



2019年5月8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
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
代表者名 執行役員 峯村 悠吾
(コード番号 3298)

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエステート・
アジアパシフィック・インク
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
問合せ先 ポートフォリオマネジメント課 甲 斐 浩 登
TEL. 03-6447-3395

2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び
1口当たり分配金の予想に関するお知らせ

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2019年3月20日付「2019年4月期(第10期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしました2019年4月期(第10期)における運用状況及び1口当たり分配金の予想については変更ありません。

記

1. 開示の内容

(1) 2019年10月期(第11期)(2019年5月1日~2019年10月31日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
今回発表予想	百万円 8,584	百万円 3,878	百万円 3,331	百万円 3,328	円 374	円 —

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行人より入手することができますが、これには発行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投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(2) 2020年4月期(第12期)(2019年11月1日~2020年4月30日)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
今回発表予想	百万円 8,561	百万円 3,917	百万円 3,394	百万円 3,392	円 381	円 —

(ご参考)

2019年10月期(第11期) : 予想期末発行済投資口数 8,899,256口、1口当たり予想当期純利益 374円

2020年4月期(第12期) : 予想期末発行済投資口数 8,899,256口、1口当たり予想当期純利益 381円

- (注1) 各営業期間に係る予想期末発行済投資口数については、別紙1「2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。
- (注2) 上記の予想数値については、別紙1「2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等の運用環境の変化、金利の変動、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価額の総額、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注4) 単位未満の数値は切捨て、%は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 開示の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」に記載の新たな2物件の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当すること等を目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、本日付で、新たに2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想について公表するものです。

(ご参考)

2019年3月20日付「2019年4月期(第10期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表いたしました2019年4月期(第10期)における運用状況及び1口当たり分配金の予想及び本日公表した2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)における運用状況及び1口当たり分配金の予想には、2019年3月20日付公表の「資産の一部譲渡(CSタワーアネックス)についてのお知らせ」に記載のCSタワーアネックスの譲渡に伴う一時的な損益、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に伴う一時的な費用及び取得予定資産取得に伴う費用化されない固定資産税及び都市計画税等の影響が織り込まれていること等から、取得予定資産取得等が本投資法人の運用状況に与えることが想定される影響をより分かり易くお示しすることを目的として、これらの一時的な要因を排除した調整後1口当たり分配金を試算し、別紙2「一時的な損益等の影響を排除した調整後1口当たり分配金の予想(試算)について」に記載しています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invesco-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期(第11期)及び2020年4月期(第12期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙 1】

2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）の運用状況
及び1口当たり分配金の予想の前提条件

項目	前提条件						
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2019年10月期（第11期）（2019年5月1日～2019年10月31日）（184日） ➢ 2020年4月期（第12期）（2019年11月1日～2020年4月30日）（182日） 						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在本投資法人が保有する18物件（以下「取得済資産」といいます。）から、下表に記載の2物件（本別紙1及び別紙2において以下「第11期取得予定資産」といいます。）を2019年5月22日に取得することを前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>テクノウェイブ100（追加持分）</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>音羽プライムビル</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-left: 20px;">（注）本日現在、「音羽プライムビル」の名称は「ユニゾ音羽一丁目ビル」ですが、2019年6月1日付で「音羽プライムビル」に名称変更を予定しているため、本報道発表文では変更後の名称である「音羽プライムビル」を使用しています。以下同じです。</p> ➢ 2020年4月期（第12期）末まで、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 ➢ なお、第11期取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。 	物件番号	物件名称	19	テクノウェイブ100（追加持分）	21	音羽プライムビル
物件番号	物件名称						
19	テクノウェイブ100（追加持分）						
21	音羽プライムビル						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 上記「運用資産」の営業収益を前提としています。取得済資産に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。第11期取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者又は現信託受益者等（以下「現所有者等」といいます。）より提供を受けた情報、第11期取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。 						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得済資産では、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。また、第11期取得予定資産では、現所有者等より提供を受けた情報を勘案した上で、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ➢ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年10月期（第11期）に980百万円、2020年4月期（第12期）に1,005百万円を想定しています。 ➢ 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、第11期取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2019年10月期（第11期）には費用計上されません（第11期取得予定資産について、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用計上された場合の想定金額は総額で15百万円となります。）。なお、第11期取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は19百万円を想定しています。また、第11期取得予定資産のうち、東京都に所在する音羽プライムビルに 						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

