日時点で稼働中のアウトレットモールのNLAのみを含む
⁽²⁾ 2017年12月現在、Sasseurは9つのアウトレットモールを運営する。これには、2017年12月9日にオープンした貴陽アウトレットが含まれる。
⁽³⁾ 2017年にオープンした3つのアウトレットモールを含めると、総NLAは約620,240㎡になる。

2019年度第2四半期決算の主なハイライト



SASSEUR (昆明) アウトレット

2019年第2四半期DPUは予測を10.5%超える



2019年第2四半期及び2019年上半期						
SGD'000	2019年第2 四半期 実際 ¹	2019年第2四 半期 予測 ²	変化%	2019年上半 期 実際 ¹	2019年上半期 予測 ²	変化%
EMA 賃貸収入 (直線調整を除外)	29,129	29,222	-0.3%	60,003	59,373	+1.1%
受益者分配に利用可能な収入	19,168	17,339	+10.5%	38,852	35,354	+9.9%
単位別分配(DPU) (シンガポール・セント、S¢)	1.608	1.455	+10.5%	3.264	2.970	+9.9%

年率配当利回り³:

- 2019年第2四半期: 8.1%は予測7.3%を10.5%も超えている
- 2019年上半期: 8.2%は予測7.5%を9.9%も超えている

- (1) REITグループ海外子会社の実際の結果は、2019年第2四半期および2019年上半期の平均SGD: RMBレート1:5.0094及び1:4.9880を使用し換算された。
- (2) 予測値は、2018年3月21日付Sasseur REIT目論見書(以下、「目論見書」と称する)に開示される予測期間2019年に基づき、2019年第2四半期の季節予測から導出された。この予測では、SGD: RMB 1:4.930の為替レートが採用された。
- (3) 2019年第2四半期及び2019年上半期の年間分配利回りは、シンガポール\$ 0.80のリスト価格に基づき91日間及び181日間であった。

2019年第2四半期のDPU利回りは8.1%で、昨年より6.6%も超える



91日基準で、2019年第2四半期のEMA賃貸収入は2.7%増加し、DPUは5.9%増加した

2Q 2019 and 1H 2019						
SGD'000	2019年第2四半期 ¹	2018年3月28日から6月30日 ¹	変化%	2019年第2四半期	2018年第2四半期 ²	変化%
EMA 賃貸収入 (直線調整を除外)	29,129	29,599	-1.6%	29,129	28,353	+2.7
受益者への分配に利用可能な収入	19,168	18,743	+2.3%	19,168	17,953	+6.8
単位ごとの分布(DPU) (シンガポール・セント、S¢)	1.608	1.587	+1.3%	1.608	1.520	+5.9
年換算DPU利回り(%) ³ - S\$0.80の上場株価に基づく	8.1%	7.6%	+6.6	8.1%	7.6%	+6.6

(1) 平均SGD: RMBレート1:5.0094及び1:4.7990は、それぞれ2019年第2四半期及び2018年3月28日から6月30日まで使用された。

(2) 2019年第2四半期の期間は91日であるが、2018年3月28日(上場日)から2018年6月30日迄の期間は95日である。より意味のある比較のために、2018年3月28日から6月30日迄の結果は91日で表示される。

(3) 2019年第2四半期及び2018年3月28日から6月30日迄の年率分布利回りは、シンガポール\$ 0.80のリスト価格に基づき、それぞれ91日と95日であった。

2019年第2四半期-主要ポートフォリオ指標

単位毎NAV
シンガポール\$0.863
IPOより7.9% ▲

高賃貸率
95.8%

総合負債比率
29.7%
IPOの36.0%より ▼

加重平均負債期間
3.24 年

EMA 賃貸収入と分配



	2019年第2四半期			2019年上半期		
	実際	予想	変化 %	実際	予想	変化 %
固定部分 (人民幣 百万)	98.5	98.5	-	197.1	197.1	-
可変部分 (人民幣 百万)	47.5	45.6	+4.2%	102.2	95.6	+6.9%
EMA 賃貸収入 ¹ (人民幣 百万)	146.0	144.1	+1.3%	299.3	292.7	+2.3%
為替レート (人民幣/シンガポール\$)	5.0094	4.930	+1.6%	4.9880	4.930	+1.2%
EMA賃貸収入 ¹ (シンガポール\$ 百万)	29.1	29.2	-0.3%	60.0	59.4	+1.1%
分配可能な収入 (シンガポール\$ 百万)	19.2	17.3	+10.5%	38.9	35.4	+9.9%
DPU (シンガポールセント)	1.608	1.455	+10.5%	3.264	2.967	+9.9%

¹ 定額法による調整を除く

EMA賃貸収入と分配



	2019年第 2四半期	2018年3月 28日から6月 30日	変化 %	2019年第 2四半期	2018年第2 四半期 ²	変化 %
固定部分 (人民元 百万)	98.5	99.9	-	98.5	95.7	+2.9%
可変部分 (人民元 百万)	47.5	42.2	+12.3%	47.5	40.4	+17.3%
EMA 賃貸収入 ¹ (人民元 百万)	146.0	142.1	+2.7%	146.0	136.1	+7.2%
為替レート (人民元/シンガポール\$)	5.0094	4.7990	+4.4%	5.0094	4.7990	+4.4%
EMA 賃貸収入 ¹ (シンガポール\$ 百万)	29.1	29.6	-1.6%	29.1	28.3	+2.7%
分配可能な収入 (シンガポール\$ 百万)	19.2	18.7	+2.3%	19.2	18.0	+6.8%
DPU (シンガポール・セント)	1.608	1.587	+1.3%	1.608	1.520	+5.9%

¹ 定額法による調整を除く

² 2019年第2四半期の期間は91日であるが、2018年3月28日(上場日)から2018年6月30日迄の期間は95日である。より意味のある比較のために、2018年3月28日から6月30日迄の結果は91日で表示される。

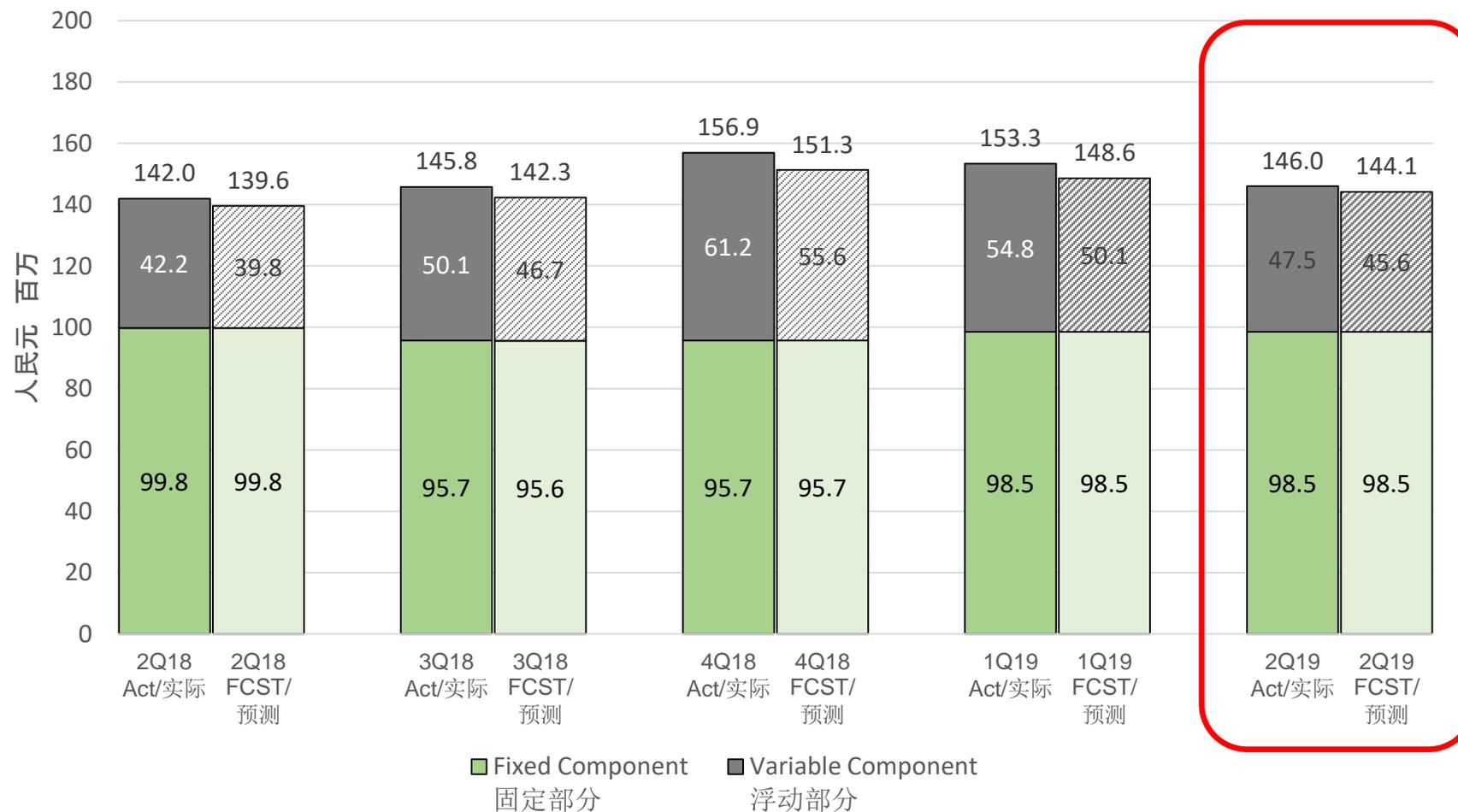
健全なバランス・シート



シンガポール\$ 百万	実際 2019年6月30日	実際 2018年12月31日
投資不動産	1,538.2	1,539.5
現金および短期預金	129.3	203.6
その他資産	27.8	25.6
資産合計	1,695.3	1,768.7
ローン及び借入	486.4	493.3
その他負債	178.5	201.4
負債合計	664.9	694.7
純資産	1,030.5	1,074.0
ユニット毎NAV(セント) ¹	86.30	90.33
総合負債比率	29.7%	29.0%
負債有余	260.0	283.0

(1) 発行済単位及び発行可能単位は、2019年6月30日および2018年12月31日現在、それぞれ1,194,037,129及び1,188,953,352である。

