

平成 30 年 1 月 31 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)

オペレーター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。）の保有するホテル物件におけるオペレーターが変更（以下「本変更」といいます。）されますので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本変更の概要

(1) 対象運用資産

ホテルネッツ函館（以下「本物件」といいます。）

なお、本変更に伴い、物件名称を「ホテルネッツ函館」から「ホテルマイステイズ函館五稜郭」に変更します。

(2) 変更の内容（注1）

| | 変更前 | 変更後 |
|--------|---|--|
| オペレーター | 株式会社ネッツマネジメント | 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント (以下「MHM」といいます。)(注2) |
| 契約形態 | 固定賃料プラス変動賃料型 | |
| 賃料 | 固定賃料(年額96百万円(1月～3月:月額4百万円、4月～6月:月額8百万円、7月～9月:月額16百万円、10月～12月:月額4百万円))にオペレーターによるホテル営業のGOP(注3)に連動する変動賃料を加えた額とします(注4)。 | |

(注1) 本物件のテナントである Hakodate Hospitality 合同会社（以下「本件テナント」といいます。）は、建物所有者である三井住友信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、ホテル部分についてオペレーターとホテル営業に係る運営委託契約を締結し、その他の部分をサブテナントに転貸しています。本変更はオペレーターの変更であり、テナント及びサブテナント並びにテナント及びサブテナントに係る契約形態及び賃料体系に変更はありません。

(注2) MHMは、本件テナントの完全親会社です。

(注3) GOPとは、ホテルの売上高からホテル営業に係る費用（人件費、水道光熱費、広告費等の諸費用）及びオペレーターへの管理業務委託手数料（ある場合）を控除した額であり、本投資法人が賃料として収受する賃貸事業収入をいいます。

(注4) 変動賃料は、各3か月間として設定される変動賃料計算期間におけるGOPから固定賃料額を控除した残額とします。但し、控除した結果の残額が0円又はマイナスとなる場合には、変動賃料は0円とします。

(3) 変更日

平成 30 年 5 月 1 日（予定）

2. 変更の理由

本変更は、本件テナントが現在締結している本物件の運営委託契約を解約し、新規に運営委託契約を締結することによるものです。本件テナントから本投資法人との間の賃貸借契約に基づき本変更につき承諾を求める依頼があり、本投資法人は、以下の点を考慮し、本変更について承諾することを本日付で決定しました。

MHMは、日本全国でホテル全 82 棟、12,813 室（平成 30 年 1 月 16 日現在）（注 1）を運営する、本投資法人のスポンサー系列のホテル運営会社であり、豊富なホテル運営実績と高いレベニューマネジメント能力を有します。本物件は、本投資法人が保有する 53 物件（注 2）のホテルのうち、MHMが運用する 42 番目（注）の物件となります。

本変更により、主に以下に記載の効果を通じて、収益の向上及び投資主価値の最大化が図られると考えています。

(1) インバウンド需要の取り込み

訪日外国人の更なる増加が見込まれる北海道エリアにおいて、MHMのノウハウを活用して高単価の宿泊需要を取り込むことを企図しています。

(2) レベニューマネジメントの強化

詳細な需要予測に基づくレベニューマネジメントをMHMの本社主導で実施することにより、収益の最大化を図ります。

(3) スケールメリットによるホテル運営コストの削減

MHMが近隣で運営する他のホテルと一体的に運営し、共同購買の実施等によりホテル運営コストの削減を図ります。

（注 1）MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントが運営するホテル物件を含みます。

（注 2）本投資法人が保有する優先出資証券の裏付不動産であるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルは含みません。

3. 変更後のオペレーターの概要

| | |
|-----------------------|---|
| ① 名 称 | 株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント |
| ② 所 在 地 | 東京都港区六本木六丁目 2 番 31 号六本木ヒルズノースタワー14 階 |
| ③ 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 麻野 篤毅 |
| ④ 事 業 内 容 | ホテル、旅館の管理運営 |
| ⑤ 資 本 金 | 1 億円（平成 29 年 12 月末現在） |
| ⑥ 設 立 年 月 日 | 平成 11 年 7 月 8 日 |
| ⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社はCalliope 合同会社（以下「カリオペ」といいます。）の関係法人である Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドが間接的に保有しています。なお、FIGの関係法人であるカリオペは本日現在において、本投資法人の発行済投資口のうち 609,942 口（保有投資口比率 12.72%）の投資口を保有しています。また、カリオペは本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する本資産運用会社の親会社です。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人・本資産運用会社とMHMの間には記載すべき人的関係はありませんが、本日現在において、本投資法人の役員及び本資産運用会社の役職員のうち本投資法人の執行役員かつ本資産運用会社の代表取締役社長である福田直樹氏はカリオペからの出向者です。また、本資産 |

| | |
|-------------|--|
| | 運用会社の非常勤取締役であるクリストファー・リード氏はFIGの子会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社からの出向者です。 |
| 取引関係 | 本投資法人は、本日現在において、MHMとの間で、ホテル合計41物件に係る賃貸借契約（注）を締結しています。 |
| 関連当事者への該当状況 | MHMは、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMの関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、MHMは、本資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利害関係人等に該当しません。 |

（注）MHMの子会社との契約及びMHMとテナントとの間の運営委託契約を含みます。

4. 今後の見通し

本変更が本投資法人の平成30年6月期（平成30年1月1日～平成30年6月30日）の運用状況に与える影響は軽微です。なお、平成30年6月期の運用状況の予想については、確定した時点で速やかに公表する予定です。

以上

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