

2020年9月11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)

主要テナントとの2020年7月～9月末までの賃料等に関する
定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ

インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、昨日、本投資法人の主要テナントである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。）及びその関連会社（以下、MHMと併せて「MHMグループ」といいます。）との間で、2020年7月1日から同年9月末までの賃料等につき、MHMグループが運営する本投資法人保有国内ホテルに係る各定期建物賃貸借兼管理業務委託契約（以下「本MLPM契約」といいます。）の変更覚書（以下「本覚書」と総称します。）を締結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。

なお、MHMグループは、本投資法人のスポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人が運用するファンドから出資を受けていることから、本資産運用会社においては、MHMグループを社内規程上の利害関係者（スポンサー関係者）に準じるものとして取り扱っています。したがって、本覚書の締結に際しては、利益相反対策のための本資産運用会社の社内規程に従い、本資産運用会社及び本投資法人において慎重に審議・検討の上、所要の手続を経て決定しております。

記

1. 本覚書の概要

2020年5月11日付「主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約変更覚書締結に関するお知らせ」（以下「2020年5月11日付リリース」といいます。）にてお知らせいたしましたとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、2020年5月11日付で、本MLPM契約の変更覚書（以下「2020年5月覚書」といいます。）を締結し、本投資法人がMHMグループに対して信託受託者を通じて賃貸している国内ホテル73物件（以下「対象物件」といいます。）について、2020年3月1日から6月30日までの暫定的な措置として、大要、①本MLPM契約における賃料の支払条件を一部変更して固定賃料の支払いを免除するとともに、変動賃料の計算方法を変更すること、②MHMグループが従来負担していた対象物件に係る物件管理費の負担緩和を図り、本投資法人の負担とすること、③MHMグループに対して支払う管理業務受託手数料の金額を引き上げることにつき、それぞれ合意いたしました。2020年5月覚書に基づき、本投資法人が2020年3月から同年6月にかけて実質的に負担した物件管理費及び管理業務受託手数料の増額分は、総額1,350百万円（当初想定上限額：1,500百万円）となっています。なお、2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）にMHMグループが本投資法人に支払った賃料は、本投資法人が実質的に負担した物件管理費及び管理業務受託手数料の増額分を上回っており、通

算するとMHMグループは2020年6月期において本投資法人に対して純額808百万円の賃料を支払っています。

2020年5月覚書は、上記の2020年6月30日までの期間に係る暫定的な措置として合意したものであり、別途の合意がない限り、2020年7月以後は、2020年5月覚書による変更前の本MLPM契約の条件（以下「原賃貸条件」といいます。）が適用されることとなります。他方、新型コロナウイルスの感染拡大によるホテルセクターへの影響は依然として甚大であり、2020年7月以後のホテル運営実績を踏まえると、MHMグループが原賃貸条件における固定賃料の全額を支払うことは不可能であり、対象物件の運営継続のためには、2020年7月以降においても一定の賃料減額は避けられない状況にあります。

かかる状況のもと、本投資法人と致しましては、本投資法人の財務状況に配慮するとともに、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、対象物件の運営継続のためのさらなる暫定的な措置として、本MLPM契約の内容の一部変更を受け入れざるを得ないとの結論に至りました。

そこで、本投資法人及び本資産運用会社は、MHMグループとの協議及び交渉の結果、対象物件について、MHMグループとの間で本覚書を締結し、2020年7月1日から同年9月末日までの期間（以下「2020年第3四半期」といいます。）の暫定的な措置として、以下のとおり原賃貸条件を変更することを決定いたしました。