EMA 賃貸収入が5四半期連続で予測を上回る



分配履歴



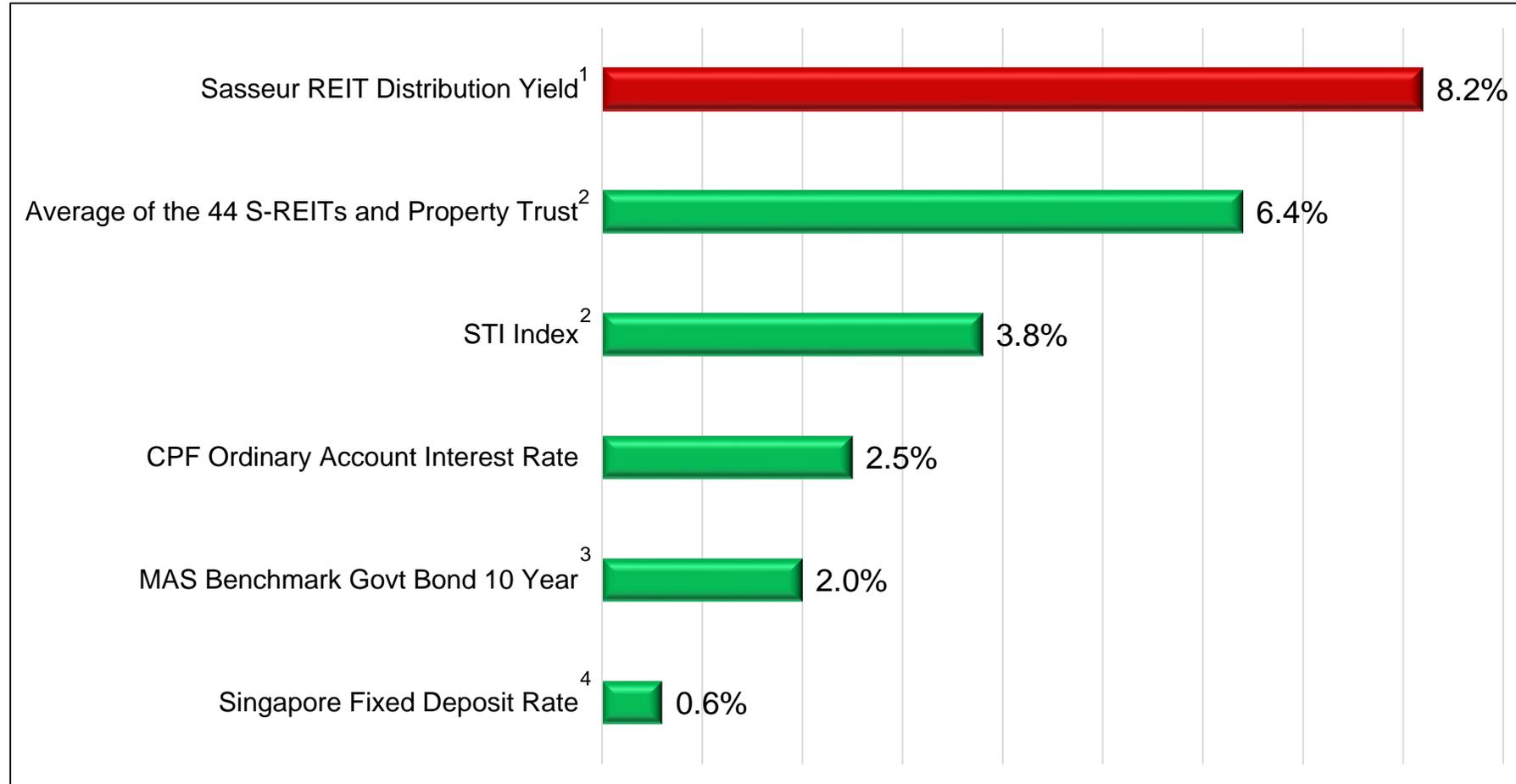
配当落ち日	単位毎の分配(シンガポール・セント)
2018年8月20日	1.587
2019年3月4日	3.541
2019年5月27日	1.656
2019年8月22日	1.608

過去4四半期の
配当利回り合計年率：
8.51%¹

¹ 2019年10月17日時点のシンガポール \$ 0.80の単価に基づく

分配金支払は、2019年1月1日から四半期毎の支払に変更された

Sasseur REIT は他の資産クラスに対し最高の利回りを持つ



注

1. シンガポール \$ 0.80 のリスト価格に基づく 2019 年上半期の年間分配利回り
2. 過去 12 か月の平均配当利回りに基づく
3. 10 年利回りに基づく
4. MAS からの銀行定期預金率



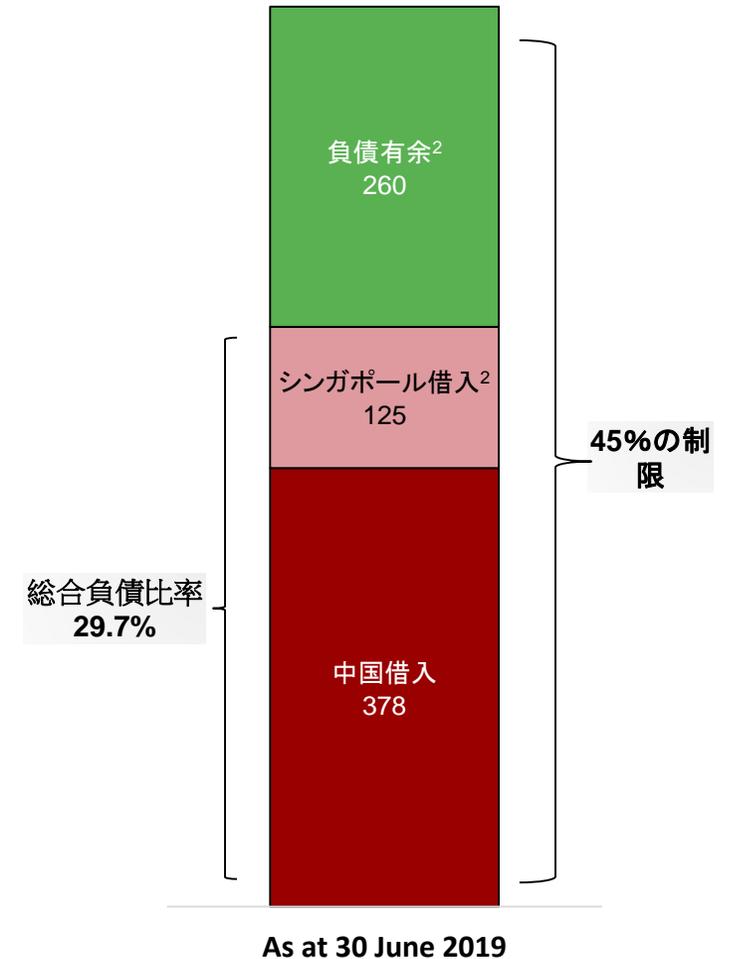
慎重な資本管理

	中国借入	シンガポール借入	計
通貨	人民元	シンガポールドル	-
金額	約3億7800万シンガポールドル (19億2000万人民元)	1億2500万シンガポールドル ¹ (約6億4000万人民元)	約5億300万シンガポールドル (約25億6000万人民元)
割合	75.2%	24.8%	100%
保有期間	5年	3年	4.5年 (加重平均)
加重平均借入費用(毎年) (前払債務関連費用を除く)	4.75%	3.53%	4.45%
利子費用	-	-	2019年上半期: 4.8倍 (2018年度: 4.1倍)
変動金利	中国人民銀行 基準 1-5年 貸出利率	シンガポールSOR	-

1. シンガポール借入の50%がヘッジされる
2. 負債有余は、対応期間の預託資産価値または総資産価値に基づき計算される

注: すべての計算は、2019年6月30日時点のSGDからRMBへの為替レート5.0805に従い行われた

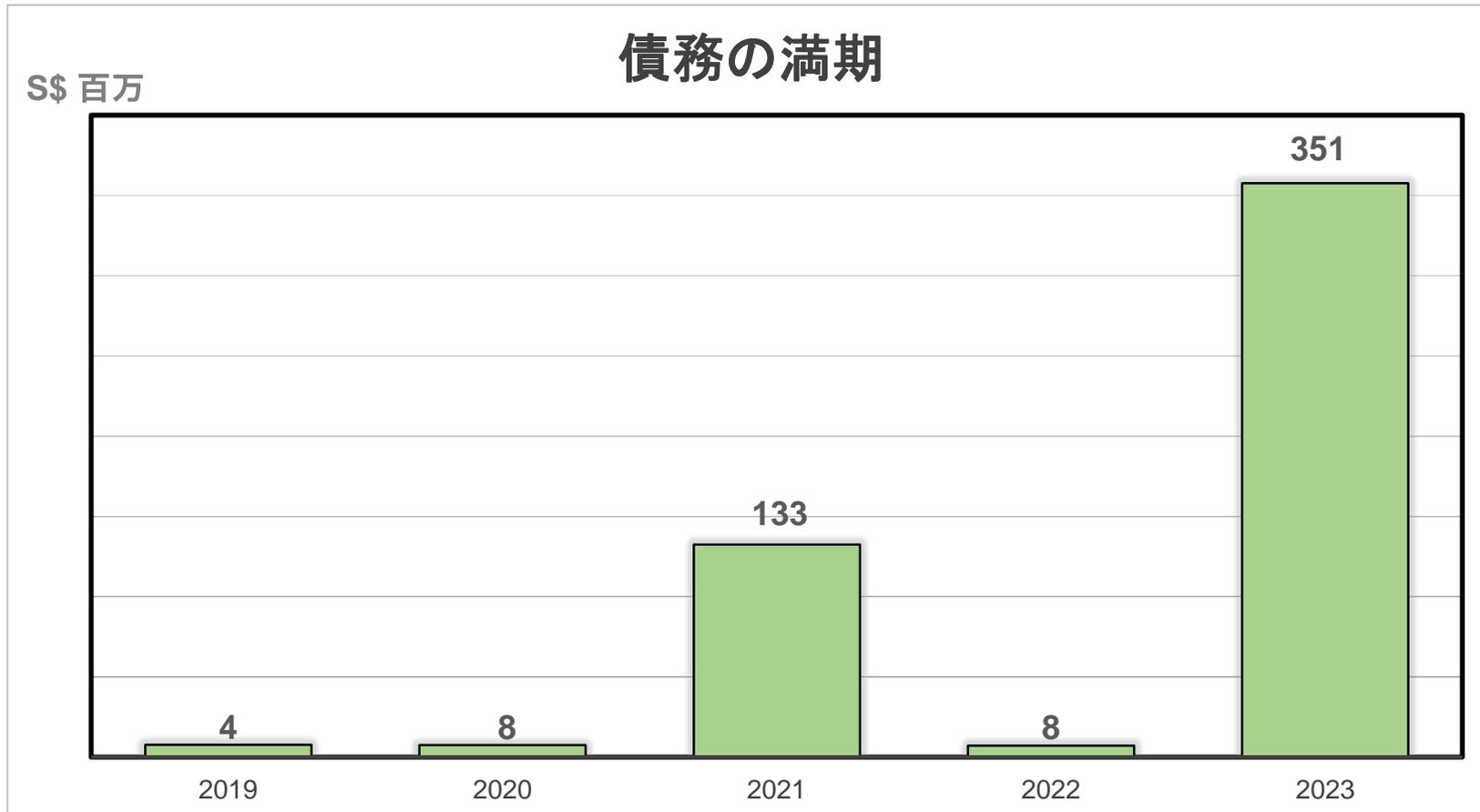
借入枠
(シンガポールドル 百万)



