

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 5 - 投法人 1 - 4

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年 9 月 6 日

【発行者名】 インヴィンシブル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 福田 直樹

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表取締役社長 福田 直樹

【電話番号】 03-5411-2731

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 インヴィンシブル投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 42億円

【発行登録書の内容】

（ 1 ）【提出日】 2023年 7 月26日

（ 2 ）【効力発生日】 2023年 8 月 3 日

（ 3 ）【有効期限】 2025年 8 月 2 日

（ 4 ）【発行登録番号】 5 - 投法人 1

（ 5 ）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
5 - 投法人 1 - 1	2023年 9 月14日	1,700百万円	-	-
5 - 投法人 1 - 2	2023年12月 8 日	1,800百万円	-	-
5 - 投法人 1 - 3	2024年 1 月26日	6,000百万円	-	-
実績合計額(円)		9,500百万円 (9,500百万円)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 90,500百万円
（90,500百万円）

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

インヴィンシブル投資法人第12回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができます。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はインヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、又は閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からA+の信用格付を2024年9月6日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

（３）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金42億円です。

（４）【各投資法人債の金額】

金１億円

（５）【発行価額の総額】

金42億円

（６）【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

（７）【利率】

年1.300パーセント

（８）【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（その日を含みます。）から別記「（９）償還期限及び償還の方法」記載の償還期日（その日を含みます。）までこれを付し、2025年３月12日を第１回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年３月12日及び９月12日の２回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰上げにより利息の減額はなされません。

償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から５銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「（７）利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

（９）【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2029年９月12日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（１０）【募集の方法】

一般募集

（１１）【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

（１２）【申込期間】

2024年９月６日

（１３）【申込取扱場所】

別記「（１６）引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

（１４）【払込期日】

2024年９月12日

（１５）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(1 6) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	3,400	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号	500	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号	200	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番 1 号	100	
計	-	4,200	-

(1 7) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(1 8) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

(1 9) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2002年 2 月26日

登録番号 関東財務局長第15号

(2 0) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額4,200百万円から発行諸費用の概算額26百万円を控除した差引手取概算額4,174百万円は、382百万円を2024年 7 月に既存借入金を返済したことにより減少した手元資金に充当し、1,000百万円を2024年10月末までに返済期限が到来する既存投資法人債の償還資金に充当し、残額を2025年 7 月末までに返済期限が到来する既存借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

(2 1) 【その他】

1．投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の 8 但書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2．財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社みずほ銀行（以下「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「（ 1 8 ）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人が行います。

(2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3．担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4．財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記但書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する同法第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、(a) 当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合（(b) に該当するものを除きます。）、又は(b) 債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付されている場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7) 利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該元金及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。

（２）前記（１）の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

８．投資法人債権者集会に関する事項

（１）本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の７で準用する会社法第681条第１号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の３週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第２項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

（２）本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

（３）本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の１以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

９．投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10．一般事務受託者

（１）本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第１号関係）

みずほ証券株式会社

S M B C 日興証券株式会社

三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社

野村證券株式会社

別記「（２１）その他 ２．財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第３号及び第６号関係）

株式会社みずほ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第２項第４号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「（１８）振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号関係）

株式会社みずほ銀行

（２）本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第２号ないし第６号関係）

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

三井住友信託銀行株式会社

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

11．資産運用会社

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社

12．資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第 5 条第 1 項第 2 号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第41期（自 2023年7月 1 日 至 2023年12月31日） 2024年 3 月27日関東財務局長に提出

2 【臨時報告書】

1 の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日(2024年 9 月 6 日)までに、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第 1 項及び同条第 2 項第 2 号に基づく臨時報告書を 2024年 5 月17日に関東財務局長に提出

第 2 【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年 3 月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2024年 9 月 6 日）現在までに補完すべき情報は以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている「投資リスク」その他の将来に関する事項は、本発行登録追補書類提出日現在においてその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1 . 新投資口の発行

本投資法人は、後記「 3 . 資産（物件）の取得」記載の国内ホテル12物件の取得資金の一部に充当するため、2024年 7 月18日及び同年 7 月24日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口売出しを決議し、公募による新投資口の発行については2024年 7 月30日、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2024年 8 月27日に、それぞれ払込みが完了しました。その結果、本発行登録追補書類提出日現在の本投資法人の出資総額は326,079百万円、発行済投資口の総口数は7,646,453口となっています。

公募による新投資口の発行（一般募集）

発行新投資口数	： 895,000口
	うち国内一般募集における募集投資口数 472,113口
	海外募集における募集投資口数 422,887口
払込金額（発行価額）	： 1 口当たり金61,560円
払込金額（発行価額）の総額	： 55,096,200,000円
発行価格（募集価格）	： 1 口当たり金63,602円
発行価格（募集価格）の総額	： 56,923,790,000円
払込期日	： 2024年 7 月30日

