

2023年3月10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)

主要テナントとの定期建物賃貸借兼管理業務委託契約に関するお知らせ

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、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大がホテルセクターに甚大な影響を及ぼし始めて以来、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5月11日を初回としてこれまで計9回にわたり、あわせて2020年3月1日から2022年12月31日までの期間、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。）の変更覚書を締結し、賃料減額及び変動賃料の計算方法変更等の暫定的な措置を講じてまいりました。暫定措置の具体的な内容については、「3. 参考プレスリリース一覧」記載のプレスリリースをご参照ください。

本投資法人は、MHMとの間で、2023年1月以降の措置の要否につき検討及び協議してまいりましたが、近時における新型コロナウイルスの感染収束傾向及びそれに伴うホテル市況の回復を受け、同様の措置は行わないことといたしました。これに伴い、2023年1月以降は本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ので、下記のとおりお知らせいたします。

1. 原賃貸条件の概要

	原賃貸条件
固定賃料総額 (73物件)	4,970百万円（毎年1月～6月の合計） 6,468百万円（毎年7月～12月の合計）
変動賃料総額	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。）
賃料の支払方法	各ホテル単位での支払。
支払期日	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

(注) 個別物件の原賃貸条件については、各物件の取得時のプレスリリースのほか、第38期有価証券報告書（2022年9月26日提出）「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 ③ その他投資資産の主要なもの B 個別不動産関連資産に係る概要」をご参照ください。

2. 今後の見通し

2023年2月22日付「2022年12月期 決算短信 (REIT)」で公表した2023年6月期(2023年1月1日～2023年6月30日)及び2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)の運用状況及び分配金の予想においては、MHMグループからの賃料に関し一定の賃貸条件の変更がなされることを前提としており、今般賃貸条件の変更を行わないこととしたことにより一定の影響はあるものの、現時点において、当該運用状況及び分配金の予想に変更はございません。

3. 参考プレスリリース一覧

- 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」
- 2020年9月11日付 「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」
- 2020年12月11日付 「主要テナントとの2020年10月～12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」
- 2021年3月11日付 「主要テナントとの2021年1月～6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」
- 2021年9月10日付 「主要テナントとの2021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」
- 2021年12月8日付 「主要テナントとの2021年10月～12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」
- 2022年3月11日付 「主要テナントとの2022年1月～6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」
- 2022年9月9日付 「主要テナントとの2022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」
- 2022年12月9日付 「主要テナントとの2022年10月～12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」

以上

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