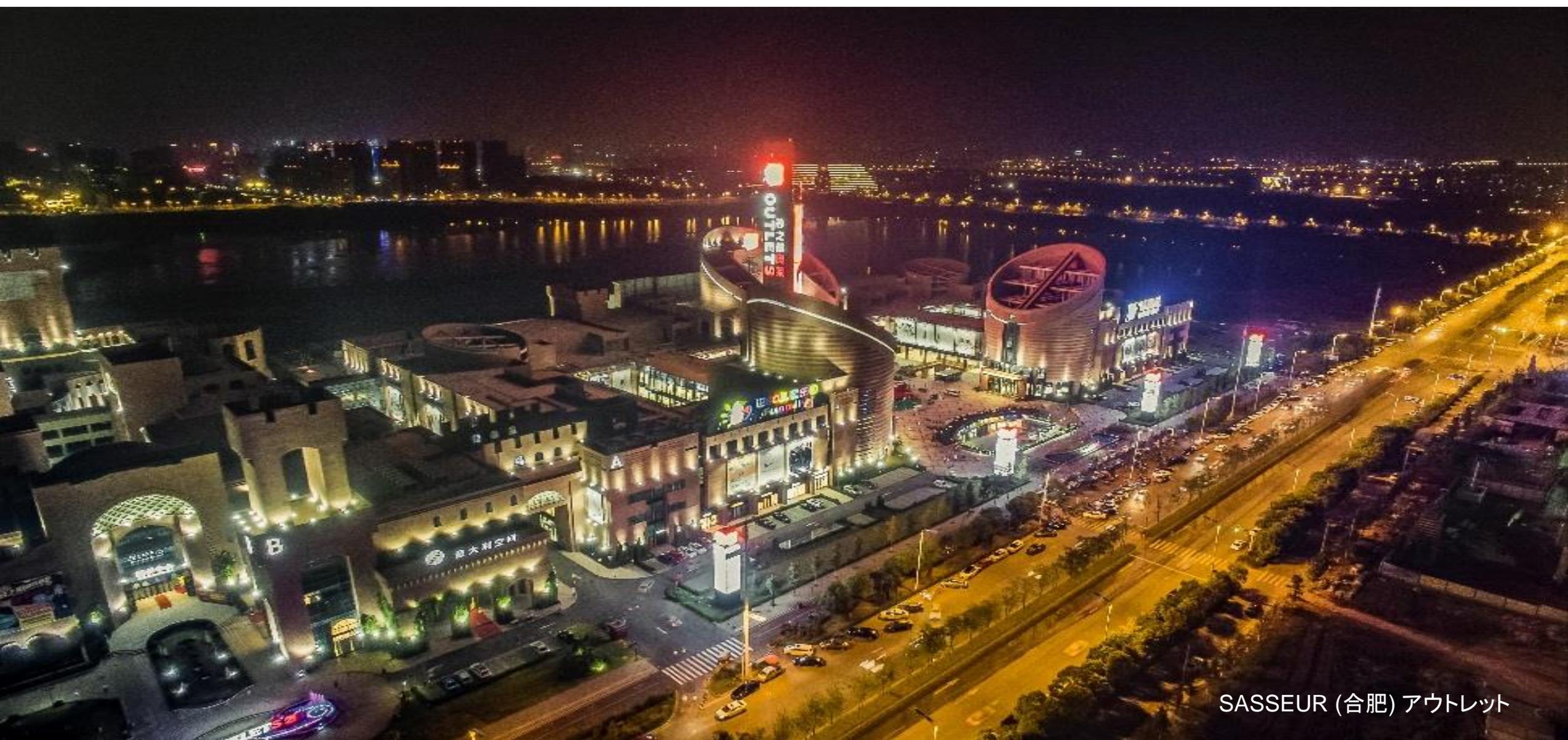
債務満期プロフィール



加重平均債務満期は3.24年で、
2021年まで大規模な再融資はない



ポートフォリオ更新報告



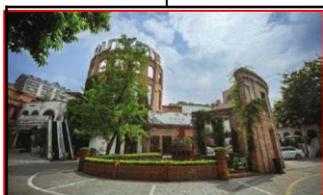
SASSEUR (合肥) アウトレット

ポートフォリオ概要

ポートフォリオ	
鑑定価格*	7,810,000,000
NLA	312,844 m ²
賃貸率 [^]	95.8%



合肥アウトレット・モール
鑑定価格: 2,624,000,000
NLA : 144,583m ²
賃貸率: 93.3%



璧山アウトレット・モール
鑑定価格: 790,000,000
NLA : 47,308m ²
賃貸率 : 92.7%



昆明アウトレット・モール
鑑定価格: 1,495,000,000
NLA : 70,067,000,000
賃貸率: 97.9%



重慶アウトレット・モール
鑑定価格: 2,901,000,000
NLA : 50,885m ²
賃貸率 : 100%

*Savillsによる18年12月31日現在の独立鑑定価格(100万人民元)及び2019年2月28日時点で、5月19日に取得した合肥アウトレットの店舗単位のSavillsとJLLによる平均独立鑑定価格に基づく

[^] 2019年第2四半期の賃貸率

2019年第2四半期アウトレット概要

2019年上半期 総アウトレット売上は19.9%増加

アウトレット	NLA (㎡)	賃貸率 (%)	2019年 第2四半期 ¹ 売上 (人民元 百万)	2019年第2四半 期対2018年第2 四半期 ² 変化 (%)	2019年上半期 ³ 売上 (人民元 百万)	2019年上半期 対2018年上半 期 ⁴ 変化 (%)
重慶	50,885	100.0	480.2	+4.0	1,089.3	+10.0
璧山	47,308	92.7	93.1	+22.8	218.0	+28.1
合肥	144,583	93.3	273.2	+35.4	516.1	+30.5
昆明	70,067	97.9	180.2	+19.6	409.3	+33.6
合計	312,844	95.8	1,026.7	+15.4	2,232.7	+19.9

¹2019年第2四半期：2019年4月1日～2019年6月30日

²2018年第2四半期：2018年4月1日～2018年6月30日

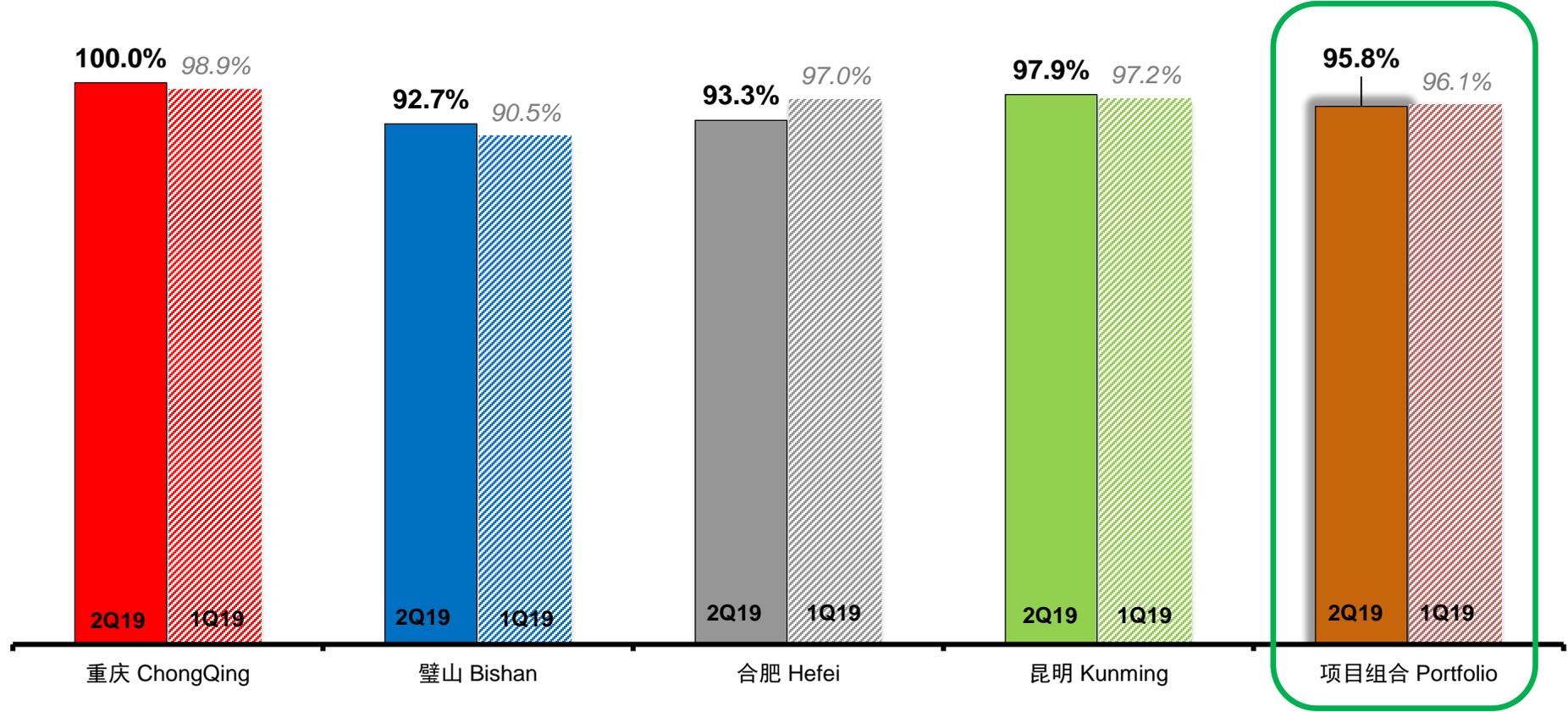
³2019年上半期：2019年1月1日～2019年6月30日

⁴2018年上半期：2018年1月1日～2018年6月30日

ポートフォリオ賃貸率(2019年第2四半期対2019年第1四半期)



