

2021年8月17日

報道関係者各位

ハイアット ホテルズ アンド リゾーツ

## ハイアット、アップル・レジャー・グループを買収し 高級レジャー旅行市場におけるプレゼンスを拡大

ハイアット ホテルズ コーポレーション(本社:米国イリノイ州シカゴ、社長兼最高経営責任者:マーク・ホプラメジアン、以下「ハイアット」)([www.hyatt.com](http://www.hyatt.com))は現地時間8月15日、KKRおよびKSLキャピタルパートナーズのそれぞれの関連会社よりアップル・レジャー・グループ(以下「ALG」)(<https://www.appleleisuregroup.com/>)の買収について最終合意に達したと発表しました。ALGは高級リゾートマネジメントサービス、旅行、ホスピタリティーにおけるリーディングカンパニーであり、27億米ドルで買収する同取引は、慣習的な完了条件に従って2021年の第4四半期に完了する見込みです。



Secrets® マヨルカ ヴィラミル リゾート & スパ (スペイン)



Zoëtry® パライソ デラ ボニータ リビエラマヤ (メキシコ)

ALGのリゾートブランド管理プラットフォームであるAMResorts®は、AMR™コレクションのブランドポートフォリオのもとアメリカ大陸で最大のラグジュアリー・オールインクルーシブリゾートのポートフォリオについてマネジメントサービスを提供しています。同ポートフォリオには、有名ブランドであるSecrets® Resorts & Spas、Dreams® Resorts & Spas、Breathless® Resorts & Spas、Zoëtry® Wellness & Spa Resortsのほか、欧州のレジャーデスティネーションで急成長中のAlua® Hotels & Resortsブランドが含まれます。今回の買収には、ALGの会員制プログラムであるUnlimited Vacation Club®、旅行販売事業のALG Vacations®、さらにデスティネーション・マネジメント・サービスおよびトラベル・テクノロジーの資産も含まれます。本取引完了後は、ALGの事業は現在ALGの最高経営責任者であるアレハンドロ・レイナル氏とその経営陣が引き続き指揮を執ります。またレイナル氏はハイアットの経営陣の一員となり、ハイアットのマーク・ホプラメジアン社長兼最高経営責任者の直属になります。

ALGのホテルポートフォリオは、10カ国で営業する3万3000室以上の客室で構成されています。2007年に9軒だったリゾートは2021年末には約100施設にまで拡大しており、24件の契約が成立しているほか開発中のホテルも多数あります。ALGの会員制プログラム、Unlimited Vacation Club®では、会員の顧客がAMR™コレクションのホテルをお得な価格で利用できるだけでなく、さまざまな特典が得られます。

同会員は 11 万人を超え、会員数は過去 5 年間に 18%の年平均成長率で増加しています。

ハイアットのマーク・ホプラメジアン社長兼最高経営責任者のコメント:

「アセットライト経営されたアップル・レジャー・グループの買収により、ハイアットは非常に魅力的で独立したリゾート運営プラットフォームを取り込むことができるので大変嬉しく思います。ALG のプロパティーターが加わることで、ハイアットのグローバルなリゾート展開は一気に 2 倍に広がります。ALG の高級ブランドポートフォリオ、オールインクルーシブ分野でのリーダーシップ、多数の新規リゾート開発案件は、欧州を含む既存および新規市場でのハイアットの市場規模を拡大し、業界トップレベルの客室数増加をさらに加速させます。今回の価値創造型の買収と資産売却コミットメントによる 20 億米ドル増額の組み合わせにより当社の収益プロファイルが一変し、ハイアットが 2024 年末までにフィーベースの収益が 80%に達することを大いに期待しています」。

アップル・レジャー・グループのアレハンドロ・レイナル最高経営責任者のコメント:

「ハイアットの深い専門知識とグローバルなブランド展開に ALG の強力なリゾートブランド、運営能力、強固な開発計画を組み合わせることで、当社の差別化されたポジションを高め、高級レジャー旅行市場のリーダーとなることができるでしょう。ALG の社員を代表して、プラットフォームの構築をサポートしてくれた KKR と KSL のパートナーに感謝していますし、当社のチームがハイアットファミリーに加わることを嬉しく思います。業界が拡大し、当社が世界中のより多くの旅行者にクラス最高のレジャーサービスを提供できるようになることで、今後の力強い成長を期待しています」。

KKR のクリス・ハリントン氏と KSL キャピタルパートナーズのリッチ・ワイズマン氏のコメント:

「今日は、アップル・レジャー・グループの優れたチームによる成長、回復力、そしてワールドクラスのレジャー体験への献身というストーリーの大きな節目となりました。ALG がその成長軌道を継続するためには、ハイアットの傘下に入るのが最善の選択だと信じています」。

