

平成 29 年 6 月 26 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

ホテルビスタプレミオ堂島（以下「本物件」といいます。）
 なお、本変更に伴い、物件名称を「ホテルビスタプレミオ堂島」から「ホテルマイステイズ堂島」へ変更します。

(2) 変更の内容（注1）

	変更前	変更後
オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント	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。)
契約形態	固定賃料プラス変動賃料型	
賃料	固定賃料（年額 94 百万円（1 月～12 月：月額 7.88 百万円））にオペレーターによるホテル営業の GOP（注2）に連動する変動賃料を加えた額とします（注3）。	

(注1) 本物件のテナントである株式会社エムジーエイチ・マスターリース（以下「本件テナント」といいます。）は、建物所有者であるみずほ信託銀行株式会社から本物件を一括で賃借し、3階の一部及び4階から9階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、地下2階から2階及び3階の一部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契約形態及び賃料体系に変更はありません。

(注2) 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）を控除した額をいいます。

(注3) 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 29 年 8 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 76 棟、11,975 室（平成 29 年 4 月 21 日現在）（注）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 49 物件のホテルのうち、MHMが運用する 37 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）海外売上比率の向上

関西国際空港の拡充等により、訪日外国人の更なる増加が見込まれる大阪地区において、海外ウェブエージェントの活用により、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。

（注）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。

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 28 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 15.79%）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 36 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 29 年 6 月期（平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）の運用状況に与える影響はありません。また、本変更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）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

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