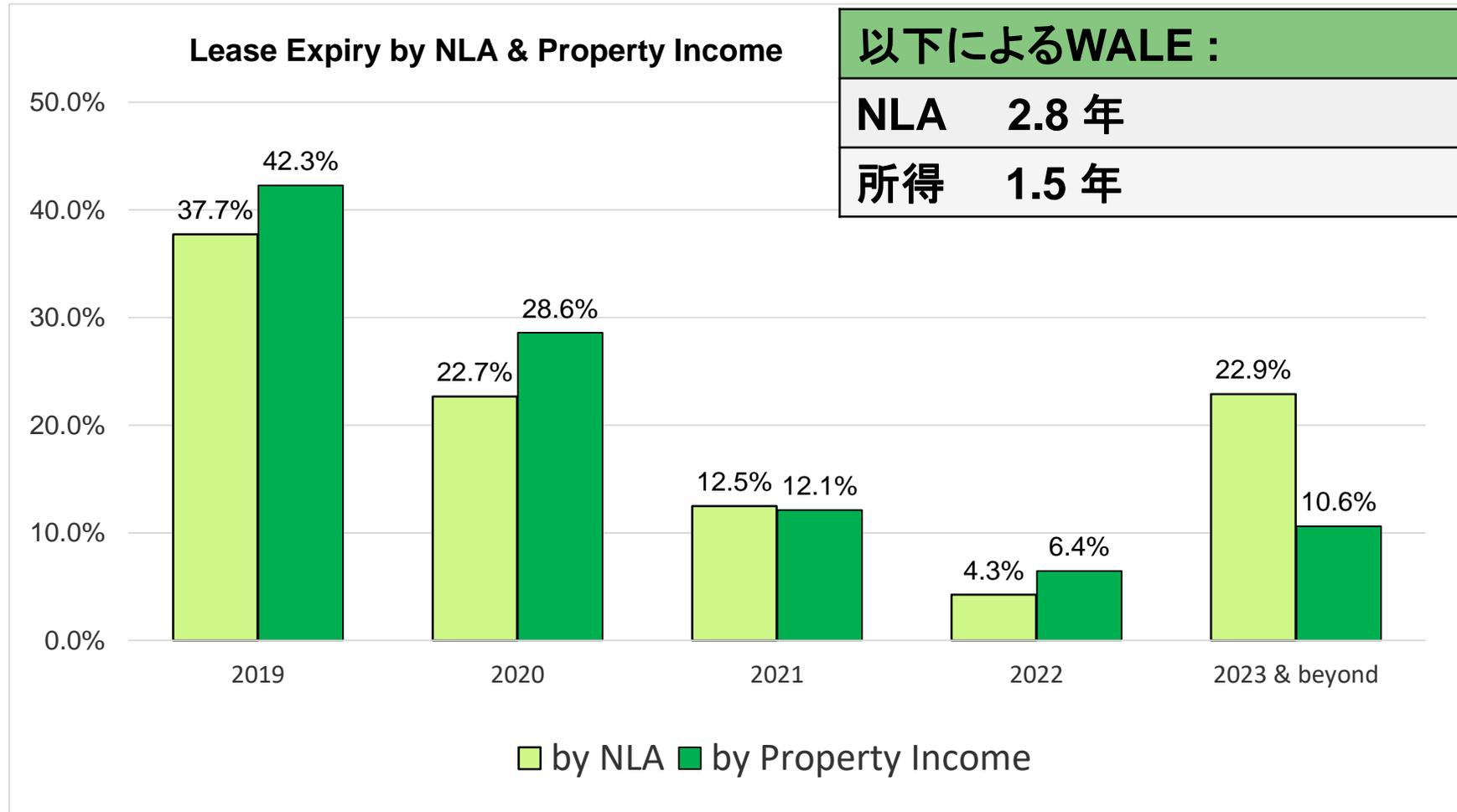
4軒のアウトレットモールは高い安定した賃貸率を持つ



2Q 2019 対 1Q 2019

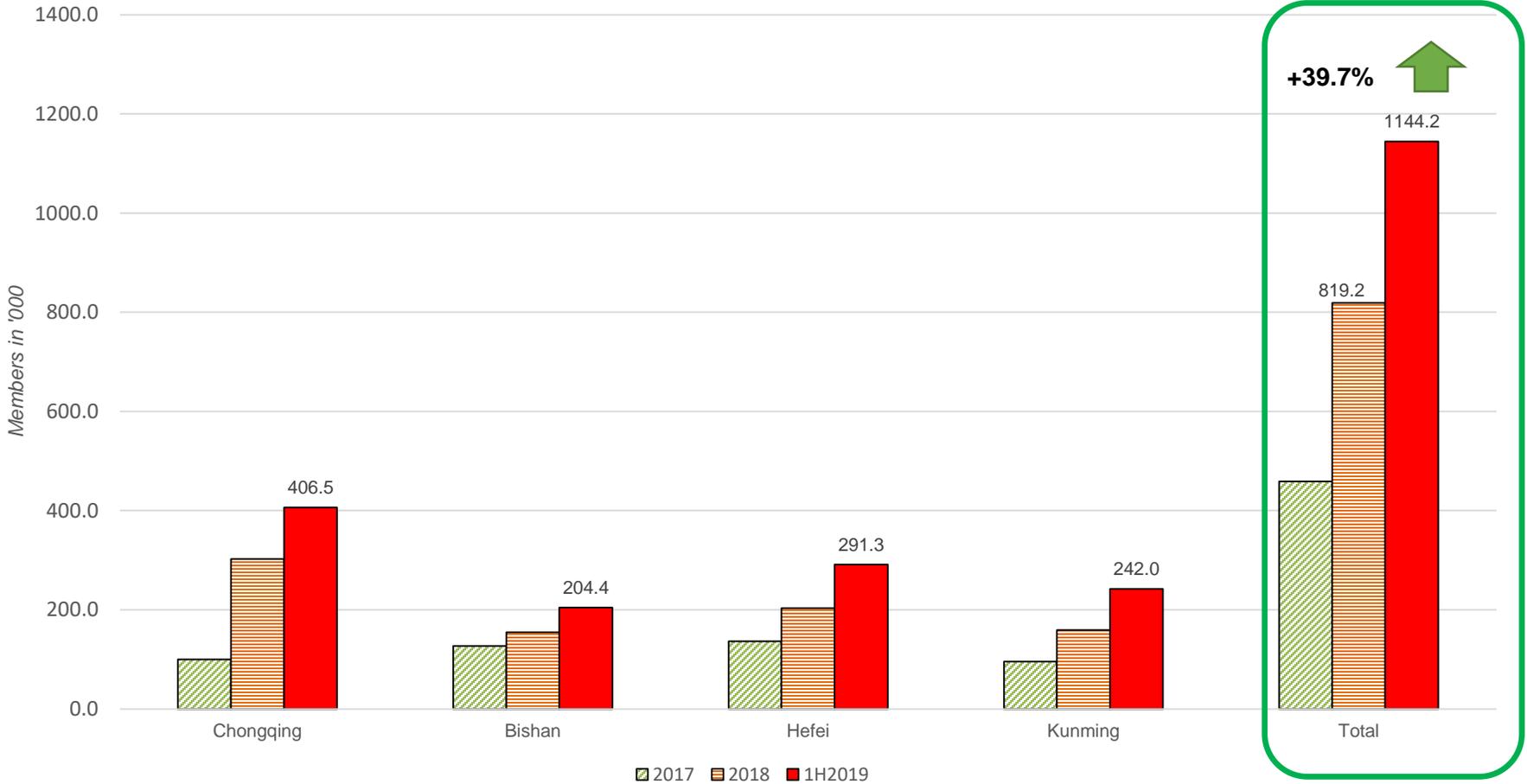
加重平均賃貸期限(WALE)

