

2023年9月22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)

マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社の変更 (国内不動産の貸借の解消及び貸借)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、本日、マスターリース会社(以下「ML会社」といいます。)及びプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を変更(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します。なお、本変更については、本日開催のインヴィンシブル投資法人役員会において承認されています。

記

1. 本変更の概要

物件番号	物件名	賃貸面積 (総賃貸可能面積に占める割合) (注1)	本変更前		本変更後	
			ML会社・PM会社	契約形態 (注2)	ML会社・PM会社	契約形態 (注2)
D55	アートホテル上越	7,563.60 m ² (1.0%)	株式会社エイチエル・インベストメント	固定賃料プラス変動賃料型	株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント	固定賃料プラス変動賃料型
D56	アートホテル弘前シティ	14,826.30 m ² (2.0%)	弘前ホテル・マネジメント合同会社			
D69	アートホテル新潟駅前	10,403.01 m ² (1.4%)	新潟ホテル・マネジメント合同会社			
D73	アートホテル旭川	25,131.84 m ² (3.4%)	株式会社アートホテルズ旭川			

(注1) 賃貸面積は各対象物件のマスターリース契約に記載された面積を記載しています。また、各対象物件の賃貸面積の総賃貸可能面積に占める割合は、本日現在において本投資法人が保有する物件の賃貸可能面積の合計に対する比率を記載しています。

(注2) 「契約形態」は、オペレーターから収受する賃料の種別(固定賃料型、固定賃料プラス変動賃料型)を記載しています。なお、ホテル営業の状況にかかわらず一定金額の賃料を受け取る契約を「固定賃料型」、固定賃料のほかホテル営業の売上高営業粗利益(GOP)に連動する変動賃料を受け取る契約を「固定賃料プラス変動賃料型」と定義しています。

(注3) 各対象物件のマスターリース契約期間及び賃料は、2023年3月27日に提出した2022年12月期(2022年7月1日~2022年12月31日)有価証券報告書の記載の契約期間及び賃料から変更はありません。

2. 変更日

2023年10月1日（予定）

3. 変更の理由

本変更は、上記4物件（以下「本4物件」といいます。）に係る賃貸借契約の仕組みを簡素化するために行うものです。

本4物件においては、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。）が、いずれもMHMの完全子会社である本4物件の各テナントからホテル営業に係る運営委託を受けて本4物件のホテル部分のオペレーターとして本4物件の運営に従事しているところ、本変更により、MHMが直接のテナントとなります。上記のとおり、本変更によるオペレーターの変更は生じないことから、本変更がホテル運営に与える影響は軽微です。なお、MHMは、本投資法人及び本資産運用会社が2023年3月28日に提出した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に適合しています。

4. 変更後のML会社・PM会社の概要

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	1億円（2023年8月末日現在）
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%を間接的に保有する親会社の子会社であるFIG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。
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並びに本資産運用会社の取締役会長である市来直人、常務取締役である岩崎拓、非常勤取締役であるクリストファー・リード及びその他職員1名は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79物件に係る賃貸借契約（注1）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。

5. 今後の見通し

本変更が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、2023年12月期(2023年7月1日～2023年12月31日)及び2024年6月期(2024年1月1日～2024年6月30日)の運用状況の見通し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：<https://www.invincible-inv.co.jp/>