## 戦略的買収理由について

### ▼高級リゾート旅行市場におけるフットプリントの拡大

この買収により、ハイアットは高級レジャー旅行市場におけるプレゼンスを拡大し、欧州および米州における約 100 軒のホテルと 24 件の成約済み案件のパイプラインを直ちにポートフォリオに加えることができます。買収完了後、ハイアットは世界最大の高級オールインクルーシブリゾートのポートフォリオを提供し、グローバルなリゾート事業を 2 倍に拡大、そしてメキシコとカリブ海地域で高級ホテルを運営する最大の企業となり、また欧州での事業展開を 60%拡大します。同買収で、ハイアットのブランド展開は新たに 11 の欧州市場へ拡大し、レジャー旅行の世界的な成長にとって重要な地域である欧州においてハイアットの成長の可能性が大きく広がります。

### ▼成長のためのプラットフォームを拡大

ALG の強力なデベロッパーとオーナーの基盤は、ハイアットの主要な補完地域で深く関わっているパートナーとの関係を拡大します。ハイアットのデベロッパーのグローバルネットワークと運営に関する専門知識は、ALG ブランドの成長をさらに加速させることが期待されます。ハイアットは両チームの総合力を発揮して、ALG の現在のパイプラインを超えて、ALG が現在ホテルを所有していない新しい地域にも進出する予定です。

### **▼オーナーへの利益**

ALG が所有する流通プラットフォームへのアクセスと、レジャー旅行における豊富な経験は、ハイアットの既存リゾートに大きなチャンスをもたらすことが期待されます。AMR™コレクションのオーナーは、より幅広いブランドコレクションへのアクセスが可能となり、ハイアットのグローバルな流通、販売、マーケティングの支援を受けることができます。

### **▼顧客の選択肢と体験を増やす**

ALG とハイアットのリソースを統合することで、両社のハイエンドなお客様のために提供するサービスや体験の幅が広がります。ALG のエクスクルーシブな会員制プログラムである Unlimited Vacation Club® では 11 万人以上の情熱的な旅行者が、バケーション以外のさまざまな滞在機会にハイアットを利用できるようになります。取引完了後ハイアットのロイヤルティプログラム、ワールド オブ ハイアットおよび Unlimited Vacation Club®において、それぞれの会員に付加価値と独自のロイヤルティ特典を提供し、ホテルオーナーへ利益をもたらす方法を決定します。

### **▼エンド・ツー・エンドのレジャー旅行の提供を強化**

- ALG Vacations® は、メキシコ・カリブ地域を対象とした北米最大級のパッケージツアー・プロバイダーであり、レジャー旅行の販売プラットフォームです。
- Amstar 社は、メキシコ・カリブ地域のデスティネーション・サービス・マネジメントのリーディングカンパニーであり、Worldstar 社はハワイに特化しています。
- Trisept Solutions®は、独自のレジャー旅行テクノロジープラットフォームです。

### **▼アセットライト戦略の加速**

ALG のアセットライト事業の買収により、ハイアットの収益と利益に占めるフィーの割合が大幅に増加します。さらにハイアットは、2021 年に 15 億米ドルのホテル不動産を売却するという現在のコミットメントを果たすことを想定しています。その結果、2017 年に資産売却戦略を発表して以来実現した合計 30 億米ドル以上の収益は、ハイアットの当初の予想である 13 倍から 15 倍に比べ EBITDA の合計倍率が 17 倍以上となります。ハイアットはさらに、2024 年末までにホテル不動産の売却により 20 億米ドルの追加収益を得ることを約束します。

以上

### **ファイナンスについて**

買収完了時には、ハイアットは買収資金の 80%以上を手持ちの現金 10 億米ドルと新たな負債による資金調達との組み合わせで、残りを約 5 億米ドルのエクイティファイナンスで賄う予定です。ハイアットは、J.P.モルガンから 17 億米ドルの融資を確保しました。20 億米ドルの資産売却プログラムによる現金収入は、買収資金のために発生した負債を含む負債の返済に充てられる予定です。ハイアットは投資適格性を維持し、取引後も慎重にバランスシートを管理していくことを約束します。

### **アドバイザーについて**

この取引に関連して、BDT & Company, LLC および J.P.モルガンがハイアットの財務アドバイザーを務め、Latham & Watkins LLP がその法務アドバイザーを務めました。PJT Partners は ALG の財務アドバイザーを務め、Simpson Thacher & Bartlett LLP がその法律顧問を務めました。ドイツ銀行証券株式会社は、KKR および KSL キャピタルパートナーズの財務アドバイザーを務めました。