テナント組み合わせを最適化するための意図的な短期リース



2019年6月30日時点

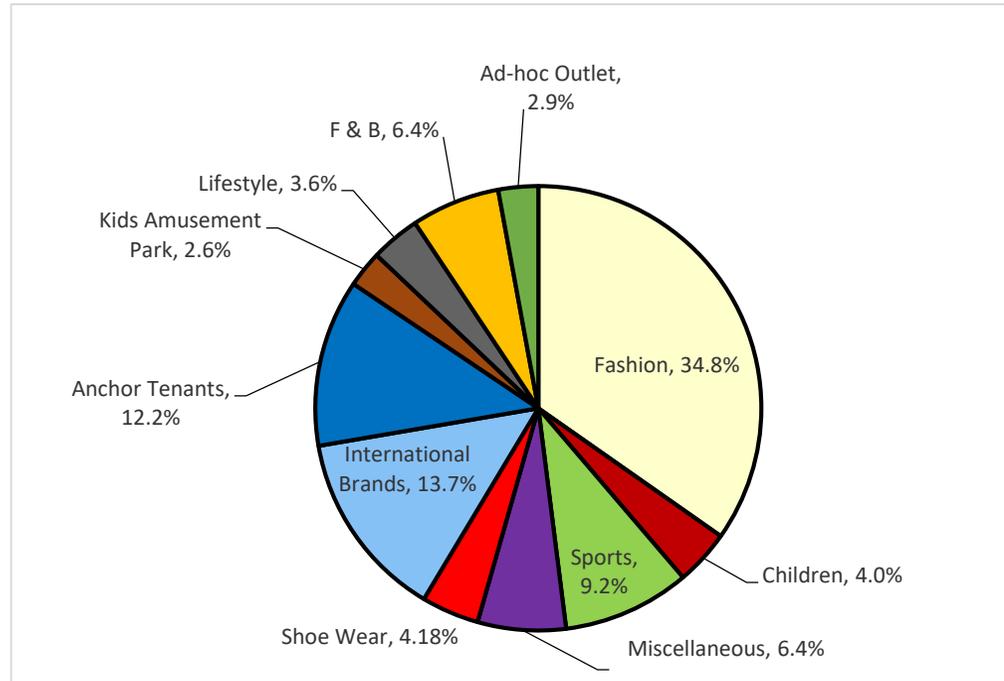
アウトレットによるVIPメンバーの成長



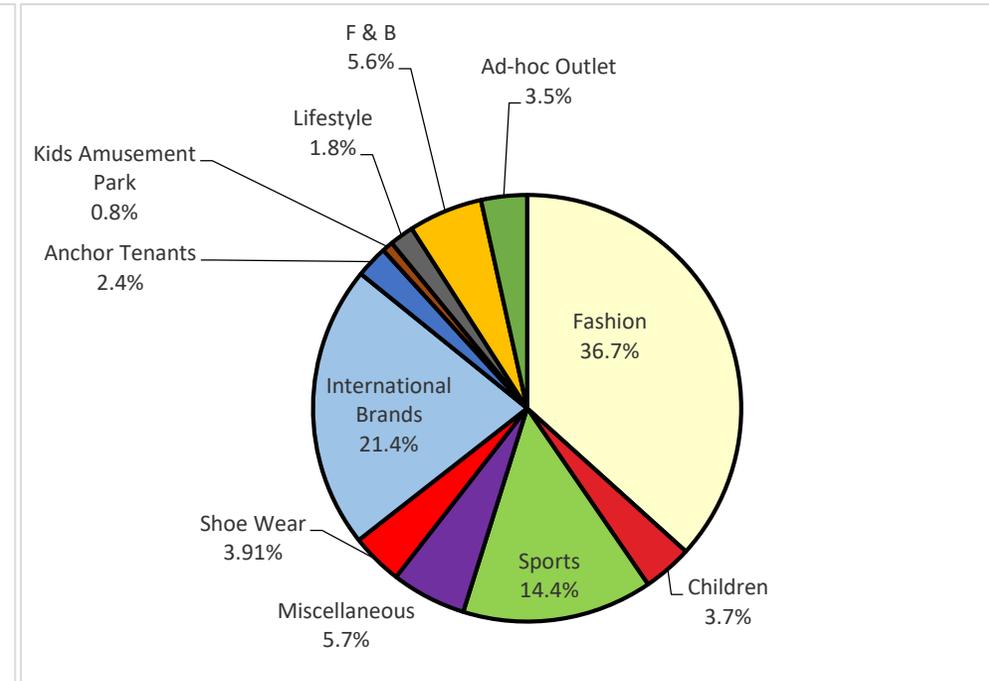
合計VIP会員数は2018年末から39.7%増加し、1.1442百万人に達した

バランス良く分散されたポートフォリオのテナント組み合わせ

種類別NLA¹内訳



種類別収益²の内訳



ファッション、スポーツ、国際ブランド

57.7%

72.5%

1. 2019年6月30日時点でのポートフォリオ純賃貸可能面積割合として

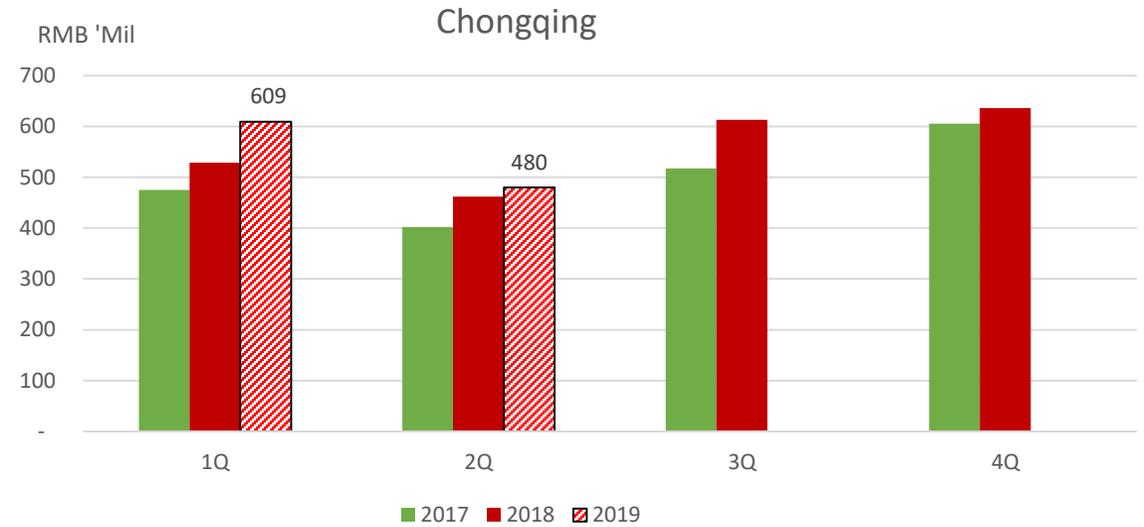
2. 2019年6月30日時点でのポートフォリオ総収益割合として

重慶アウトレット

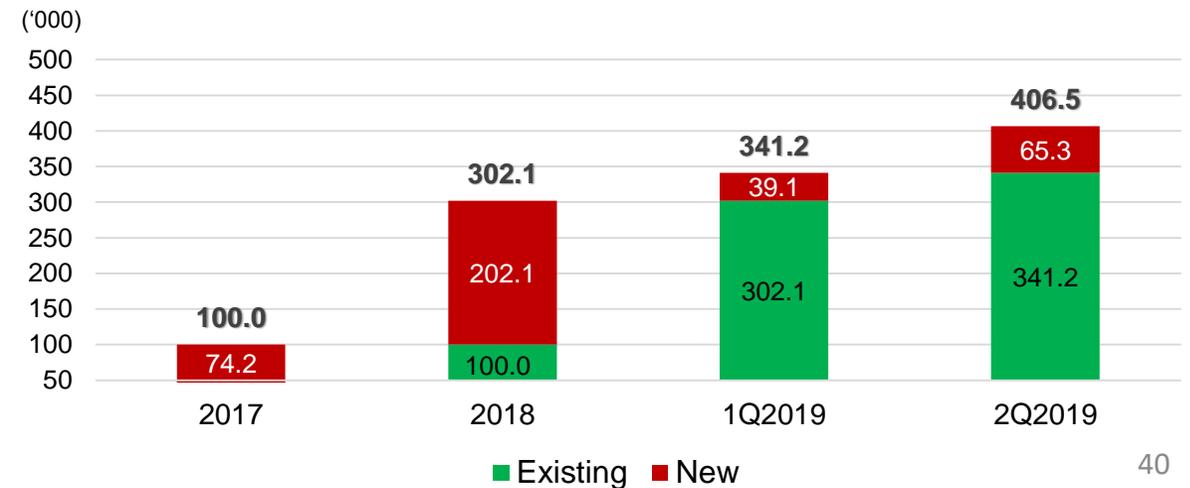


開始年	2008年9月
GFA (㎡)	73,373
NLA (㎡)	50,885
賃貸率(%、2019年6月30日)	100
テナント数(2019年6月30日)	411
トップブランド	FILA, Adidas, Cartelo, +39 Space, High Wave
駐車場	500
鑑定価格 (人民元 百万、2018年12月31日)	2,901

