

# Invincible

Investment Corporation

## インヴィンシブル投資法人 資産入替え及び2018年業績予想 説明資料

TSE Code : 8963

2018年2月14日

## 2017年～2018年2月までにかけたの主な実績等

<b>分配金</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017年の年間DPUは2,828円（前年比+6.2%）を見込む</li> <li>■ 2018年の年間DPUは2,945円（前年比+4.1%）を見込む</li> </ul>
<b>内部留保</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 導管性要件を満たすために配当可能利益の90%超を配当した上での内部留保を実施</li> <li>■ 2018年6月期において740百万円（1口当たり154円<sup>(1)</sup>）の内部留保を予定</li> <li>■ 当該内部留保の活用により、DPU予想の達成確度が高まることが期待される</li> </ul>
<b>物件売却</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017年7月より資産入替えを開始。本書の日付現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計は実績NOI利回り4.1%<sup>(2)</sup>となる16,397百万円</li> <li>■ 上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格合計<sup>(3)</sup>及び鑑定評価額合計<sup>(4)</sup>をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る</li> </ul>
<b>直近及び今後の物件取得</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2017年12月～2018年1月に実施した物件売却の売却代金を原資に、スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を鑑定NOI利回り6.2%<sup>(5)</sup>となる12,425百万円で取得</li> <li>■ レキシントン・プラザ西五反田の売却による47億円の手元資金を活用し、増資及び新規借入れを伴わない物件の追加取得実施による、資産入れ替えプログラムの更なる推進を目指す。</li> </ul>
<b>更なる資産入れ替えポテンシャル</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本投資法人は、資産入替え後、ホテル以外の資産として、住居64物件及び商業施設2物件を保有（帳簿価格合計：92,193百万円、鑑定評価額合計：105,531百万円）<sup>(6)</sup></li> <li>■ 上記66物件<sup>(7)</sup>における2017年NOI実績は5,090百万円、NOI利回りは帳簿価格ベースで5.5%<sup>(8)</sup>、鑑定評価額ベースで4.8%<sup>(8)</sup></li> </ul>

(注1) 本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）に基づきます。

(注2) 2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年年間（2017年12月28日に売却した物件については同日まで）の実績NOIを、売却（予定）価格で除して算出しています。

(注3) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。また、譲渡価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。

(注4) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

(注5) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注6) 2017年12月31日時点

(注7) 当該66物件は今後資産入替えの対象となる可能性があり、いくつかの物件については現在、売却対象として検討が行われています。

(注8) 該当物件における2017年NOI実績合計額を、同物件に係る2017年12月31日時点の帳簿価格合計又は鑑定評価額合計で除して算出しています。

## 2017年～2018年2月までにかけたの主な実績等

<b>NOIの成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年12月期のホテル及び住宅ポートフォリオのNOI<sup>(1)(2)</sup>の合計は、前年同期と比較して2.8%増加</li> <li>投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長<sup>(3)</sup></li> </ul>
<b>ホテル実績</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年実績（前年比）<sup>(1)</sup>：客室稼働率 -0.3pt、ADR +0.8%、RevPAR +0.4%、GOP +2.5%、NOI +2.8%</li> </ul>
<b>住居実績</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年実績<sup>(2)</sup>：NOIは前年比1.7%増加。賃料増加プログラムにより、新規契約件数全体の55.0%で賃料上昇を実現し、新規契約賃料は従前賃料比平均2.8%上昇。更新契約件数全体の54.7%で賃料上昇を実現し、更新契約賃料は従前賃料比平均2.0%上昇、全体で2.4%の上昇と、いずれも高い上昇率を達成</li> </ul>
<b>外部成長</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旗艦物件を含む住居2物件を鑑定NOI利回り5.4%<sup>(4)</sup>となる取得価格合計24,562百万円で、3度の取得を通じホテル10物件<sup>(5)</sup>を鑑定NOI利回り5.7%<sup>(4)</sup>となる取得価格合計61,873百万円で取得。シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券49%について、想定配当金利回り8.8%<sup>(6)</sup>となる価格で取得</li> </ul>
<b>スポンサー</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人のスポンサーであるフォートレス・インベストメント・グループがソフトバンクグループの100%子会社となり、金融機関その他本投資法人の取引先との関係性強化や、マイステイズ・ホテル・マネジメント（MHM）との様々な技術的な協業による、ホテル事業への貢献が期待される</li> </ul>
<b>MHM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MHMはウェブサイトを更新し、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中。キャンセル率を低下させホテルの収益改善を図るために、オーバーブッキングのアルゴリズムを自己学習する新たなレベニュー・マネジメント・システムを導入予定</li> </ul>

(注1) ホテル40物件ベースの指標です。詳細は9ページをご参照ください。

(注2) 住居70物件ベースの指標です。詳細は10ページをご参照ください。

(注3) 算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

(注4) 物件取得のために取得した不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を取得価格で除して算出しています。

(注5) ホテルマイステイズ五反田駅前増床部分の取得を含みます。

(注6) シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを100%保有する特定目的会社（TMK）からの年間配当見込みを、本投資法人が保有する同TMKの優先出資証券にかかる出資額で除して算出しています。

- 資産売却益・増資関連一時費用などを除く、資産ポートフォリオNOIからのコア収益を分析
- 以下の表は、本投資法人における、2016年から2018年までの調整後1口当たり当期純利益の成長を示すシミュレーション<sup>(1)</sup>