変更対象	原賃貸条件に基づいて計算した場合	本暫定措置 (2020年第3四半期)
固定賃料 (73物件・3ヶ月分合計)	約38億円	8.0億円(原賃貸条件の約21%) (以下「固定賃料総額」という。)
変動賃料	各ホテル単位、3ヶ月単位で算出。 ①当該ホテル物件の月間総売上上の合計額から、②当該ホテル物件の諸費用、管理業務受託手数料及び固定賃料額の合計額を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。)	73物件全体を一つの単位とし、3ヶ月通算で算出。 ①各月の各ホテルの月間GOP(月間総売上から各ホテル物件の諸費用を控除して算出される営業総利益)から同月の当該ホテルの管理業務受託手数料を控除した金額を73物件で合算した金額(但し、マイナスとなる月については、0円とする。)を、3ヶ月で通算し、②固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計)を控除した金額(計算の結果マイナスとなる場合は、0円とする。)(以下「変動賃料総額」という。)
賃料の支払方法	各ホテル単位での支払。 支払期日は、計算期間(固定賃料は1ヶ月毎、変動賃料は3ヶ月毎)の末日の翌々月11日。	73物件の合算ベースでの支払。 2020年11月11日に上記の固定賃料総額及び変動賃料総額の合計額を支払う。

上記の変更後の固定賃料総額(73物件・3ヶ月分合計)8.0億円は、MHMグループの保有資産・手元現預金が乏しく、賃料支払の原資が、基本的には、対象物件から生ずるホテルGOPに限られることに鑑み、昨日現在における対象物件のホテルGOP(2020年第3四半期)の予想額と概ね同水準の金額

として定められたものとなります。また、同様の理由から、2020年第3四半期に係る変動賃料の計算方法についても、MHMグループが運営するホテル73物件全体を一つの単位とし、3ヶ月通算で算出することとしております。賃料の支払方法については、固定賃料・変動賃料の計算方法の変更に伴い、3ヶ月のホテル収益が確定する11月時点で73物件合算ベースで一括して支払を受ける方式としました。2020年6月期の賃料支払い分と併せると、MHMグループは2020年1月～9月の期間において、純額1,608百万円の賃料に加えて上記変更後の同年7～9月の期間にかかる変動賃料を支払うこととなります。

本覚書に基づく暫定的な措置においては、2020年5月覚書に基づく措置とは異なり、本投資法人は、対象物件の運営・管理・保守に関連する費用を負担せず、また、MHMグループが収受する管理業務受託手数料の引上げは行いません。

対象物件の一覧は、「別紙 対象物件一覧」をご確認ください。また、各対象物件の賃料条件等を含む賃貸借契約の概要については、本投資法人が2020年3月25日に提出した第33期（2019年7月1日～2019年12月31日）有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産」をご参照ください。

なお、今後の新型コロナウイルス感染状況の見通し、及びこれに伴うホテル需要に対する影響は不透明であるといわざるを得ないことから、今般の変更については、2020年9月末までの期間についての暫定的な措置とし、その後の条件変更の内容については、今後の状況を踏まえて改めて協議することを予定しております。

2. 本覚書締結の経緯及び理由並びに本投資法人への影響

(1) 本覚書の締結に至った経緯及び理由

わが国経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響により2020年2月以降急速に落ち込みました。同年4月7日には日本国政府から緊急事態宣言が発出され、また、世界的な移動の制限により同年4月から同年6月の訪日外国人旅行客数は前年同月比でいずれもマイナス99.9%と大幅に減少し、わが国の経済全般、特にホテルセクターに甚大な影響を与えました。このような状況を踏まえて、2020年5月11日付リリースに記載のとおり、本投資法人は、MHMグループとの間で、2020年5月11日付で2020年5月覚書を締結しました。

2020年5月覚書に基づく措置は、2020年6月末日までの期間に係る暫定的な措置でしたが、その結果、MHMグループは対象物件の運営を継続することができ、本投資法人及び本資産運用会社が懸念していた、MHMグループの倒産による短期的な損失（賃料収益の喪失やリブランドに伴うコスト負担等）やオペレーター変更に伴う中長期的な損失（原賃貸条件からの賃料水準の条件悪化や管理業務受託手数料の増額等）は、現時点では回避することができています。また、仮に2020年5月の時点でテナント・オペレーター変更の方針を決定していた場合には、受領が困難であったと考えられる、2020年第3四半期の賃料受領も可能となりました。

しかし、2020年5月11日時点以降も、市況には一定の改善は見られるものの、依然として出張利用や旅行客の激減は継続し、MHMグループをはじめとするホテルオペレーターの収益は落ち込んだままの状態が継続しています。各都道府県の独自の緊急事態宣言は徐々に解除され、また、2020年8月には、政府から2021年前半までに全国民に提供できるワクチンの数量を確保することを目指すことが表明されるなど、新型コロナウイルス対策に一定の進展も見られ、今後の市況改善が期待されるものの、新型

