

平成 26 年 10 月 31 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 企画部マネージャー 渡辺 晶子

(TEL 03-5411-2731)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部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。）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、その社内規程である運用ガイドラインの一部を下記のとおり変更する旨決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更の理由

本投資法人は、本日付の「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」においてお知らせしているとおり、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 日開催予定の本投資法人の投資主総会において上程する予定です。

かかる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配分方針につき、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。具体的には、資産の取得や資金調達等に関連して、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することが見込まれる場合に、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するために利益超過分配を実施することを検討する方針を採用することといたします。

2. 運用ガイドライン変更日

平成 26 年 11 月 28 日

ただし、投資主総会において前述の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。

3. 運用ガイドラインの変更内容

変更内容は別紙「運用ガイドライン 新旧対照表」をご参照ください。

4. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出しております。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、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/>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>第 1 章 資産の運用</p>	<p>第 1 章 資産の運用</p>
<p>⑧ 金銭の分配の方針</p>	<p>⑧ 金銭の分配の方針</p>
<p>(イ) 基本方針</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、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>(i) 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>(i) 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、分配金が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化するため。</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</u>として分配金を平準化するため。</p>
<p>(ii) 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>(ii) 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</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</p>

現行の運用ガイドライン	変更後の運用ガイドライン
<p>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>(iii) 利益超過分配の実施及びその金額の決定に当たっては、(i) 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、(ii) 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 (iii) 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。</p> <p>(注) LTV 水準 (%) = $a/b \times 100$ (%)</p> <p>a= 期末有利子負債残高</p> <p>b= 期末総資産－予定分配金額</p> <p>(ロ) 利益超過分配を行う場合の承認手続</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	<p>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>(iii) 利益超過分配の実施及びその金額の決定に当たっては、(i) 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、(ii) 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 (iii) 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。</p> <p>(注) LTV 水準 (%) = $a/b \times 100$ (%)</p> <p>a= 期末有利子負債残高</p> <p>b= 期末総資産－予定分配金額</p> <p>(ロ) 利益超過分配を行う場合の承認手続</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>