## 1口当たり当期純利益 (調整後)

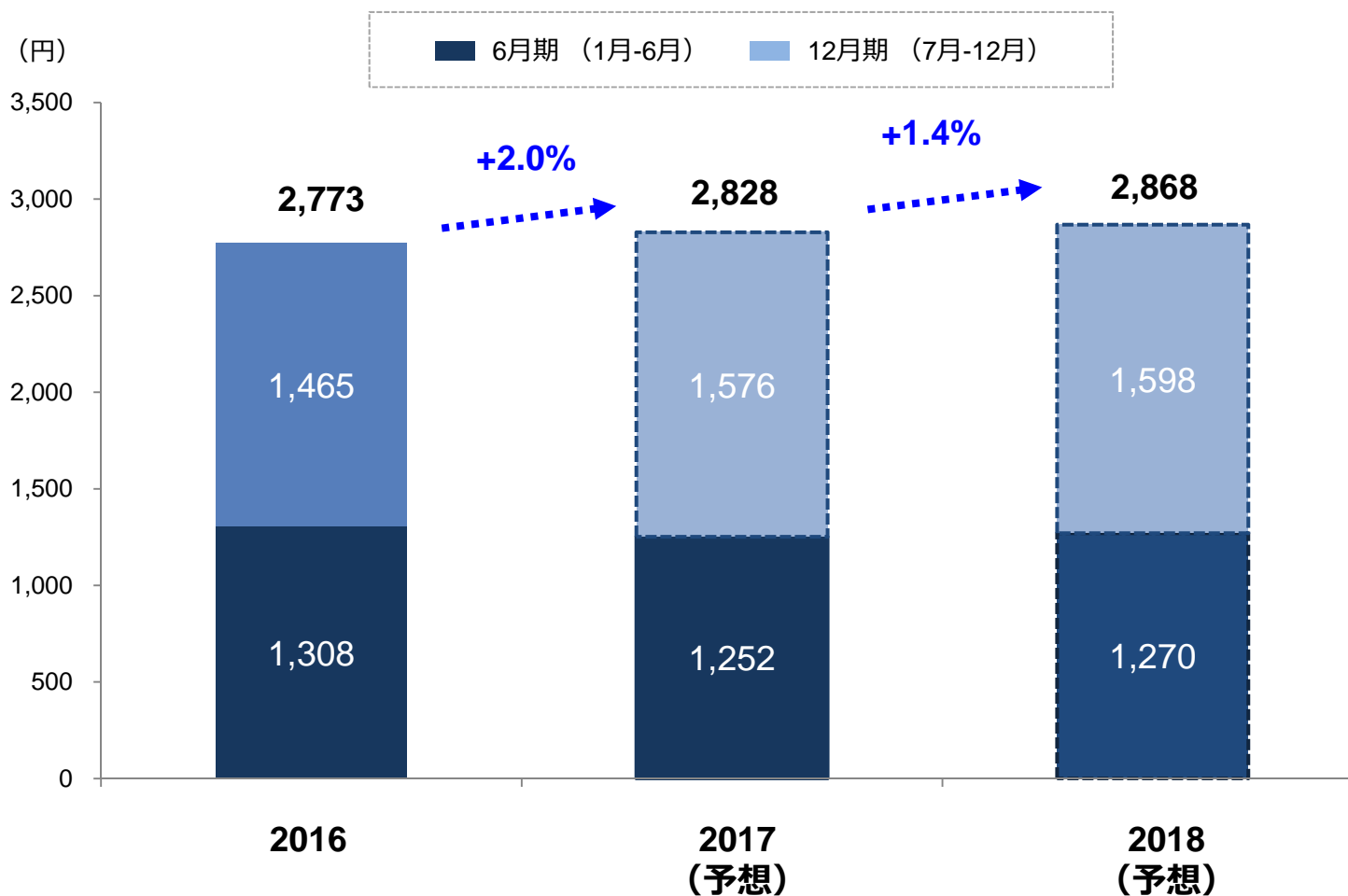
(百万円)	2016年			2017年				2018年			
	1月-6月	7月-12月	年間	1月-6月	7月-12月	年間	前年比	1月-6月	7月-12月	年間	前年比
<b>NOI</b>	7,136	8,414	<b>15,551</b>	8,024	10,008	<b>18,032</b>	<b>16.0%</b>	9,450	10,604	<b>20,054</b>	<b>11.2%</b>
(-) 減価償却費	(1,676)	(2,065)	(3,741)	(2,281)	(2,567)	(4,848)		(2,842)	(2,871)	(5,713)	
<b>償却後NOI</b>	<b>5,460</b>	<b>6,349</b>	<b>11,809</b>	<b>5,742</b>	<b>7,441</b>	<b>13,183</b>	<b>11.6%</b>	<b>6,607</b>	<b>7,733</b>	<b>14,340</b>	<b>8.8%</b>
(+) 優先出資証券からの配当収入 <sup>(1)</sup>				481	481			672	1,129	1,802	
(-) 支払利息・融資関連費用	(575)	(545)	(1,121)	(600)	(749)	(1,350)		(711)	(719)	(1,430)	
(-) 資産運用報酬	(250)	(250)	(500)	(250)	(250)	(500)		(275)	(275)	(550)	
(-) その他営業費用 <sup>(2)</sup>	(136)	(165)	(301)	(148)	(195)	(343)		(206)	(204)	(411)	
<b>当期純利益(調整後)</b>	<b>4,498</b>	<b>5,388</b>	<b>9,886</b>	<b>4,743</b>	<b>6,726</b>	<b>11,470</b>	<b>16.0%</b>	<b>6,087</b>	<b>7,663</b>	<b>13,750</b>	<b>19.9%</b>
平均発行済投資口数	3,436,572	3,675,824	3,565,386	3,788,254	4,266,437	4,055,985	13.8%	4,793,181	4,793,181	4,793,181	18.2%
<b>1口当たり当期純利益(調整後) (円)</b>	<b>1,308</b>	<b>1,465</b>	<b>2,773</b>	<b>1,252</b>	<b>1,576</b>	<b>2,828</b>	<b>2.0%</b>	<b>1,270</b>	<b>1,598</b>	<b>2,868</b>	<b>1.4%</b>

(注1) 2016年及び2017年1月-6月は実績値、2017年7月-12月及び2018年は予想値を使用しています。ただし、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルを裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券からの配当収入は、当該配当収入を収受する期間ではなく、配当収入の根拠となる収益が発生した期間に計上するものと仮定しています。なお、各年、各期間の本投資法人のポートフォリオから得られる収益を説明するためのシミュレーションであり、純利益等の実績並びに見込み及び予想を示すものではありません。したがって、過去の実績とは一致せず、また、将来における調整後当期純利益の実現を保証するものではありません。