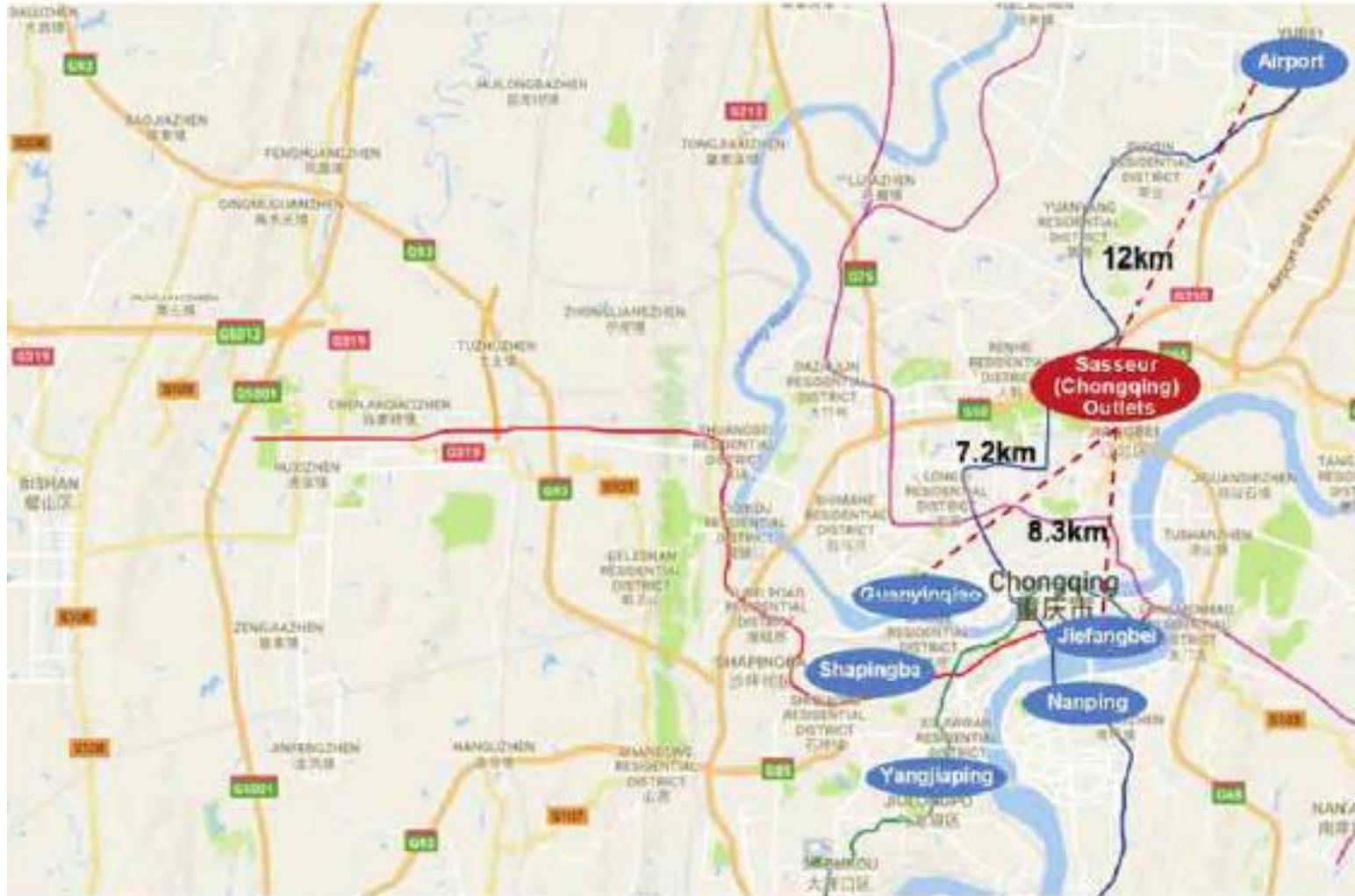
売上



アウトレットメンバー

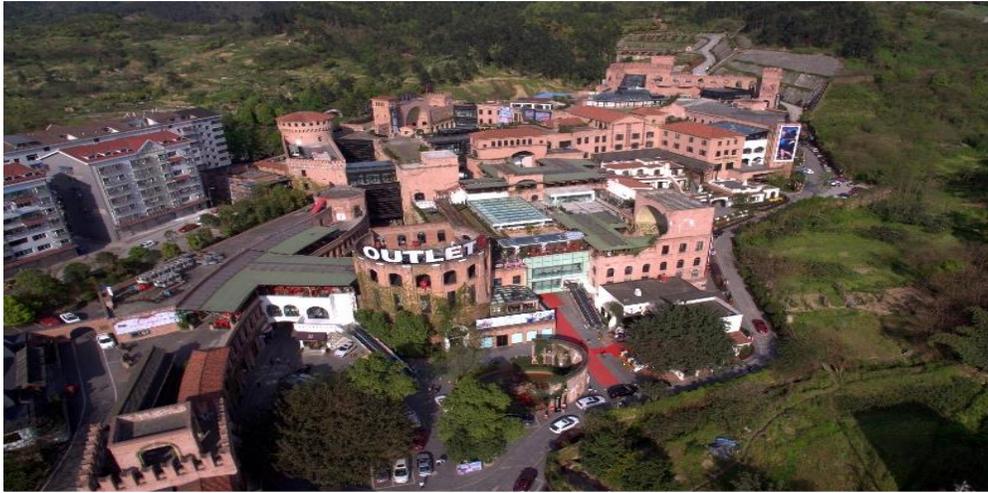


重慶アウトレット：所在地



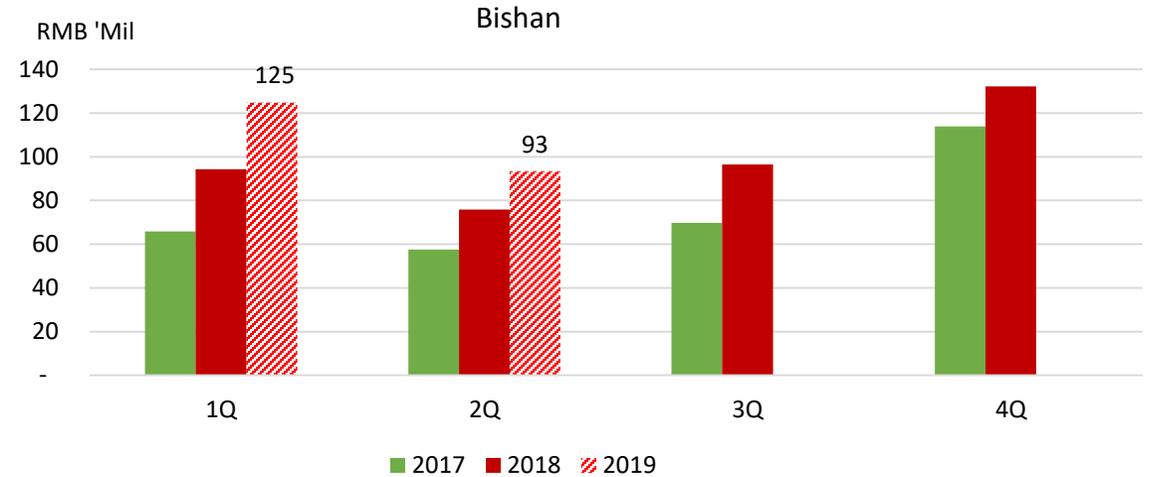
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

璧山アウトレット

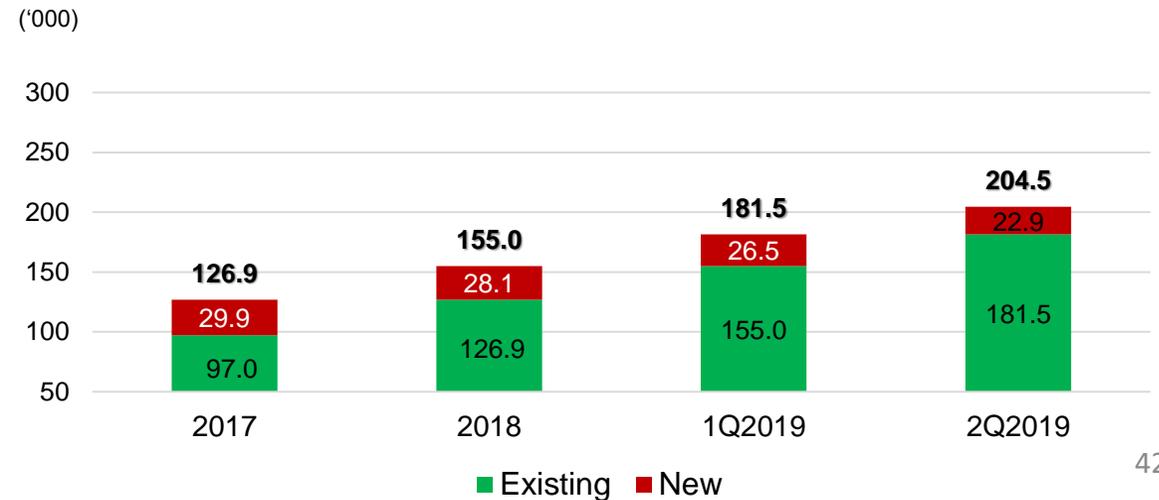


開始年	2014年10月
GFA (㎡)	68,791
NLA (㎡)	47,308
賃貸率(%、2019年6月30日)	92.7
テナント数(2019年6月30日)	201
トップブランド	Adidas, Nike, Polo Sport, OBEG, +39 スペース
駐車場	400
鑑定価格 (人民元 百万、2018年12月31日)	790

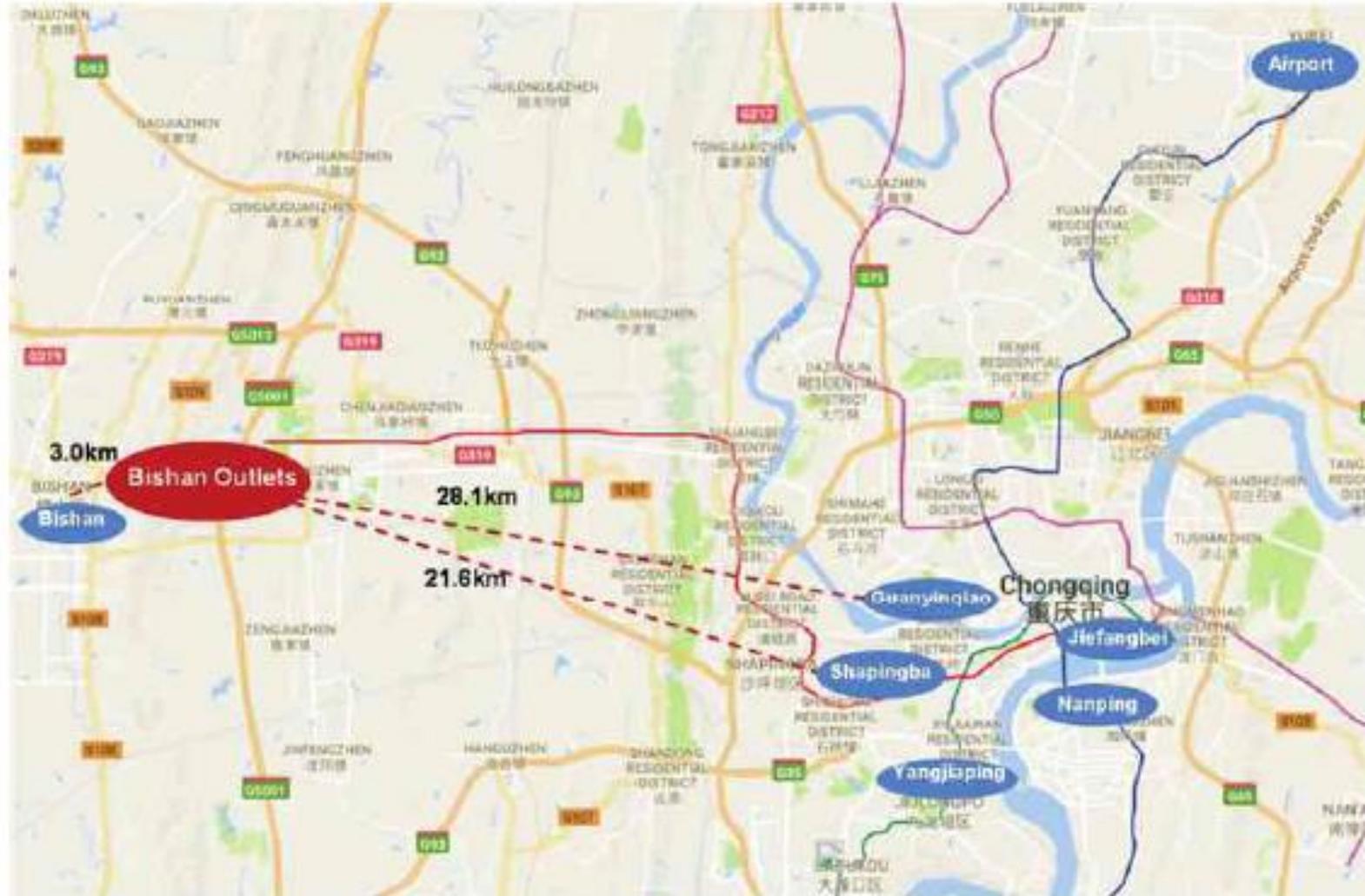
売上



アウトレットメンバー



璧山アウトレット：所在地



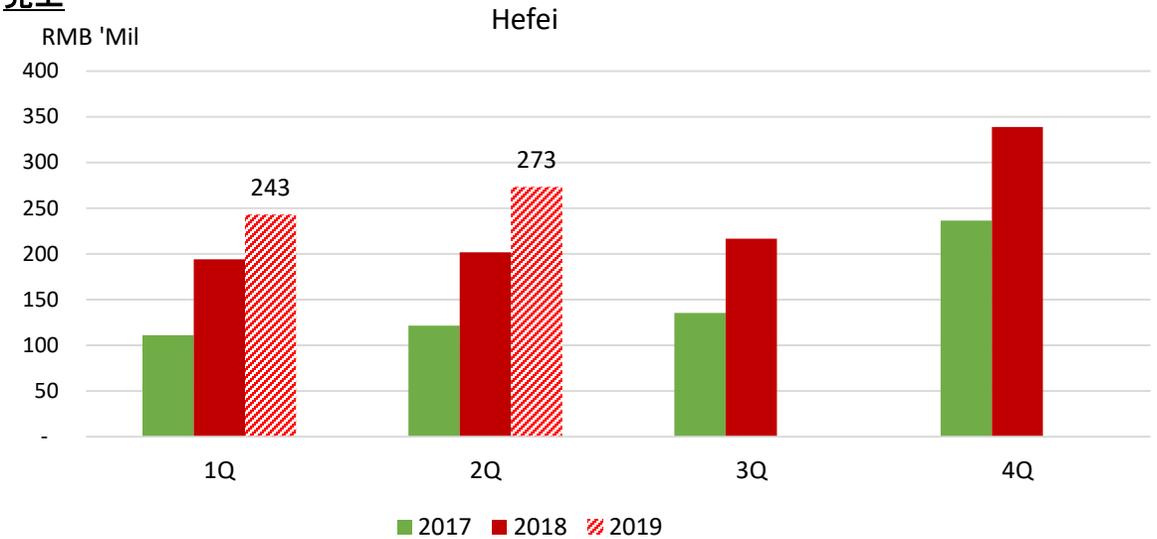
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