第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 : 14,332口
払込金額（発行価額） : 1口当たり金61,560円
払込金額（発行価額）の総額 : 882,277,920円
払込期日 : 2024年 8 月27日
割当先 : みずほ証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「1. 新投資口の発行」記載のエクイティ・ファイナンスにあわせ、後記「3. 資産（物件）の取得」記載の国内ホテル12物件の取得資金及びこれに関連する諸費用の一部に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（015））を行うことを2024年 7 月18日付で決定し、2024年 7 月31日付で借入を実行しました。

ニューシンジケートローン（015）

借入先	借入実行日	借入金額 （百万円）	利率 （年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月31日	3,425	変動金利 （注1）	2025年 7月31日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行	2024年 7月31日	1,500	変動金利 （注1）	2025年 7月31日	無担保・ 無保証
株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社千葉銀行 株式会社中京銀行 株式会社紀陽銀行 株式会社山陰合同銀行 スルガ銀行株式会社	2024年 7月31日	6,500	変動金利 （注2）	2029年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	1,500	1.59750%	2030年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三十三銀行 株式会社千葉銀行 株式会社紀陽銀行	2024年 7月31日	20,733	変動金利 （注3）	2030年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行 株式会社山口銀行 株式会社栃木銀行 株式会社香川銀行	2024年 7月31日	23,067	変動金利 （注4）	2031年 7月16日	無担保・ 無保証
合計		56,725			

（注1）全銀協 1 か月日本円TIBOR（基準金利）+ スプレッド（0.20000％）。

（注2）全銀協 3 か月日本円TIBOR（基準金利）+ スプレッド（0.50000％）。

（注3）全銀協 3 か月日本円TIBOR（基準金利）+ スプレッド（0.60000％）。

（注4）全銀協 3 か月日本円TIBOR（基準金利）+ スプレッド（0.70000％）。

また、本投資法人は、2024年7月16日に返済期限を迎えたニューシンジケートローン（L）のうち4,943百万円、ニューシンジケートローン（M）のうち5,796百万円、ニューシンジケートローン（009）のうち7,958百万円、ニューシンジケートローン（011）のうち1,965百万円の返済資金、及び2024年7月20日に返済期限を迎えたタームローン（W）1,582百万円の返済資金の一部に充当するため、新規借入れ（ニューシンジケートローン（014））を行うことを2024年7月11日付で決定し、2024年7月16日付で実行しました。

ニューシンジケートローン（014）

借入先	借入実行日	借入金額 （百万円）	利率 （年率）	元本返済期日	借入方法
株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行	2024年 7月16日	3,300	変動金利 （注1）	2028年 7月14日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社	2024年 7月16日	4,692	変動金利 （注2）	2029年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社	2024年 7月16日	2,791	変動金利 （注3）	2030年 7月16日	無担保・ 無保証
株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行	2024年 7月16日	5,079	変動金利 （注4）	2031年 7月16日	無担保・ 無保証
合計		15,862			

（注1）全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.40000％）。

（注2）全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.50000％）。

（注3）全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.60000％）。

（注4）全銀協3か月日本円TIBOR（基準金利）＋スプレッド（0.70000％）。

３．資産（物件）の取得

本投資法人の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は、下表に記載のホテル12物件を取得することを2024年7月18日付で決定し、本投資法人は、同年7月31日付で取得を完了しました。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注１)	取得先
D90	アートホテル大阪ベイタワー & 空庭温泉	31,185	31,500	Ganges特定目的会社
D91	函館国際ホテル	16,830	17,000	函館特定目的会社
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335	16,500	日暮里特定目的会社
D93	ホテルマイステイズ熊本 リバーサイド	6,831	6,900	利尻特定目的会社
D94	アートホテル青森	5,672	5,730	知床特定目的会社
D95	亀の井ホテル 伊豆高原	5,563	5,620	Yakushima特定目的会社
D96	アートホテル大分	5,484	5,540	知床特定目的会社
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672	4,720	河口湖特定目的会社
D98	アートホテル宮崎 スカイツアー	3,821	3,860	利尻特定目的会社
D99	アートホテル鹿児島	3,395	3,430	知床特定目的会社
D100	亀の井ホテル 彦根	2,603	2,630	Yakushima特定目的会社
D101	亀の井ホテル 奈良	2,029	2,050	Yakushima特定目的会社
合計		104,420	105,480	

（注１）「鑑定評価額」は、2024年6月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、ＪＬＬ森井鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。