(注2) 資産保管手数料、一般事務手数料及びその他営業費用（不動産鑑定報酬、税金・手数料、専門家報酬等）等が含まれます。

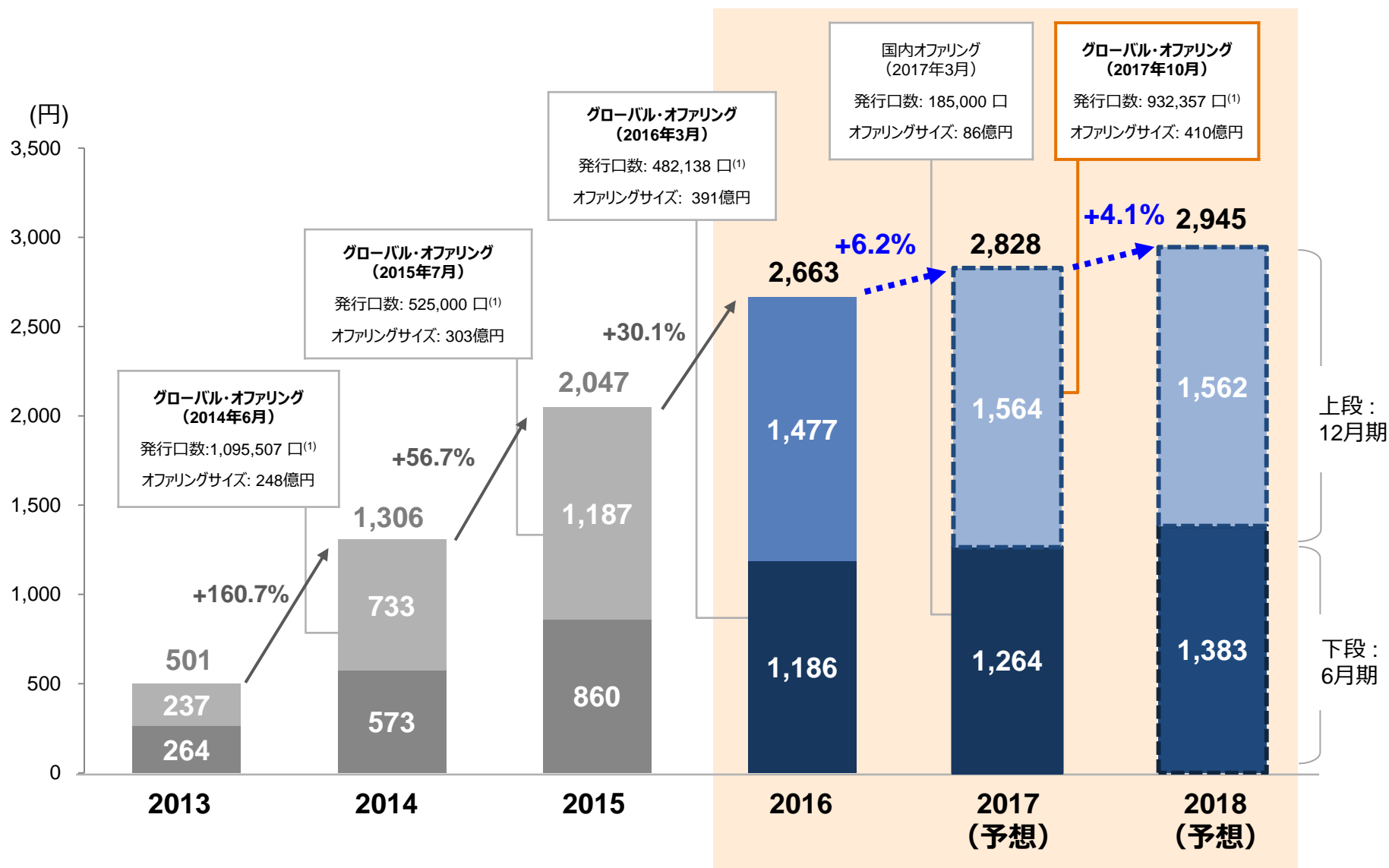
- 投資法人の資産ポートフォリオは、売却益を除いても、一口当たり当期純利益が継続的に成長<sup>(1)</sup>

## ■ 1口当たり純利益 (調整後) (1)



(注1) 算出方法及び留意点等は3ページをご参照ください。

年間1口当たり分配金（DPU）は、2017年は2,828円（前年比+6.2%）、2018年は2,945円（前年比+4.1%）を見込む



(注1) 一般募集と同日付で決議された第三者割当による新投資口発行を含みます。

# 資産入れ替え（売却物件一覧）

- 2017年7月より資産入れ替えを開始。本日現在までに、延べ12物件の売却を決定し、売却（予定）価格合計はNOI利回り4.1%<sup>(1)</sup>となる16,397百万円
- 上記売却（予定）価格合計は、帳簿価格<sup>(2)</sup>及び鑑定評価額<sup>(3)</sup>をそれぞれ、2,799百万円（+20.6%）、2,503百万円（+18.0%）上回る