コロナウイルス感染症の収束の見通しは立っておらず、その拡大懸念も払拭できない状況の中で、今後も、ホテル物件の稼働が回復するまでには一定の期間を要するものと想定されます。

本投資法人は、MHMグループに対して最大限の経費削減努力を求めるとともに、その財務状況を精査し、MHMグループの資産売却等の可能性も含めて検討いたしました。MHMグループにおいては、MHMグループの本社経費等に必要な金額に充てるため、F I Gの関係法人が運用するファンドから2020年4月に7億円、同年6月に6億円、合計13億円の追加出資を受けており、また、雇用調整助成金の活用、派遣社員の大幅な削減、幹部社員の給与の20%以上削減、広告宣伝費や清掃委託契約条件の大幅な見直しなどのホテル運営費用の徹底的な削減を行い、また、低下した需要の回復及びコロナ禍の環境下で生じた新たな需要獲得に努めています。しかしながら、そのような対応策をもってしても、本覚書による暫定的措置を講じて賃料の支払条件を一部変更することなくしては、この度の難局に対処することは難しい状況にあります。

他方で、本投資法人は、2020年5月覚書の締結時と同様に、テナント・オペレーターの切替えも選択肢として検討いたしましたが、他の全てのホテル運営業者も難局に直面している現在の状況下において本投資法人の中長期的な利益確保の観点から本投資法人の許容できる条件で契約できる後継テナント・オペレーターを探索することは依然として極めて困難な状況であり、かかる状況下においては、賃借人・オペレーターの切替えは現実的な選択肢とはなり得ないものと判断しました。

以上のような状況に鑑みて、本投資法人としても、本投資法人の財務状況に配慮するとともに、本投資法人の利益を最大限考慮した上で、MHMグループの倒産を回避し、同グループによるホテル運営を継続するべく、さらなる暫定的な措置として、本MLPM契約の内容の一部変更を受け入れざるを得ないとの結論に至り、本覚書を締結することとしました。

(2) 本覚書締結による本投資法人への影響

本投資法人は、本覚書の締結による2020年7月から9月分の固定賃料の引下げを勘案しても、2020年11月末時点の手元資金残高は約82億円であると見込んでいます。したがって、本投資法人の当面の利払い（2020年7月から12月までの間の有利子負債の利払必要額は、約7億円です。）の履行に懸念はありません。

また、既存借入金のリファイナンスに関しては、直近の2020年7月に合計30,579百万円の借換えを既存借入金と同額にて実施しています。本投資法人は金融機関との良好な関係を維持しており、また、2020年9月10日付「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、2020年9月14日に元本の返済期限が到来する借入金30億円については、リファイナンスに係る契約を締結済みです。当該借入金を除くと、本日以降2020年12月末までに元本の返済期限が到来する借入金は約19億円に留まるため、手元資金だけでかかる元本の返済を行うことも可能であり、元本の支払いに関する懸念や財務制限条項に抵触する懸念はありません。

3. MHM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 代田 量一
④ 事 業 内 容	ホテル、旅館の管理運営
⑤ 資 本 金	7億6,000万円（2020年8月末日現在）（注1）
⑥ 設 立 年 月 日	1999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との間には記載すべき資本関係はありませんが、MHMの親会社の株式は本資産運用会社の発行済株式の100%を直接・間接的に保有する親会社であるソフトバンクグループ株式会社の子会社であるF I Gの関係法人が運用するファンドが保有しています。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の社員のうち2名がMHMからの出向者です。また、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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人及び非常勤取締役であるクリストファー・リードはF I G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73物件に係る賃貸借契約（注2）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1）MHMは2020年6月に6億円の増資をしていますが、その一部については資本準備金に振り替えているため、資本金は7億6,000万円となっています。

（注2）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. 利害関係人等との取引

対象物件のテナント兼オペレーターであるMHMグループは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者（注3）には該当しません。しかしながら、当該テナント兼オペレーターはスポンサーであるF I Gの関係法人が運用するファンドから出資を受けています。したがって、本資産運用会社では、MHM及びその関連会社をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

