

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年10月31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

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-5411-2731

【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)

1 【提出理由】

平成26年10月31日（金）開催の本投資法人役員会及び本投資法人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。）の同日開催の取締役会において、本投資法人の規約の一部変更を平成26年11月28日（金）開催予定の本投資法人投資主総会に付議すること及び本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を定める本資産運用会社の運用ガイドラインの一部変更を行うことが承認されましたので、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項及び第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

規約の一部変更の内容

本投資法人は、昨今の経済環境、不動産市場、賃貸市場及び不動産投資信託証券市場等の動向を踏まえ、本投資法人の規約における金銭の分配の方針における利益を超えた金銭の分配の実施に関する基準を明確化することを含む規約の一部変更議案を、平成26年11月28日（金）開催予定の本投資法人の投資主総会において上程することといたしました。

上記規約の変更内容のうち、金銭の分配の方針に関する変更の内容は以下のとおりです。

（変更箇所は下線の部分）

現行規約	変更案
<p>第17条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>(以下(1)から(3)につき記載省略)</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて出資の払戻しとして金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。</p> <p>(以下記載省略)</p>	<p>第17条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行います。</p> <p>(以下(1)から(3)につき現行どおり)</p> <p>(4) 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場、<u>不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達</u>が1口当たり分配金額に及ぼす影響等を勘案し本投資法人が適切と判断する場合、投信法の規定に従い、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、一般社団法人投資信託協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて出資の払戻しとして金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的を持って本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。</p> <p>(以下現行どおり)</p>

運用ガイドラインの変更内容

上記規約の一部変更議案が本投資主総会で承認可決されることを条件として、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける分配方針につき、利益超過分配の実施を検討するための基準を柔軟化・明確化するものです。

利益超過分配の実施方針に関する変更内容は以下のとおりです。

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p style="text-align: center;">金銭の分配の方針</p> <p>(イ) 基本方針</p> <p>本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、每期継続的ではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」という。)を行うことができるものとする。</p> <p>() 本投資法人は、以下のa.又はb.の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとする。</p> <p>a. 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。</p> <p>b. 資産の取得や資金調達等に関連して、多額の費用を計上し、<u>分配金が大幅に減少</u>することが見込まれる場合に、<u>分配金を平準化</u>するため。</p> <p>() 利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60(注)に相当する金額を限度として決定する。</p> <p>(注) クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされている(一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)。</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p style="text-align: center;">金銭の分配の方針</p> <p>(イ) 基本方針</p> <p>本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、以下の基本方針に基づき、每期継続的ではなく、各期ごとの判断で、一時的に利益を超える金銭の分配(以下「利益超過分配」という。)を行うことができるものとする。</p> <p>() 本投資法人は、以下のa.又はb.の場合に利益超過分配を実施することを検討することとし、それ以外の場合には原則として利益超過分配を行わないものとする。</p> <p>a. 分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合において、本投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため。</p> <p>b. 資産の取得や資金調達等に関連して、<u>投資口の希薄化又は多額の費用計上等により、1口当たり分配金額が一時的に減少</u>することが見込まれる場合に、<u>当該資産の取得や資金調達等の効果が通期で寄与したものと仮定した場合の1口当たり分配金額を基準として分配金を平準化</u>するため。</p> <p>() 利益超過分配の金額は、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60(注)に相当する金額を限度として決定する。</p> <p>(注) クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として利益超過分配を行うことが可能とされている(一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)。</p>

() 利益超過分配の実施及びその金額の決定に当たっては、() 本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、() 利益超過分配実施後のLTV水準(注)が60%を上回らないこと、及び() 利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとする。

(注) LTV水準(%) = $a / b \times 100$ (%)

a = 期末有利子負債残高

b = 期末総資産 - 予定分配金額

(口) 利益超過分配を行う場合の承認手続

当社は、本投資法人が利益超過分配を実施する場合、執行役員に対して、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示するものとする。かかる案の提示にあたっては、当社財務部長が前記「(イ)基本方針」に従い、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュフローに影響を及ぼす事項その他必要な事項を勘案の上で起案し、代表取締役社長の承認を得るものとする。

() 利益超過分配の実施及びその金額の決定に当たっては、() 本投資法人の運用資産の価値維持等のために必要な資金の確保、() 利益超過分配実施後のLTV水準(注)が60%を上回らないこと、及び() 利益超過分配実施後の手元流動性の確保等について十分考慮するものとする。

(注) LTV水準(%) = $a / b \times 100$ (%)

a = 期末有利子負債残高

b = 期末総資産 - 予定分配金額

(口) 利益超過分配を行う場合の承認手続

当社は、本投資法人が利益超過分配を実施する場合、執行役員に対して、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案を提示するものとする。かかる案の提示にあたっては、当社財務部長が前記「(イ)基本方針」に従い、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュフローに影響を及ぼす事項その他必要な事項を勘案の上で起案し、代表取締役社長の承認を得るものとする。

(2) 変更の年月日

平成26年11月28日

ただし、規約変更及び運用ガイドラインの変更のいずれについても、同日開催予定の投資主総会において投資法人規約の一部変更議案が承認可決されることを条件とします。