合肥アウトレット

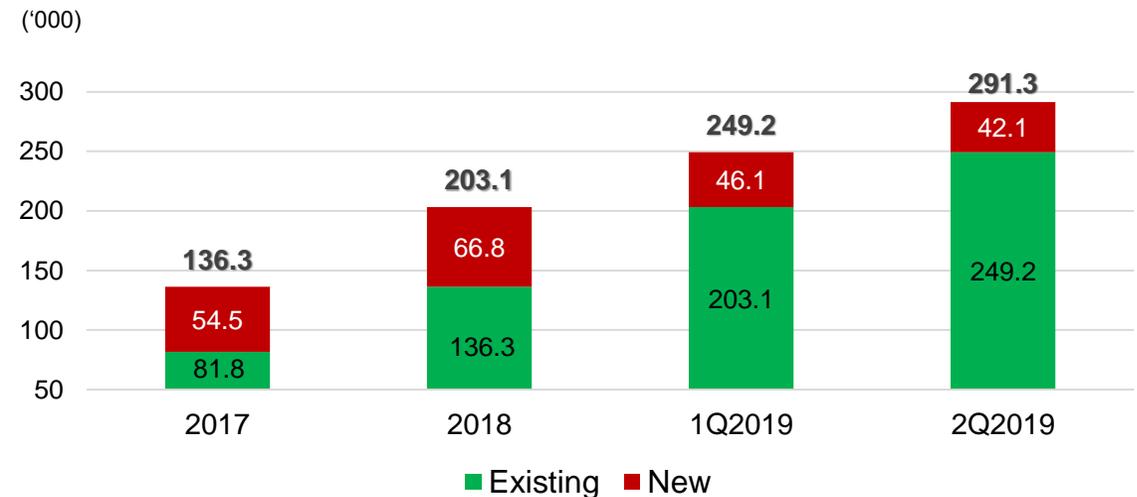


開始年	2016年5月
GFA (㎡)	147,316
NLA (㎡)	144,583
賃貸率(% , 2019年6月30日)	93.3
テナント数(2019年6月30日)	327
トップブランド	Adidas, Coach, Michael Kors, Nike, Hazzys
駐車場	1,566
鑑定価格 (人民元 百万, 2018年12月31日)	2,624

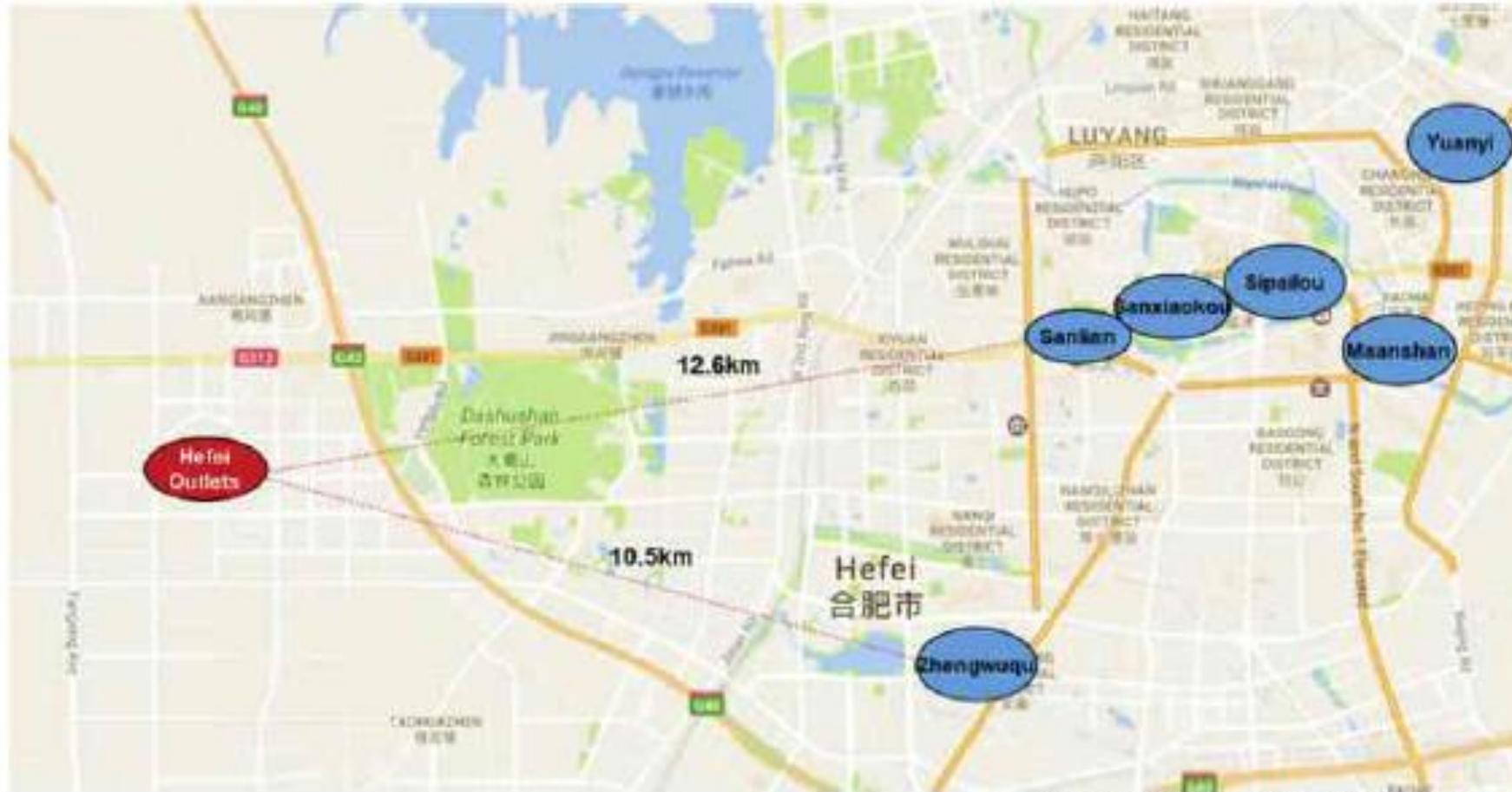
売上



アウトレットメンバー



合肥アウトレット：所在地



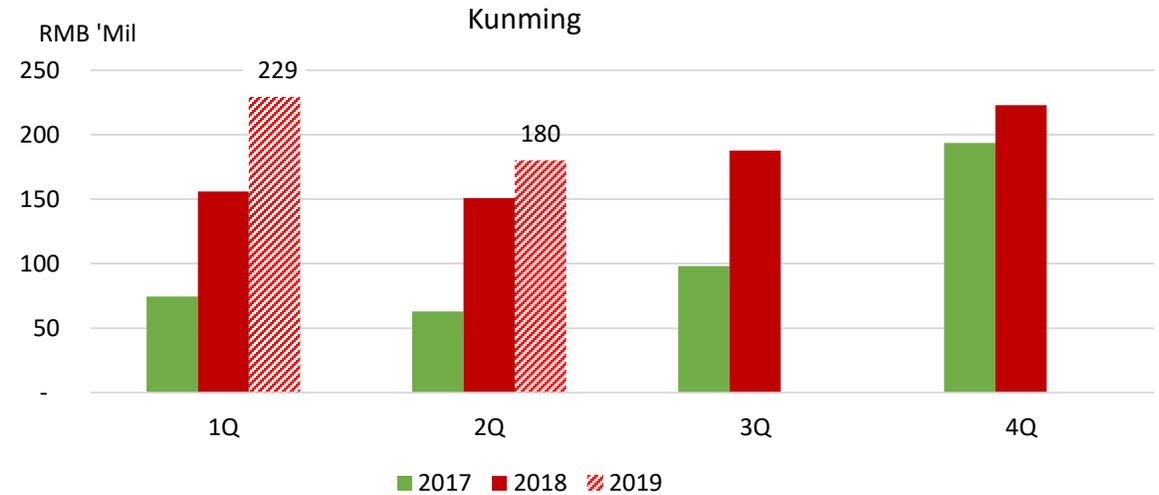
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

昆明アウトレット

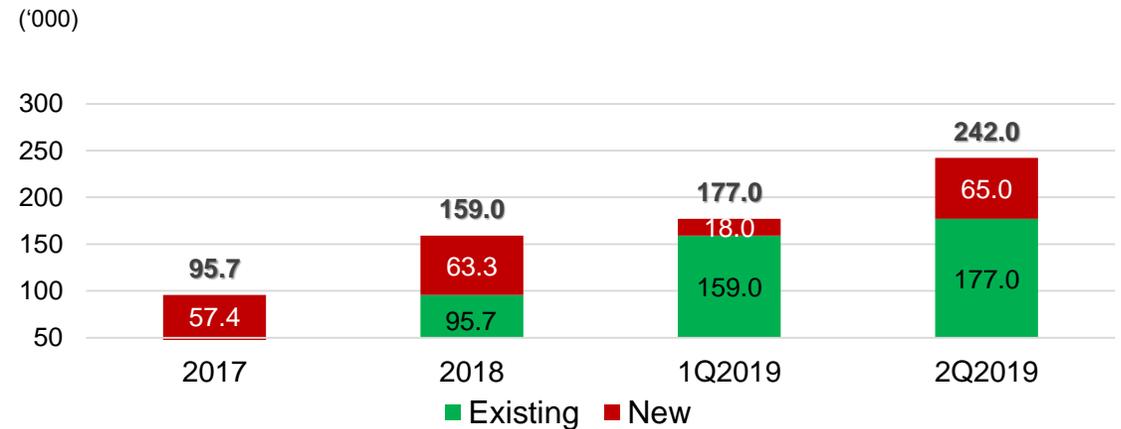


開始年	2016年12月
GFA (㎡)	88,257
NLA (㎡)	70,067
賃貸率(% , 2019年6月30日)	97.9
テナント数(2019年6月30日)	246
トップブランド	Nike, Adidas, Fila, Polo Sport, +39 スペース
駐車場	2,000
鑑定価格 (人民元 百万, 2018年12月31日)	1,495