（百万円）

物件名称	用途	売却（予定）年月	売却価格	実績NOI <sup>(1)</sup>	NOI利回り <sup>(1)</sup>	帳簿価格 <sup>(2)</sup>	売却益	vs 帳簿価格%	鑑定評価額 <sup>(3)</sup>	売却益 -鑑定評価額	vs 鑑定評価額%
近代科学社ビル	オフィス	2017年7月	1,361	48	4.2%	1,197	163	13.6%	1,060	301	28.4%
タイムズ神田須田町第4	駐車場	2017年7月	130	4	3.8%	100	29	28.9%	113	17	15.0%
新宿アイランド	オフィス	2017年12月	705	19	3.9%	701	3	0.4%	558	147	26.3%
カーザエルミタツジ	住居	2017年12月	1,312	52	3.8%	948	363	38.4%	1,120	192	17.1%
レクセルマンション上野松が谷	住居	2017年12月	1,329	51	4.2%	853	475	55.8%	1,230	99	8.1%
サンテラス南池袋	住居	2017年12月	934	32	3.9%	591	343	58.1%	761	173	22.9%
<b>2017年 小計</b>			<b>5,772</b>	<b>210</b>	<b>3.6%</b>	<b>4,393</b>	<b>1,378</b>	<b>31.4%</b>	<b>4,842</b>	<b>930</b>	<b>19.2%</b>
アルモニー御茶ノ水	住居	2018年1月	1,603	65	4.2%	1,346	256	19.1%	1,420	183	12.9%
グロースマンション池袋	住居	2018年1月	1,057	41	4.0%	743	314	42.3%	915	142	15.6%
キャピタルハイツ神楽坂	住居	2018年1月	732	30	4.1%	623	108	17.5%	587	145	24.8%
クロス・スクエア NAKANO	オフィス	2018年1月	1,350	66	4.7%	1,125	224	19.9%	1,170	180	15.4%
大木青葉ビル	オフィス	2018年1月	721	41	6.5%	725	-4	-0.6%	710	11	1.5%
レキシントン・プラザ西五反田	オフィス	2018年3月	5,160	217	4.0%	4,639	520	11.2%	4,250	910	21.4%
<b>2018年 小計</b>			<b>10,624</b>	<b>462</b>	<b>4.4%</b>	<b>9,204</b>	<b>1,420</b>	<b>15.4%</b>	<b>9,052</b>	<b>1,572</b>	<b>17.4%</b>
<b>合計</b>			<b>16,397</b>	<b>672</b>	<b>4.1%</b>	<b>13,597</b>	<b>2,799</b>	<b>20.6%</b>	<b>13,894</b>	<b>2,503</b>	<b>18.0%</b>



レキシントン・プラザ  
西五反田  
(品川区)



アルモニー  
御茶ノ水  
(文京区)



近代科学社ビル  
(新宿区)



カーザエルミタツジ  
(目黒区)



クロス・スクエア  
NAKANO  
(中野区)



レクセルマンション  
上野松が谷  
(台東区)



グロースメゾン  
池袋  
(豊島区)



大木青葉ビル  
(仙台市)



新宿アイランド  
(新宿区)



サンテラス南池袋  
(豊島区)



キャピタルハイツ  
神楽坂  
(新宿区)



タイムズ  
神田須田町第4  
(千代田区)

(注1) 実績NOIは、2017年7月に売却した2物件については2016年7月から2017年6月まで、その他の10物件については2017年年間（2017年12月28日に売却した物件については同日まで）の実績NOIを記載しています。NOI利回りは、当該実績NOIを売却（予定）価格で除して算出しています。  
 (注2) 2017年に売却した6物件については売却時の、その他の6物件については2017年12月31日時点の帳簿価格に基づきます。また、帳簿価格と帳簿価格との差額は、当該帳簿価格を用いて算出した参考値であり、不動産等売却益とは異なります。  
 (注3) 物件売却に先立つ直近の不動産鑑定評価書に基づきます。

- スポンサー・パイプラインより、ホテル4物件を、鑑定NOI利回り6.2%<sup>(1)</sup>となる取得価格合計12,425百万円で取得。本ホテル4物件は、増資及び新規借入を伴わず、売却資金を用いて取得
- 本ホテル4物件取得後、物件売却により47億円の手元資金を保有し、スポンサーパイプラインからの物件取得を積極的に検討中。かかる物件取得により、NOI6.0%、償却後NOI4.0%での取得<sup>(2)</sup>を想定した場合、1口当たり38円<sup>(3)</sup>のDPU増額効果となる
- 本ホテル4物件の取得は、首都圏をはじめとするインバウンド需要取り込みが期待できる物件を中心に、立地やスペック面において競争力が高く、高い利回りが見込め、収益の成長性と安定性の実現が期待できる物件の取得を目指す、本投資法人の戦略と合致している

## 本ホテル4物件

取得日	2018年2月7日
取得価格	12,425百万円
鑑定評価額	12,550百万円
鑑定NOI <sup>(1)</sup> (NOI利回り)	767百万円 (6.2%)
償却後鑑定NOI <sup>(1)</sup> (NOI利回り)	497百万円 (4.0%)