本リリース中の「ハイアット」とは、ハイアット ホテルズ コーポレーションおよび(または)その関連会社を指す用語として使用されています。

### **ハイアット ホテルズ コーポレーションについて**

ハイアット ホテルズ コーポレーション(本社:米国内イリノイ州シカゴ)は、20 のプレミアムブランドを擁する世界有数のホスピタリティ企業です。2021年6月30日現在、世界6大陸の68カ国で1,000以上の施設を展開しています。「人を思いやると人は最高の状態になれる」という企業理念は、経営判断や成長戦略の礎であり、素晴らしい人材の確保から、顧客との信頼関係構築、株主のための企業価値創造に至るまで貫かれています。同社の子会社が運営、管理、フランチャイズ展開、所有、賃貸、開発、ライセンス契約、サービス提供を行っているホテル、リゾート、レジデンス、タイムシェア型リゾートオーナーシップ施設のブランドは、「Park Hyatt®」「Miraval®」「Grand Hyatt®」「Alila®」「Andaz®」「The Unbound Collection by Hyatt®」「Destination by Hyatt™」「Hyatt Regency®」「Hyatt®」「Hyatt Ziva™」「Hyatt Zilara™」「Thompson Hotels®」「Hyatt Centric®」「Caption by Hyatt」「JdV by Hyatt™」「Hyatt House®」「Hyatt Place®」「tommie™」「UrCove」「Hyatt Residence Club®」。また、ロイヤルティプログラム「World of Hyatt®」を展開し、顧客会員に魅力的な特典や会員限定サービスを提供しています。詳しくは [www.hyatt.com](http://www.hyatt.com) をご覧ください。

### **アップル・レジャー・グループ (Apple Leisure Group®)について**

アップル・レジャー・グループ(ALG)は、北米を代表するリゾートブランドマネジメント、トラベル&ホスピタリティグループであり、世界中の旅行者とデスティネーションにサービスを提供するユニークなビジネスモデルを持っています。ALGはその関連会社を通じ、以下のようなブランドポートフォリオを戦略的に活用することで、旅行者には卓越した価値を、リゾートオーナーやパートナーには優れたパフォーマンスを一貫して提供しています。AMResorts LP またはその関連会社は、AMR™コレクションに属するリゾートやホテル、Secrets® Resorts & Spas, Dreams® Resorts & Spas, Breathless® Resorts & Spas, Zoëtry® Wellness & Spa Resorts, Alua® Hotels & Resorts, Sunscape® Resorts & Spas, Now® Resorts & Spas など、5つ星と4つ星の受賞歴のあるラグジュアリーブランドについて、セールス、マーケティング、ブランドマネジメントサービスを提供しています。ALG Vacations®はメキシコやカリブ海へのパッケージツアーやチャーター便を販売する米国最大の会社の一つとして定評のあるブランドです。Apple Vacations®, Funjet Vacations®, Travel Impressions®, CheapCaribbean.com®, BeachBound®, Blue Sky Tours®, Southwest Vacations®, United Vacations®などのブランドを擁し、ALG Vacations®, 会員制プログラム Unlimited Vacation Club®, クラス最高のデスティネーションマネジメントサービスを提供する Amstar DMC, 88,000社以上の旅行会社と大手旅行会社をつなぐ革新的なテクノロジーソリューションプロバイダーの Trisept Solutions®などがあります。詳しくは [www.appleleisuregroup.com](http://www.appleleisuregroup.com) をご覧ください。

### **FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

*Forward-Looking Statements in this press release, which are not historical facts, are forward-looking statements within the meaning of the Private Securities Litigation Reform Act of 1995. These statements include statements about the Company's proposed acquisition of Apple Leisure Group, including expected financial and operational benefits resulting from the acquisition, guest and owner advantages arising from the acquisition, projected financial performance of Apple Leisure Group, the amount and timing of future asset dispositions and projected sales multiples of such asset dispositions, the Company's liquidity profile, the number of properties expected to open in the future, the expected growth of global luxury travel and the Company's system-wide leisure room revenue mix, the projected future fee based earnings of the combined company, expected benefits and added value from the World of Hyatt loyalty program and Apple Leisure Group's membership offering, anticipated financing sources for the proposed acquisition of Apple Leisure Group, the impact of indebtedness incurred in connection with the acquisition on the Company's investment grade rating status, the expected timeline for completing the acquisition, the Company's plans, strategies, outlook, financial performance, projections, financing proposals, prospects or future events and involve known and unknown risks that are difficult to predict. As a result, our actual results, performance or achievements may differ materially from those expressed or implied by these forward-looking statements. In some cases, you can identify forward-looking statements by the use of words such as "may," "could," "expect," "intend," "plan," "seek," "anticipate," "believe," "estimate," "predict," "potential," "continue," "likely," "will," "would" and variations of these terms and similar expressions, or the negative of these terms or similar expressions. Such forward-looking statements are necessarily based upon estimates and assumptions that, while considered reasonable by us and our management, are inherently uncertain. Factors that may cause actual results to differ materially from current expectations include, among others, risks associated with the ability to consummate the proposed acquisition of Apple Leisure Group and the timing of the closing of the proposed transaction; the Company's ability to successfully integrate Apple Leisure Group's employees and operations into the Company; the ability to realize the anticipated benefits and synergies of the proposed acquisition of Apple Leisure Group as rapidly or to the extent anticipated; risks related to the ability to obtain any contemplated financing on favorable terms or at all; risks affecting the luxury and all-inclusive lodging segments; the duration of the COVID-19 pandemic and the pace of recovery following the pandemic, any additional resurgence, or COVID-19 variants; the short and longer-term effects of the COVID-19 pandemic, including the demand for travel, transient and group business, and levels of consumer confidence; the impact of the COVID-19 pandemic, any additional resurgence, or COVID-19 variants, and the impact of actions*

