

2018年7月17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)

## 優先交渉権に係る覚書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。）は、本日、本投資法人及びスポンサーである Fortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）の関係法人との間で2014年5月21日付で締結し、直近では2017年9月21日付で変更した物件取得に係る優先交渉権の覚書（以下「本覚書」といいます。）につき、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いたします。

### 記

#### 1. 変更の理由

本投資法人は、FIGの関係法人との間で、ホテル21物件及び住居9物件の取得検討に関する優先交渉権について2017年9月21日付で本覚書を締結しました。その後、本覚書の対象物件の中から2018年2月7日付でホテル4物件を取得し、また、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」で公表のとおり、本覚書の対象物件の中からさらにホテル4物件（以下「本国内ホテル4物件」といいます。）を取得（注）する予定です。

本国内ホテル4物件の取得決定に伴い、2018年7月17日付で本覚書を変更し、新たにホテル6物件を対象物件に加えました。本覚書では、2018年7月17日から2019年7月16日までの1年間、当該関係法人が本覚書対象物件を売却する場合には、第三者に先立ち、本投資法人が取得を検討する機会の提供を受けることとされています。

このように、本投資法人は、本覚書に基づく優先交渉権を活用した物件取得により着実な外部成長を実現するとともに、本変更後において有するホテル19物件（ホテル客室数：3,882室）、住居9物件（住居賃貸可能戸数：743戸）についての優先交渉権により更なる安定的な成長機会のためのスポンサー・パイプラインを確保しています。

（注）本投資法人は、本国内ホテル4物件のほか、本日付「海外不動産を裏付資産とする匿名組合出資持分の取得に関するお知らせ」で公表の「ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ」及び「サンシャイン・スイーツ・リゾート」の土地建物に係る Leasehold Interest（長期不動産賃借権に相当する権利）等を裏

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

付不動産として取得する英領ケイマン諸島の特別目的会社である Seven Mile Resort Holdings Ltd. に対する匿名組合出資持分を取得する予定です。

## 2. 本覚書の対象物件

### (1) ホテル物件

No.	物件名称	所在地	ホテルタイプ (注1)	客室数	状態	リノベーション 完了予定年月
1	リーガロイヤルホテル京都	京都府京都市	フルサービス型	489	稼働中	2018年8月
2	ホテルマイステイズプレミア成田	千葉県成田市	フルサービス型	711	稼働中	-
3	フサキリゾートヴィレッジ	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	188	稼働中	2020年10月
4	アートホテル旭川	北海道旭川市	フルサービス型	265	稼働中	-
5	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	石川県金沢市	宿泊特化型	206	稼働中	-
6	ホテルマイステイズ松山	愛媛県松山市	フルサービス型	162	稼働中	2018年10月
7	ホテルマイステイズ札幌中島公園	北海道札幌市	宿泊特化型	86	稼働中	-
8	フレックスティン桜木町	神奈川県横浜市	宿泊特化型	70	稼働中	-
9	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	東京都台東区	宿泊特化型	161	稼働中	-
10	ホテルマイステイズ富士山 展望温泉	山梨県富士吉田市	リゾートタイプ	159	稼働中	-
11	ホテルノルド小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	98	稼働中	-
12	ホテルソニア小樽	北海道小樽市	宿泊特化型	94	稼働中	2018年12月
13	アートホテル新潟駅前	新潟県新潟市	フルサービス型	304	稼働中	-
14	アートホテル石垣島	沖縄県石垣市	リゾートタイプ	245	稼働中	-
15	ホテルマイステイズ心斎橋イースト	大阪府大阪市	宿泊特化型	85	稼働中	-
16	ホテルマイステイズ札幌アспен	北海道札幌市	宿泊特化型	305	稼働中	-
17	ホテルマイステイズ札幌中島公園別館	北海道札幌市	宿泊特化型	80	稼働中	-
18	ホテルマイステイズ札幌すすきの	北海道札幌市	宿泊特化型	104	稼働中	-
19	ホテルマイステイズ名寄	北海道名寄市	宿泊特化型	70	稼働中	-

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## (2) 住居物件

No.	物件名称	所在地	住居タイプ (注1)	賃貸可能戸数
1	グランシャルム広尾	東京都渋谷区	スモール	121
2	プレスティウィン錦糸町	東京都墨田区	スモール	92
3	グランシャルム吉祥寺	東京都武蔵野市	スモール	28
4	グリーンパティオ野田	千葉県野田市	スモール	240
5	ダイニチ館 F45 番館	千葉県浦安市	スモール	54
6	グランシャルム浦安	千葉県浦安市	スモール	54
7	グランシャルム浦安 5	千葉県浦安市	スモール	54
8	グランシャルム南行徳 I	千葉県市川市	スモール	52
9	グランシャルム南行徳 II	千葉県市川市	スモール	48

(注1) ホテルタイプ及び住居タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲・宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30㎡未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

(注2) ホテル物件に係る物件 No. 14～19 (表中で太字で表示されている物件) は、本変更に伴い、新たに本覚書の対象物件に加えられたホテル6物件です。

(注3) 本覚書の有効期限は、覚書締結日である2018年7月17日から2019年7月16日までです。なお、上記28物件については、本日現在、当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、これらの物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人は、海外の物件については優先交渉権を有していません。

### 3. 今後の見通し

本変更に伴い本投資法人の運用状況に与える影響はありませんが、本投資法人の2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の予想については、本日付「2018年6月期(第30期)及び2018年12月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

- \* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invincible-inv.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は優先交渉権に係る覚書の変更に關して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。