	<p>については、2020年10月期（第13期）から通期で費用計上され、東京都以外に所在するテクノウェーブ100については、2020年4月期（第12期）から一部費用計上が始まり、2020年10月期（第13期）から通期で費用計上されます。</p> <p>➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社(インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク)が、必要と想定した額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p>
営業外費用	<p>➤ 支払利息及びその他融資関連費用として2019年10月期（第11期）に527百万円、2020年4月期（第12期）に521百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に係る一時的な費用として2019年10月期（第11期）に18百万円を見込んでいます。</p>
借入金	<p>➤ 本投資法人は、本日現在、総額121,300百万円の有利子負債残高がありますが、第11期取得予定資産の取得資金等に充当するため、2019年5月22日に4,480百万円の借入金の借入（以下「本借入れ」といいます。）を行い、これにより有利子負債残高が125,780百万円（以下「第11期取得予定資産取得後有利子負債残高」といいます。）となることを前提としています（本借入れの詳細については、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。但し、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）及び同日付をもって決議した第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。本募集及び本第三者割当（以下「本募集等」と総称します。）の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）における新投資口の最終的な発行数及び発行価額の総額によっては、本借入れ及び第11期取得予定資産取得後有利子負債残高の金額は変動する可能性があります。</p> <p>➤ 2018年10月期（第9期）末のLTVは49.4%でしたが、第11期取得予定資産取得後のLTVは49.5%程度となる見込みです。但し、上記のとおり、本借入れ及び第11期取得予定資産取得後有利子負債残高の金額は変動する可能性があるため、第11期取得予定資産取得後のLTVも変動する可能性があります。</p> <p>第11期取得予定資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています。</p> $LTV = (\text{第11期取得予定資産取得後有利子負債残高}) \div (\text{第11期取得予定資産取得後総資産額}^*)$ <p>* 第11期取得予定資産取得後総資産額 = 2018年10月末日（第9期末）現在の総資産額 + 第11期取得予定資産取得に伴う資金調達予定額（本募集等による新投資口発行の手取上限額及び本借入れによる借入金増加額の合計） + 第11期取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 2018年10月末日（第9期末）後に譲渡した資産に係る敷金・保証金額</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みの8,643,356口に、本募集（合計口数243,700口）及び本第三者割当（上限口数12,200口）によって2019年6月14日までに発行予定の255,900口（上限）を加えた8,899,256口を前提としています（なお、本募集等の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）。</p> <p>➤ 本第三者割当による追加発行投資口数は、上限である12,200口全てが発行されることを前提としています。</p> <p>➤ 上記の他、2020年4月期（第12期）末まで投資口の追加発行や投資口分割等がないことを前提としています。</p>
1口当たり分配金	<p>➤ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定め</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

(利益超過分配金は含まない)	<p>る金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1 口当たり利益超過分配金	<p>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</p>
その他	<p>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 10 月期（第 11 期）及び 2020 年 4 月期（第 12 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

【別紙 2】

一時的な損益等の影響を排除した調整後 1 口当たり分配金の予想（試算）について

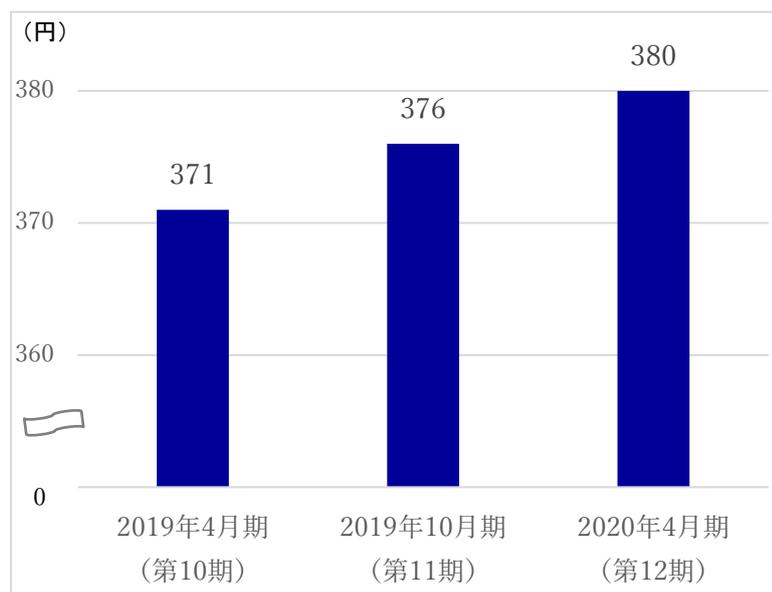
項目	2019 年 4 月期 (第 10 期)	2019 年 10 月期 (第 11 期)	2020 年 4 月期 (第 12 期)
1 口当たり分配金の予想	円 404	円 374	円 381
CS タワーアネックス売却益控除（注 1）	円 -17	円 -	円 -
固都税効果控除（注 2）	円 -14	円 -1	円 -1
テナント解約違約金収入調整（注 3）	円 -3	円 -	円 -
資産運用報酬調整（注 4）	円 -	円 -1	円 -
新投資口発行費用調整（注 5）	円 +1	円 +2	円 -
第 11 期取得予定資産通期稼働調整（注 6）	円 -	円 +2	円 -
調整後 1 口当たり分配金の予想（試算）	円 371	円 376	円 380

- (注 1) CS タワーアネックスの譲渡に伴う売却益が 2019 年 4 月期（第 10 期）に発生しないものとして、調整しています。
- (注 2) 第 11 期取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等が 2019 年 10 月期(第 11 期)及び 2020 年 4 月期（第 12 期）において通期で費用計上されるものとして調整しています。
- (注 3) 一時的な解約テナントからの違約金収入につき、2019 年 4 月期（第 10 期）に発生しないものとして、調整しています。
- (注 4) 第 11 期取得予定資産の取得による総資産額の増減が、2019 年 5 月 1 日から同年 7 月末日までの期間の運用報酬①(総資産額ベース)の算定基礎となる同年 4 月末日時点において発生したものと仮定して調整しています。
- (注 5) 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行等に伴う一時的な費用が、2019 年 4 月期（第 10 期）及び 2019 年 10 月期（第 11 期）に発生しないものとして、調整しています。
- (注 6) 第 11 期取得予定資産の賃貸事業収入及び賃貸事業費用が 2019 年 10 月期（第 11 期）期初から発生するものとして、調整しています。

なお、この調整後 1 口当たり分配金の予想の試算は、1 口当たり分配金の予想としての意味を有するものではありませんのでご注意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 10 月期（第 11 期）及び 2020 年 4 月期（第 12 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933 年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933 年証券法に基づく投資口の登録も行われません。

図表：一時的な損益等の影響を排除した調整後1口当たり分配金の予想（試算）



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年10月期（第11期）及び2020年4月期（第12期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。本報道発表文は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。）に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、発行法人より入手することができますが、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投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。