that governments, businesses, and individuals take in response, on global and regional economies, travel limitations or bans, and economic activity, including the duration and magnitude of its impact on unemployment rates and consumer discretionary spending; the broad distribution of COVID-19 vaccines and wide acceptance by the general population of such vaccines; the ability of third-party owners, franchisees, or hospitality venture partners to successfully navigate the impacts of the COVID-19 pandemic, any additional resurgence, or COVID-19 variants; general economic uncertainty in key global markets and a worsening of global economic conditions or low levels of economic growth; the rate and the pace of economic recovery following economic downturns; levels of spending in business, leisure, and all-inclusive segments as well as consumer confidence; declines in occupancy and average daily rate; limited visibility with respect to future bookings; loss of key personnel; domestic and international political and geo-political conditions, including political or civil unrest or changes in trade policy; hostilities, or fear of hostilities, including future terrorist attacks, that affect travel; travel-related accidents; natural or man-made disasters such as earthquakes, tsunamis, tornadoes, hurricanes, floods, wildfires, oil spills, nuclear incidents, and global outbreaks of pandemics or contagious diseases, such as the COVID-19 pandemic, or fear of such outbreaks; our ability to successfully achieve certain levels of operating profits at hotels that have performance tests or guarantees in favor of our third-party owners; the impact of hotel renovations and redevelopments; risks associated with our capital allocation plans, share repurchase program, and dividend payments, including a reduction in, or elimination or suspension of, repurchase activity or dividend payments; the seasonal and cyclical nature of the real estate and hospitality businesses; changes in distribution arrangements, such as through internet travel intermediaries; changes in the tastes and preferences of our customers; relationships with colleagues and labor unions and changes in labor laws; the financial condition of, and our relationships with, third-party property owners, franchisees, and hospitality venture partners; the possible inability of third-party owners, franchisees, or development partners to access capital necessary to fund current operations or implement our plans for growth; risks associated with potential acquisitions and dispositions and the introduction of new brand concepts; the timing of acquisitions and dispositions and our ability to successfully integrate completed acquisitions with existing operations; failure to successfully complete proposed transactions (including the failure to satisfy closing conditions or obtain required approvals); our ability to successfully execute on our strategy to expand our management and franchising business while at the same time reducing our real estate asset base within targeted timeframes and at expected values; declines in the value of our real estate assets; unforeseen terminations of our management or franchise agreements; changes in federal, state, local, or foreign tax law; increases in interest rates and operating costs; foreign exchange rate fluctuations or currency restructurings; lack of acceptance of new brands or innovation; general volatility of the capital markets and our ability to access such markets; changes in the competitive environment in our industry, including as a result of the COVID-19 pandemic, industry consolidation, and the markets where we operate; our ability to successfully grow the World of Hyatt loyalty program; cyber incidents and information technology failures; outcomes of legal or administrative proceedings; and violations of regulations or laws related to our franchising business; and other risks discussed in the Company's filings with the SEC, including our annual report on Form 10-K and quarterly reports on Form 10-Q, which filings are available from the SEC. We caution you not to place undue reliance on any forward-looking statements, which are made only as of the date of this press release. We do not undertake or assume any obligation to update publicly any of these forward-looking statements to reflect actual results, new information or future events, changes in assumptions or changes in other factors affecting forward-looking statements, except to the extent required by applicable law. If we update one or more forward-looking statements, no inference should be drawn that we will make additional updates with respect to those or other forward-looking statements.

本件に関する報道関係者のお問い合わせ先

ハイアット ホテルズ アンド リゾーツ広報担当 早川

TEL: (03) 3222-4088 (直通)      Email : [chie.hayakawa@hyatt.com](mailto:chie.hayakawa@hyatt.com)