４．投資リスクの変更

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第１ ファンドの状況／３ 投資リスク」に記載された投資リスクに関する記述のうち、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日現在までに、その内容について重要な変更又は追加があった箇所を記載しています。なお、変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

（１）リスク要因

< 中略 >

商品設計及び関係者に関するリスク

< 中略 >

（ハ）本投資法人の関係者への依存に関するリスク

< 中略 >

なお、2024年5月15日（米国東部標準時）付で、本資産運用会社の間接親会社であったソフトバンクグループは、その保有するFortress CIM Holdings L.P.の間接親会社に対する出資持分を、アラブ首長国連邦アブダビに本店を有する政府系投資家であるムバダラ・インベストメント・カンパニーの資産運用子会社であるムバダラ・キャピタル等に売却しており、その結果、ソフトバンクグループは、本資産運用会社の特定関係法人（親会社）に該当しなくなりました。

< 中略 >

不動産に関するリスク

< 中略 >

(ウ) ホテルに関するリスク

< 中略 >

() テナントの集中に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を1棟全体として1つのホテル賃借人に賃貸することが多く、本書の日付現在において保有するホテル物件103物件（シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル（優先出資証券）は除きます。）中80物件はいずれもMHMがシングルテナントとなっており、また、残りのホテルのうち19物件についてもシングルテナント物件となっています。さらに、当該ホテル19物件のうち、ホテルマイステイズプレミア堂島、アートホテル石垣島、アートホテル盛岡、フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ、蓼科グランドホテル滝の湯、天然温泉田沢湖レイクリゾート、アートホテル大阪ベイタワー&空庭温泉、函館国際ホテル及びアートホテル日暮里ラングウッドについては、1棟全体が1つのホテル賃借人に賃貸され、MHMにその運営が委託されており、また、ホテルマイステイズプレミア堂島、フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ、アートホテル石垣島、アートホテル盛岡、天然温泉田沢湖レイクリゾート、蓼科グランドホテル滝の湯及びホテルエピナール那須については、MHMの子会社である株式会社エムジーエイチ・マスターリース、アイランド株式会社、株式会社琉球ホテルリゾート八重山、株式会社ホテル東日本、蓼科滝の湯合同会社及び株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメントがシングルテナントとなっています。また、マルチテナント物件においても、ホテル賃借人に賃貸する部分からの収益が不動産全体の収益において大きな割合を占めています。このため、本投資法人は特定のホテル賃借人の支払能力や特定のホテル運営受託者の運営能力、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の退去その他の事情により大きな影響を受けます

< 中略 >

() 施設及び設備等の維持に関するリスク

ホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、FF&Eと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、これを維持するために相応の資本的支出が求められる場合があります。加えて、ホテルに付帯する温泉については、温泉の継続的な利用や自然災害等により温泉が枯渇し又は湧出量が減少する可能性や温泉の利用権を喪失する可能性があり、その結果ホテルの運営に重大な影響を及ぼす可能性があります。施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上等に比べ過大な場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、施設及び設備の更新投資がホテルの売上若しくはホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合があります。また、ホテル賃借人及びホテル運営支援会社が運営維持費や更新投資を負担する場合であっても、当該ホテルのホテル賃借人及びホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

< 中略 >

その他

< 中略 >

（ヘ）新型コロナウイルス感染症に関するリスク

< 中略 >

2023年以降は、新型コロナウイルス感染症の流行の収束傾向等に伴い国内・海外ホテルとも需要は回復基調にあり、本投資法人の保有する国内ホテルについては、客室稼働率はコロナ禍前である2019年の水準をやや下回るものの、A D R及びRevPARは総じて2019年の水準を上回る状況が続いています。また、本投資法人の保有する海外ホテルについても、客室稼働率は2019年の水準を下回るものの、A D R及びRevPARについては2023年1月以降、総じて2019年の同時期の水準を上回って推移しています。MHM及びその子会社との間の本MLPM契約に関しても、2023年1月からは特段の覚書は締結せず、原契約条件を適用することとしています。なお、本投資法人は、2024年5月以降、MHMの運営する20物件について、定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の期間満了に伴い、MHMとの間で新たな契約を締結しており、当該契約においては、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料体系を維持し、また固定賃料の金額については維持しつつ、ホテル業績の下降局面を想定し、MHMに賃料面で過度な負担を強いることのないよう、変動賃料の計算期間を3ヶ月から6ヶ月に変更しています。また、本書の日付現在において、MHMの運営する他の2物件についても、定期建物賃貸借兼管理業務委託契約の期間満了時に新たな契約を締結し、同様の条件に変更することを予定しています。

< 後略 >

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

インヴィンシブル投資法人 本店

（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）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）