売上



アウトレットメンバー

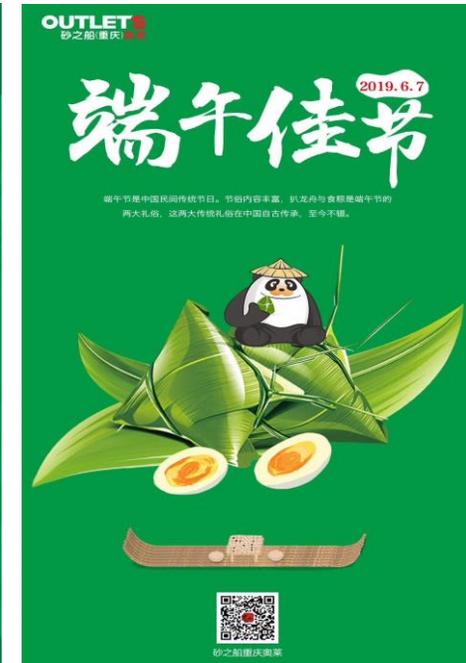
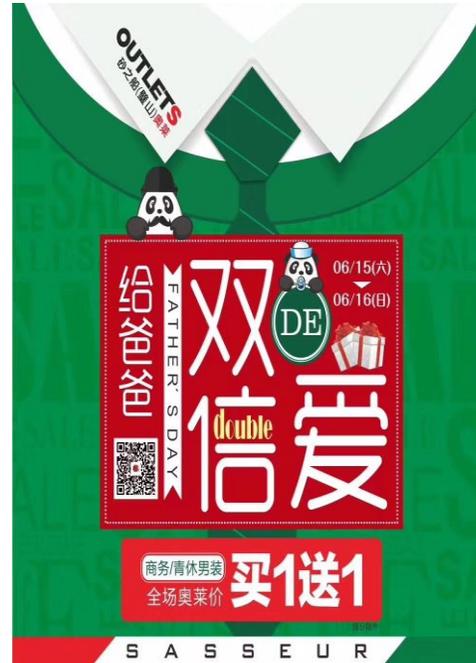


昆明アウトレット：所在地

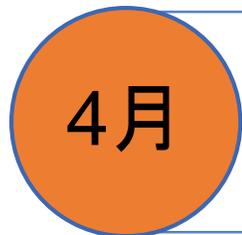


Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

魅力あるイベントで買い物客の往来を促進



2019年第2四半期の主なイベント



清明祭



母の日



中期セール/
父の日/
端午の節句

魅力あるイベントで買い物客の往来を促進(続き)



アウトレットの多様な
プロモーションイベント
による買い物客の高
い集客



スーパー・アウトレットの位置付け: スーパー・キッズ(合肥)



スーパー・アウトレットの位置付け: スーパー・キッズ(合肥)



潜在的な取得項目



- 全ての取得項目は配当利回りを増加できる必然性あり
- 先ずは中国、次は世界へ
- 潜在的な取得項目が3件から7件に増えた



ROFR項目

	西安	貴陽
開業日	2017年9月	2017年12月
GFA (㎡)	141,708	193,520
駐車場	c.2,000	c.1,000

パイプライン項目

	南京	杭州	長春
開業日	2015年5月	2011年6月	2017年9月
GFA (㎡)	149,875	45,873	172,128
駐車場	c.8,000	c.5,000	c.4,000

新パイプライン項目

	長沙	蘭州	揚州	深セン
開業日	2018年12月	~2019年第4四半期	~2020年第4四半期	~2020年第4四半期
GFA (㎡)	210,600	~100,000	~85,000	~150,000
駐車場	c.2,084	c.2,500	c.1,200	c.2,200

投資メリット



SASSEUR (昆明) アウトレット

1

市場のリーダーシップ : Sasseurグループは中国で最良のアウトレットモールの運営会社であり、10店のモールと11年以上の営業経験があります。

2

独特なアート・コマース・ビジネス・モデル : テナント、投資者、委託管理者の利益を一致化し、アップ・サイドが取れる可能性がある

3

上場以来5四半期連続の優れたDPU業績 : 2018年の予測と2019年の予想を上回りつつある

4

2019年上半期業績の高いS-REITの1つ : 2019年上半期で30.1%の総合利回り率

5

強力なパートナーシップ : 主要な国際及び地元の高級小売ブランドとの長年のビジネス関係

受賞歴及び成果

1

アジア資産賞 2018 (トリプル A)
シンガポール・ベストIPO 2018

2

フォーチュン・タイムズREITs ピナクル賞2018
アジア最有望REIT

3

2018年アジア太平洋ベスト・オブ・ブリードREIT(時価総額10億米ドル未満) - ゴールド賞リテールREIT(シンガポール)

4

アルファ東南アジア 2018年第12回ベスト・ディールとソリューション賞 - 東南アジア・ベストREITディール2018 2018年東南アジア最大REIT IPO 396,000,000シンガポールドル

5

国際投資家誌
REITカンパニー・オブ・ザ・イヤー - シンガポール2019

6

2019年アジア・パシフィック・ベスト・オブ・ブリード(時価総額10億米ドル未満)、シンガポール
ベスト・リテール REIT (プラチナ)
最高投資家広報(ゴールド)
ベストCEO (プラチナ)



委託管理契約（「EMA」）モデル



EMA モデル



ビジネスモデル

アウトレット売上



≡



総収入(GR)

- 総収入(「GR」) = 総賃貸料 + 許容投資からの収入

REIT 収益モデル

EMA 結果賃料(RR)



固定部分 (FC)

可変部分 (VC)

- EMA結果賃料(「RR」) はFCとVCで構成される
- REITはEMA結果賃料をもらってから、委託管理者(EM)へ基本料金を支払うことになる
- VCはアウトレットごとの売りにげに固定した比率をもらう

EM 基本料金



- EM基本料金: 委託管理者へGRの残差を支払うが、最大GRの30%までに制限する

残差

アウトレットモール	固定部分 (売上の比率%)
重慶	4.0%
璧さん	4.5%
合肥	5.5%
昆明	5.0%

EMパフォーマンス料金

残差があれば、次のように分け合う:

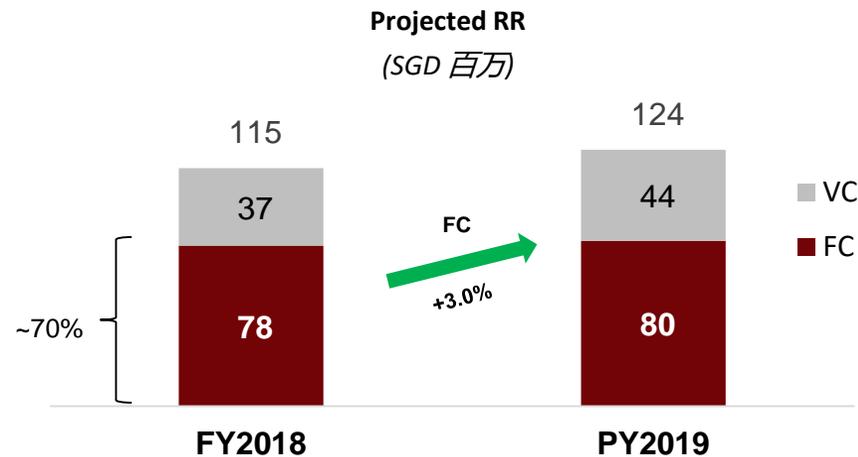
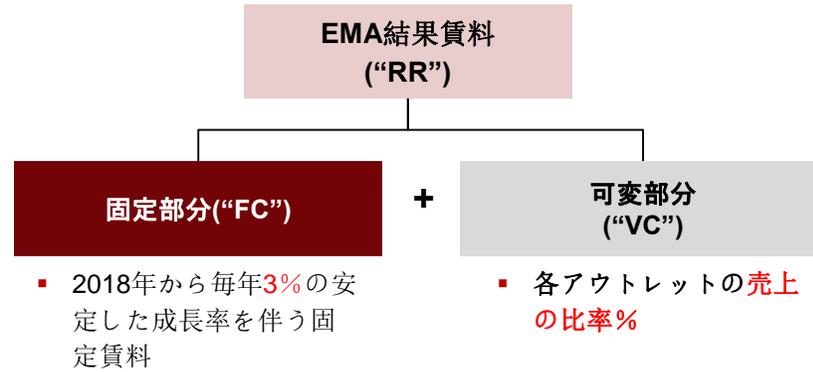
- REITがもらう: 40%x (GR-RR-EM基本料金)
- EMへのパフォーマンス料金: 60%x (GR-RR-EM基本料金)

EMAモデルは、オペレーターである委託管理者(EM)の利益をREITの利益に一致させる

EMA モデル



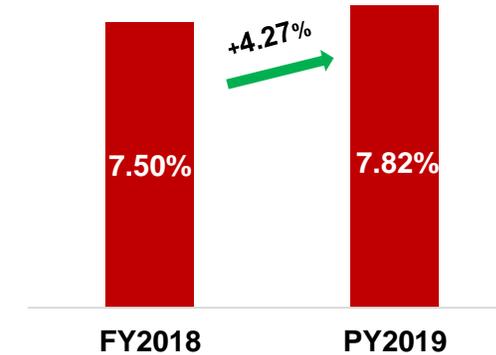
EMA 結果賃料 ("RR")



分配可能な収入の増加は、次の要因による

- (i) FCで年間3%のエスカレーション及び
- (ii) VCは売上の比率%による

成長に伴う安定した分配可能収入 (上場目論見書による例示的DPU利率)

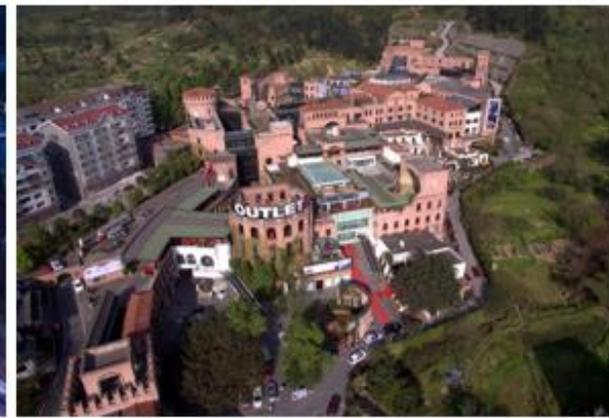


2018年から2019年までの総収益は11.77%

2つのレベルで保証される安定した分配可能収入

- (i) 約70%のRR賃料が、保証された固定FCを介しモール・レベルで固定され、
- (ii) ポートフォリオ・レベルで保証EMA結果賃料 ("RR") がある

アウトレットモール	固定部分 (売上の比率%)
重慶	4.0%
璧さん	4.5%
合肥	5.5%
昆明	5.0%



御清聴 ありがとうございました!

お問い合わせは、下記までご連絡下さい

投資家広報及び会社業務部長

Ms Wong Siew Lu, CFA, CA (シンガポール)

Email: wongsl@sasseurreit.com

Tel: +65 6360 0290

住所: 7 Temasek Boulevard, #06-05, Suntec Tower One,

Singapore 038987



スーパー・アウトレットの位置付け: スパー・キッズ(長春)