そのため、本覚書の締結については、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理マニュアルに従い、本資産運用会社の2020年9月10日開催のコンプライアンス委員会及び同日開催の投資委員会の審議及び決定を経て、同日開催の取締役会において本覚書を承認する旨の決議を行い、更に同日開催の本投資法人の役員会において承認を得ています。

（注3）スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 本資産運用会社の株主全て及び(c) (b)に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。

5. 今後の見通し

現時点において、今後の新型コロナウイルスの感染拡大やホテル業界・オペレーターへの影響を予測することは引き続き困難なため、2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想については、引き続き未定としていますが、2020年10月以後の本MLPM契約の条件変更の有無及びその内容、新型コロナウイルス感染症によるホテル業界への影響の状況等の見通しを踏まえ予想の公表が可能となり次第速やかに公表いたします。

以上

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

別紙 対象物件一覧

物件番号	物件名称
D 1	ホテルマイステイズ神田
D 2	ホテルマイステイズ浅草
D 3	ホテルマイステイズ京都四条
D 4	マイステイズ新浦安コンファレンスセンター
D 5	ホテルマイステイズ舞浜
D 6	ホテルマイステイズプレミア堂島
D 7	ホテルマイステイズ名古屋栄
D 8	ホテルマイステイズ堺筋本町
D 9	ホテルマイステイズ横浜
D10	ホテルマイステイズ日暮里
D11	ホテルマイステイズ福岡天神南
D12	フレックスステイイン飯田橋
D13	ホテルマイステイズ上野稲荷町
D14	フレックスステイイン品川
D15	フレックスステイイン常盤台
D16	フレックスステイイン巢鴨
D17	ホテルマイステイズ大手前
D18	ホテルマイステイズ清澄白河
D19	フレックスステイイン中延 P1
D20	フレックスステイイン中延 P2
D22	ホテルマイステイズ函館五稜郭
D23	フレックスステイイン白金
D24	ホテルマイステイズ羽田
D25	ホテルマイステイズ亀戸 P1
D26	ホテルマイステイズ上野入谷口
D27	ホテルマイステイズ亀戸 P2
D28	ホテルマイステイズ清水
D30	フレックスステイイン東十条
D31	ホテルマイステイズ宇都宮
D32	フレックスステイイン川崎貝塚

物件番号	物件名称
D34	フレックスステイイン川崎小川町
D35	フレックスステイイン江古田
D38	ホテルマイステイズ心斎橋
D43	ホテルマイステイズ五反田駅前
D44	ホテルエピナール那須
D45	ホテルマイステイズ福岡天神
D46	ホテルマイステイズ浜松町
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢
D49	ホテルマイステイズプレミア浜松町
D50	ホテルマイステイズ新大阪 コンファレンスセンター
D51	ホテルマイステイズプレミア大森
D52	別府亀の井ホテル
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口
D54	ホテルマイステイズ横浜関内
D55	アートホテル上越
D56	アートホテル弘前シティ
D57	ホテルマイステイズ大分
D58	ホテルマイステイズ五反田
D59	ホテルマイステイズ立川
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク
D62	ホテルマイステイズ上野イースト
D63	ホテルマイステイズ御堂筋本町
D64	ホテルマイステイズ札幌アспен
D65	アートホテル石垣島
D66	ホテルマイステイズ富士山展望温泉
D67	ホテルソニア小樽
D68	ホテルマイステイズ金沢キャッスル
D69	アートホテル新潟駅前
D70	ホテルマイステイズ名古屋錦

D71	ホテルノルド小樽
D72	ホテルマイステイズ鹿児島天文館
D73	アートホテル旭川
D74	ホテルマイステイズ松山
D75	ホテルマイステイズ札幌すすきの
D76	ホテルマイステイズ札幌中島公園
D77	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館

D78	フレックステイイン桜木町
D79	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前
D80	ホテルマイステイズ鹿児島天文館 2 番館
D81	ホテルマイステイズ名寄
D82	ホテルマイステイズプレミア成田
D83	アートホテル盛岡