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



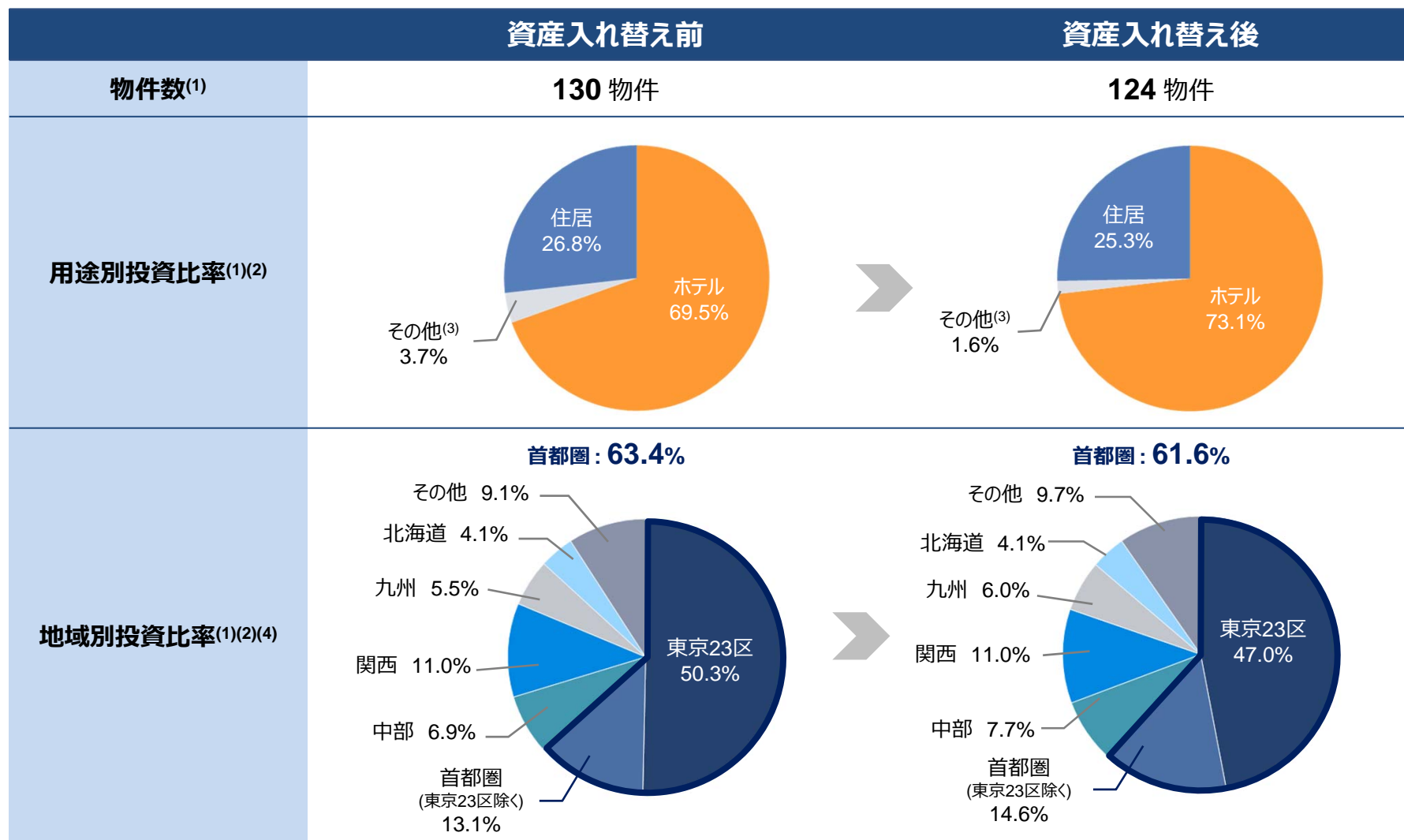
(注1) 取得資産における鑑定NOIは、2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益をいいます。償却後鑑定NOIは、鑑定NOIから同期間の減価償却費を控除して算出しています。なお、減価償却費は本資産運用会社による試算値を採用しています。また各利回りは、取得価格で除して算出しています。

(注2) かかる条件の物件を取得できる保証はありません。

(注3) 上記の条件で物件を取得した場合の年間NOI試算値を、本書の日付現在の発行済投資口の総数（4,793,181口）で除した試算値であり、本投資法人の投資口1口当たりの分配金の増減に与える影響を示したのではなく、同額につき本投資法人の投資口1口当たりの分配金が上昇することを保証するものではありません。



- 資産の入れ替えにより、コアアセットであるホテル・住居の割合が増加



(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、裏付け資産の用途、所在地に基づき区分しています。

(注2) 取得価格に基づき記載しています。

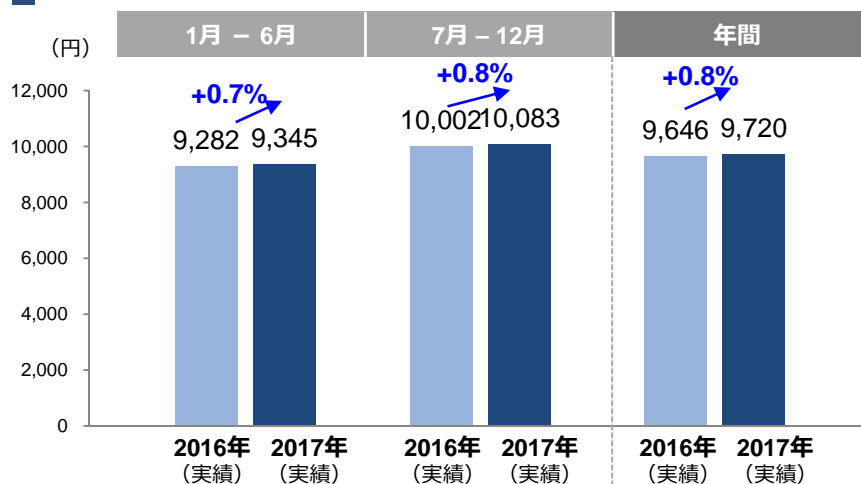
(注3) 「その他」は、オフィスビル、商業施設及び駐車場で構成されています。

(注4) 各エリアは以下のように定義しています。

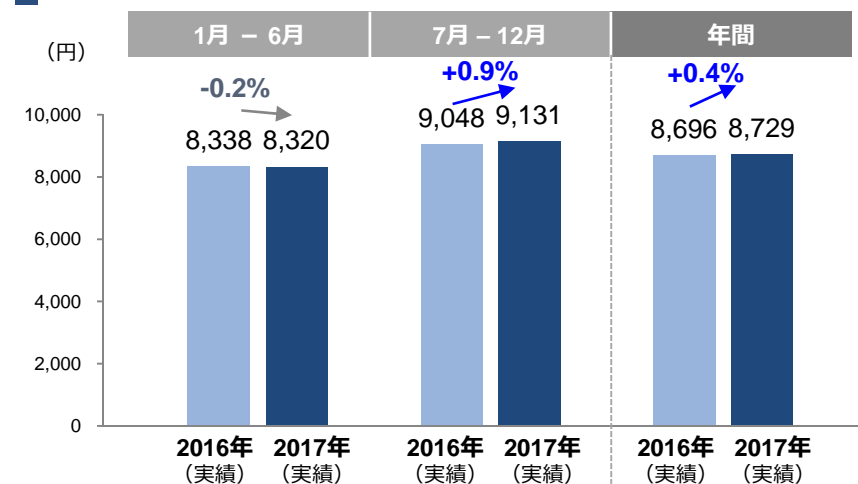
首都圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県／首都圏（除く東京23区）：東京都（除く東京23区）、神奈川県、千葉県及び埼玉県／関西：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、和歌山県及び奈良県／中部：愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、長野県、山梨県、新潟県、富山県、石川県及び福井県

