

平成 29 年 9 月 21 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー  
インヴィンシブル投資法人

代表者名 執行役員 福田 直樹

(コード番号：8963)

資産運用会社名

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 福田 直樹

問合せ先 企画部長 粉生 潤

(TEL 03-5411-2731)

## 優先交渉権に係る覚書の変更に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人及びスポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人との間で平成 26 年 5 月 21 日付で締結し、直近では平成 28 年 12 月 22 日付で変更した物件取得に係る優先交渉権の覚書（以下「本覚書」といいます。）につき、変更（以下「本変更」といいます。）することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

### 記

#### 1. 変更の理由

本投資法人は、FIG の関係法人との間で、ホテル 22 物件及び住居 11 物件の取得検討に関する優先交渉権について平成 28 年 12 月 22 日付で本覚書を締結しました。その後、本覚書の対象物件の中から平成 29 年 3 月 14 日付で住居 2 物件、平成 29 年 5 月 29 日付でホテル 1 物件を取得し、また、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」で公表のとおり、本覚書の対象物件の中からホテル 5 物件（以下「本ホテル 5 物件」といいます。）を取得（注）する予定です。

本ホテル 5 物件の取得決定に伴い、平成 29 年 9 月 21 日付で覚書を変更し、新たにホテル 5 物件を対象物件に加えました。本覚書では、平成 29 年 9 月 21 日から平成 30 年 9 月 20 日までの 1 年間、当該関係法人が本覚書対象物件を売却する場合には、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。

このように、本投資法人は、本覚書に基づく優先交渉権を活用した物件取得により着実な外部成長を実現するとともに、本変更後において有するホテル 21 物件（ホテル客室数：4,651 室）、住居 9 物件（住居賃貸可能戸数：743 戸）についての優先交渉権により更なる安定的な成長機会のためのスポンサー・パイプラインを確保しています。

（注） 本日付「資産（優先出資証券）の取得に関するお知らせ」で公表の「シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル」を裏付不動産としてキングダム特定目的会社が発行する優先出資証券の取得を含みます。

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. 本覚書の対象物件

### (1) ホテル物件

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ (注1)	客室数	状態	リノベーション 完了予定年月
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	稼働中	-
2	ホテルマイステイズ横浜関内	神奈川県横浜市	宿泊特化型	165	稼働中	-
3	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	稼働中	-
4	成田エクセルホテル東急	千葉県成田市	フルサービス型	706	稼働中	平成30年1月
5	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	稼働中	-
6	ホテルマイステイズ大分	大分県大分市	宿泊特化型	145	稼働中	-
7	アートホテル弘前シティ	青森県弘前市	フルサービス型	134	稼働中	-
8	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	195	稼働中	-
9	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
10	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	稼働中	-
11	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	稼働中	平成29年11月
12	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	稼働中	-
13	ホテルマイステイズ御堂筋本町 (注2)	大阪府大阪市	宿泊特化型	120	開発中	平成29年11月
14	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	稼働中	-
15	フレックスステイイン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	-
16	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	-
17	ホテルマイステイズ富士山	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159	稼働中	-
18	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98	稼働中	-
19	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94	稼働中	-
20	アートホテル上越	新潟県上越市	フルサービス型	198	稼働中	-
21	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304	稼働中	-

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## (2) 住居物件

No.	物件名称	所在地	住居タイプ (注1)	賃貸可能戸数
1	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	スモール	121
2	プレスティウイン錦糸町	東京都墨田区	スモール	92
3	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	スモール	28
4	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	スモール	240
5	ダイニチ館 F45 番館	千葉県浦安市	スモール	54
6	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	スモール	54
7	グランシャルム浦安5	千葉県浦安市	スモール	54
8	グランシャルム南行徳 I	千葉県市川市	スモール	52
9	グランシャルム南行徳 II	千葉県市川市	スモール	48

(注1) ホテルタイプ及び住居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留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。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

(注2) 「ホテルマイステイズ御堂筋本町」は、平成29年11月竣工、同年12月開業予定です。

(注3) ホテル物件に係る物件 No. 17～21 (表中で太字で表示されている物件) は、本変更に伴い、新たに本覚書の対象物件に加えられたホテル5物件です。

(注4) 本覚書の有効期限は、覚書締結日である平成29年9月21日から平成30年9月20日までです。なお、上記30物件については、本日現在、当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、これらの物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、今後取得できる保証もありません。

### 3. 今後の見通し

本変更に伴い本投資法人の運用状況に与える影響はありませんが、本投資法人の平成29年12月期(平成29年7月1日～平成29年12月31日)の運用状況の予想については、本日付「平成29年12月期(第29期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

\* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に關して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。