■ 2017年のホテルポートフォリオ<sup>(1)</sup>における年間ADR、RevPAR、GOPはそれぞれ前年比0.8%、0.4%、2.5%の成長

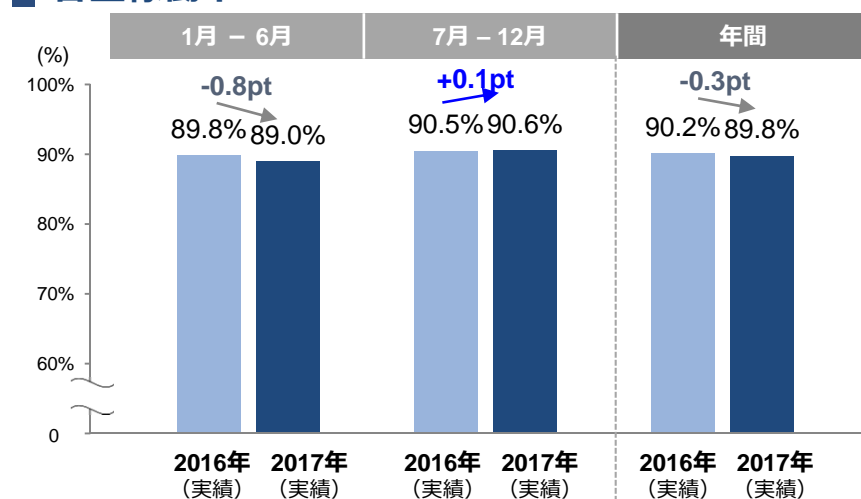
## ADR<sup>(1)</sup>



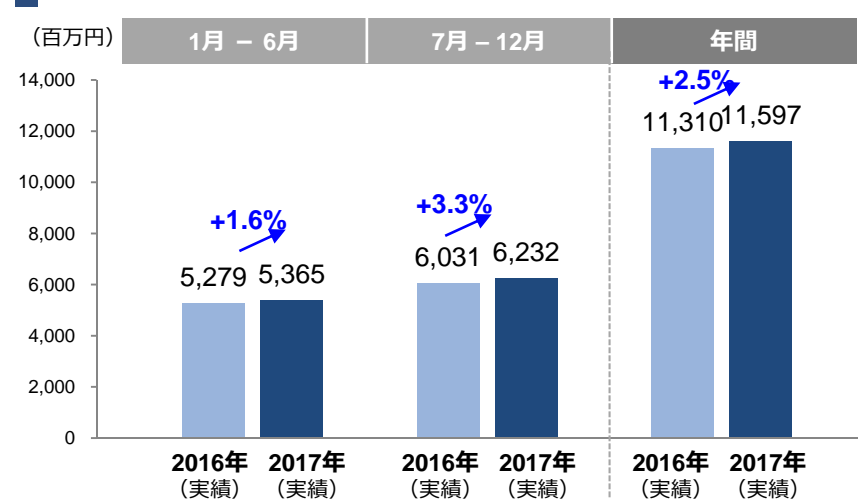
## RevPAR<sup>(1)</sup>



## 客室稼働率<sup>(1)</sup>



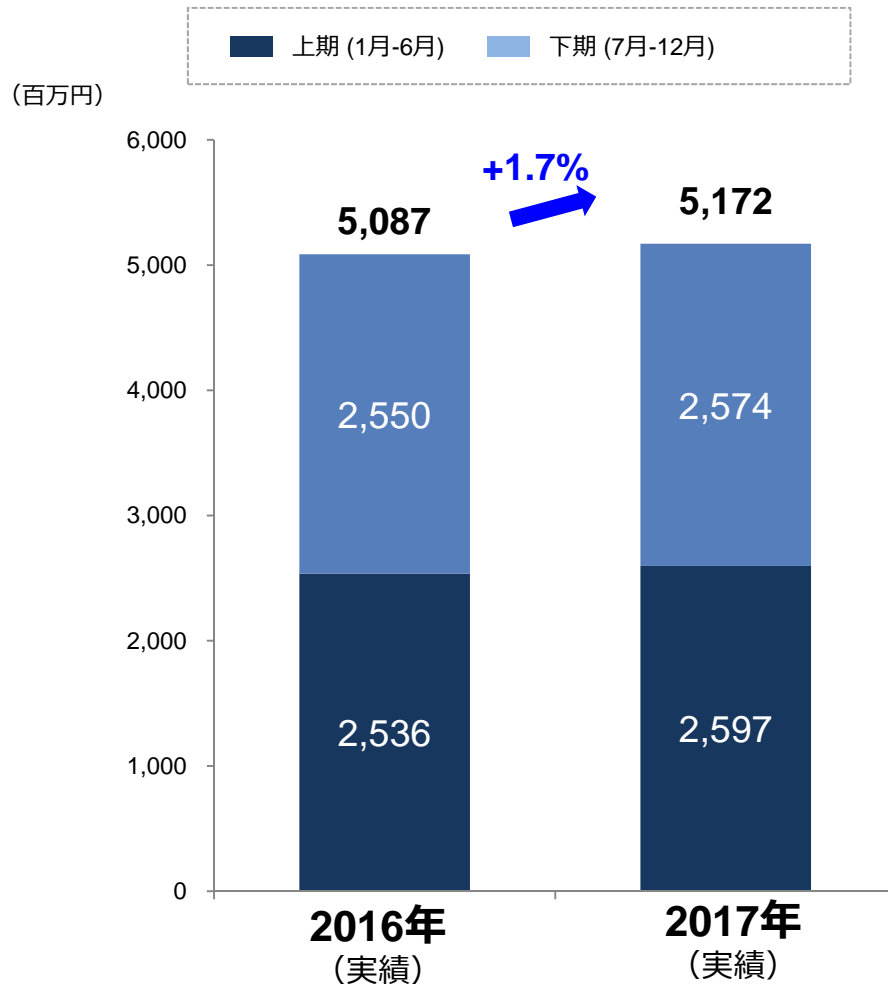
## GOP<sup>(1)(2)</sup>



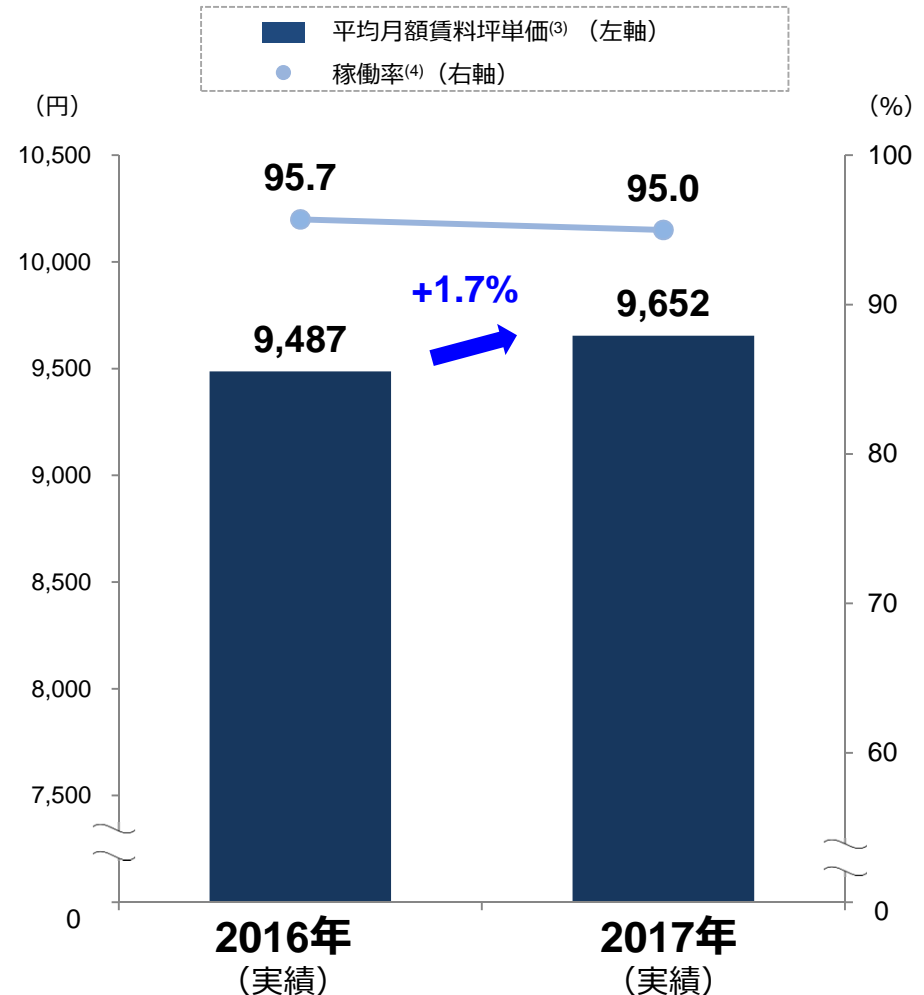
(注1) 2017年12月初時点の保有ホテル49物件のうち、固定費料の9物件を除く40物件の実績値に基づき算出しています。なお、2016年1月から2017年6月末日時点までに取得した物件の本投資法人による取得前の実績値は、それぞれの売主から提供を受けた実績値を基に算出しています。  
 (注2) GOP算出にあたり、「アパホテル横浜関内」については、本投資法人が受領する賃料をGOPとして計算しています。

- 徹底したレントアップの取組みが奏功し、2017年における住居ポートフォリオは、前年比で、NOI、平均月額賃料坪単価ともに+1.7%増加

## NOI<sup>(1)(2)</sup>



## 稼働率及び平均月額賃料坪単価<sup>(1)</sup>



(注1) 「2017年実績」に記載の2016年及び2017年の実績は2017年12月期初時点で保有する住居70物件の実績値（なお、当該70物件のうち「カーザエルミッドジョイ」「レクセルマンション上野松が谷」及び「サンテラス南池袋」の3物件は2017年12月28日付で譲渡したため、当該3物件については、2017年12月1日から譲渡日である2017年12月28日までの運用実績を当月の運用実績とみなし、また2017年12月28日時点の賃貸面積及び賃貸可能面積を当月末の賃貸面積及び賃貸可能面積とみなして各数値を算出しています。）、「2018年予想」に記載の2017年の実績及び2018年の予想は本書の日付現在で保有している64物件の実績値及び予想値に基づき、それぞれ算出しています。うち、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) 一時的な保険金収入及びそれに対応する費用を除きます。

(注3) 「平均月額賃料坪単価」は、対象期間における各月末日時点の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しており、対象期間を通じて賃貸面積により加重平均して算出した月額賃料の坪単価を意味します。

(注4) 「稼働率」は、対象期間における各月末日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。

- 資産入れ替え後も、引き続き26物件のスポンサー・パイプラインにより、安定的な成長機会を確保

## 覚書<sup>(1)</sup>対象物件一覧<sup>(2)</sup>

### ■ ホテル

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ <sup>3)</sup>	客室数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	東京都港区	宿泊特化型	327
2	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489
3	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	711
4	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	北海道札幌市	フルサービス型	418
5	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	188
6	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265
7	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206
8	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	161
9	ホテルマイステイズ上野イースト	東京都台東区	宿泊特化型	150
10	ホテルマイステイズ御堂筋本町	大阪府大阪市	宿泊特化型	108
11	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86
12	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70
13	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161
14	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159
15	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98
16	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94
17	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304

### ■ 住居

No.	物件名称	所在地	賃貸可能戸数
18	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	121
19	プレスティウイン錦糸町	東京都墨田区	92
20	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	28
21	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	240
22	ダイニチ館F45番館	千葉県浦安市	54
23	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	54
24	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	54
25	グランシャルム南行徳I	千葉県市川市	52
26	グランシャルム南行徳II	千葉県市川市	48

**ホテル客室数**  
**3,995室**  
**住居賃貸可能戸数**  
**743戸**

(注1) 本投資法人が優先交渉権を有する物件に関する覚書。対象物件が売却される場合に、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人による取得の決定がなされている物件はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲・宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。

## 外国人宿泊客ニーズに応えるMHMの運営

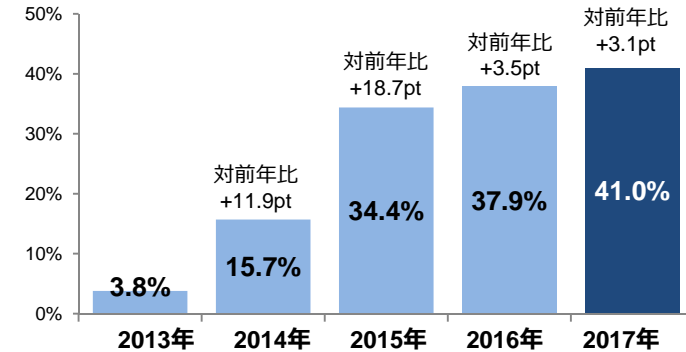


MYSTAYS HOTEL MANAGEMENT CO.,LTD.

- MHMは日本で**82ホテル**を運営  
うち、**45ホテル**が本投資法人の保有物件  
(2018年2月7日現在)
- 直近でウェブサイトを更新するとともに、サイトからの直接予約増加を企図し、新たなオンライン予約システムを構築中



### 海外売上比率<sup>(1)</sup>の推移



## 宿泊客の選好に合わせた対応と業界トレンドを捉えた最近の取組み

### 禁煙ルームへの変更

- ✓ 650室の喫煙ルームを禁煙ルームに変更済み
- ✓ 禁煙ルームのRevPARは、喫煙ルームよりも平均5.4%高い傾向<sup>(2)</sup>



ホテルマイステイズ浜松町

### レベニュー・マネジメント

- ✓ 客室稼働率の高水準維持と直前キャンセルに備えることを目的とした、オーバーブッキングの拡大とモニタリング
- ✓ 2017年に客室稼働率99%超を達成した日数は延べ1,658日となり、前年における日数の延べ1,171日より増加<sup>(3)</sup>
- ✓ 新たなレベニュー・マネジメントのソフトウェアの導入

### オンライン・マーケティングの強化

- ✓ CTBC Bank Co., Ltd.(台湾最大のクレジットカード会社)との共同オンライン・マーケティングプログラムの実施
- ✓ 香港航空、ANA、銀聯カードとの共同オンライン・マーケティングの実施



CTBC キャンペーン

### アリババグループ（フリギー）との提携

- ✓ MHMが運営する40物件の客室を販売。うち、26物件が本投資法人の保有物件
- ✓ 中国で「独身の日」として知られる11月11日開催の中国最大のセール（W11）で、「Most Popular Store of W11 2017」を受賞

(注1) 海外売上比率は、2017年12月末時点で本投資法人のポートフォリオにおいてマイステイズ・ホテル・マネジメントが運営する41物件のうち、リブランド等により2013年からの比較データがない以下の12物件を除く29物件について、客室収入のうち海外のオンライン旅行代理店を通じて予約された割合を記載しています。(除外物件：ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ羽田、ホテルマイステイズ宇都宮、ホテルマイステイズ五反田駅前、ホテルエピナール那須、ホテルマイステイズ金沢、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大坂コンファレンスセンター、ホテルマイステイズプレミア大森、別府亀の井ホテル、ホテルマイステイズ札幌駅北口)

(注2) 本投資法人が2017年12月末時点で保有する資産のうち、2017年12月未までに当該変更が完了し、かつ、変更後も喫煙ルームが一部残されているホテルにおいて、2017年3月から12月までの各ホテルの喫煙ルーム、禁煙ルームについて算出したRevPARに対し、それぞれのホテルにおけるリノベーションの部屋数を乗じて合計した金額を比較して算出しています。

(注3) 本投資法人が2017年12月末日時点で保有する資産におけるMHMが運営するホテル41物件のうち、2016年及び2017年中にリノベーションを実施したホテルを除いた35物件の実績値に基づきます。

- ソフトバンクグループ会社全体で先端通信技術、インターネットサービス、AI(人工知能)、スマートロボット、IoT及びクリーンエネルギープロバイダーといった、多様な通信・テクノロジー領域に注力。ソフトバンクグループは68,402人（連結ベース）<sup>(1)</sup>の従業員を擁する
- MHMとソフトバンクグループは、すでにソフトバンクグループが開発した人型ロボットのPepperの導入を通じた協業を実現。Pepperの導入により、①マイステイズホテル会員への申込数の増加、②多言語によるコンシェルジュサービスの提供(近隣レストラン情報、観光スポット情報、ホテル情報の提供)を企図
- マイステイズ・ホテル・マネジメントとソフトバンクグループは、AI、ロボティクス、マーケティングといった他分野における協業についても協議を実施

## MHMによるリモートコンシェルジュとしてのPepper導入

- 2017年7月よりホテルマイステイズ3物件(ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズプレミア浜松町及びホテルマイステイズ五反田駅前)にてPepperを導入
- Pepperはリモートコンシェルジュとしてゲストをおもてなし



(注1) 2017年3月31日時点

## ソフトバンクグループの主要各社

SoftBank Group

ソフトバンク株式会社

Sprint Corporation

ヤフー株式会社

Brightstar Corp.

ソフトバンクコマース&サービス株式会社

Arm Holdings plc

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、このようなリスク、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**