



平成 28 年 5 月 16 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 松本吉史  
(コード番号 3298)

資産運用会社名  
インベスコ・グローバル・リアルエスレート・  
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

### 平成 28 年 10 月期（第 5 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、平成 28 年 10 月期（第 5 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、平成 28 年 4 月 11 日付「平成 28 年 4 月期（第 4 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平成 28 年 4 月期（第 4 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

平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 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 5,642	百万円 2,513	百万円 2,117	百万円 2,115	円 2,590	円 —

(参考)

平成 28 年 10 月期（第 5 期）： 予想期末発行済投資口数 816,810 口、1 口当たり予想当期純利益 2,590 円

- (注1) 平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況の予想における予想期末発行済投資口数については、別紙 1「平成 28 年 10 月期（第 5 期）における運用状況及び 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) 上記予想数値については、別紙 1「平成 28 年 10 月期（第 5 期）における運用状況及び 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、%は小数点以下第 2 位を四捨五入して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 10 月期（第 5 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。

## 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「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな5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、新たに平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想についてお知らせするものです。

### <ご参考1>

平成28年4月11日付「平成28年4月期（第4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」で公表した平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28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
平成28年4月期	百万円 4,171	百万円 1,709	百万円 1,448	百万円 1,446	円 2,668	円 —

### <ご参考2>

本投資法人は、本日公表した平成28年10月期（第5期）における運用状況及び1口当たり分配金の予想には、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」に記載の新投資口の発行等及び同日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産の取得等（以下併せて「取得予定資産取得等」といいます。）の影響が織り込まれていることから、平成28年10月期（第5期）において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、取得予定資産取得等を実施しなかったと仮定した場合の平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金の試算（以下「取得予定資産取得等を考慮しない運用状況試算」といいます。）を行い、別紙2「平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想と取得予定資産取得等を考慮しない平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金試算の比較」に記載しています。

なお、この取得予定資産取得等を考慮しない運用状況試算は、平成28年10月期（第5期）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留意ください。その他、取得予定資産取得等を考慮しない運用状況試算の算出方法の詳細については別紙2「平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想と取得予定資産取得等を考慮しない平成28年10月期（第5期）の運用状況及び1口当たり分配金試算の比較」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.invesco-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期（第5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。

【別紙1】

平成28年10月期（第5期）における運用状況及び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"> <li>平成28年10月期（第5期）（平成28年5月1日～平成28年10月31日）（184日）</li> </ul>												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在本投資法人が保有する8物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、下表に記載の5物件（以下「取得予定資産」といいます。）を平成28年6月1日に取得することを前提としています。 <table border="1" data-bbox="491 562 1264 797"> <thead> <tr> <th>物件番号</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>品川シーサイドイーストタワー</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>アキバCOビル</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>サンタワーズセンタービル</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>仙台本町ビル</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>博多プライムイースト</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>平成28年10月期末まで、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。</li> <li>なお、取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>	物件番号	物件名称	9	品川シーサイドイーストタワー	10	アキバCOビル	11	サンタワーズセンタービル	12	仙台本町ビル	13	博多プライムイースト
物件番号	物件名称												
9	品川シーサイドイーストタワー												
10	アキバCOビル												
11	サンタワーズセンタービル												
12	仙台本町ビル												
13	博多プライムイースト												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。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、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。</li> </ul>												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、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、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。</li> <li>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、715百万円を想定しています。</li> <li>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、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、平成28年10月期（第5期）は費用計上されません（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118百万円となります。）。なお、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165百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年10月期（第5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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 支払利息及びその他融資関連費用として 370 百万円を見込んでいます。</li> <li>➢ 平成 28 年 10 月期（第 5 期）の一時的な費用として、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費用として 25 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本投資法人は、本日現在、総額 56,200 百万円の借入金残高がありますが、平成 28 年 6 月 30 日を返済期限とする既存借入金 6,600 百万円については、返済期限日に同額で借換えを行うことを前提としています。また、取得予定資産の取得資金等に充当するため、平成 28 年 6 月 1 日に合計 25,100 百万円の長期借入金の借入（以下「本借入」といいます。）を行い、これにより借入金残高が 81,300 百万円（以下「取得予定資産取得後借入金残高」といいます。）となることを前提としています（当該借換え及び本借入の詳細については、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、本借入及び取得予定資産取得後借入金残高の金額は変動する可能性があります。</li> <li>➢ 平成 27 年 10 月期（第 3 期）末の LTV は 47.7%でしたが、取得予定資産取得後の LTV は 47.7%程度となる見込みです。但し、上記のとおり、本借入及び取得予定資産取得後借入金残高の金額は変動する可能性があるため、取得予定資産取得後の LTV も変動する可能性があります。 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。 LTV = (取得予定資産取得後借入金残高) ÷ (取得予定資産取得後総資産額*) * 取得予定資産取得後総資産額 = 平成 27 年 10 月末日（第 3 期末）現在の総資産額 + 取得予定資産取得に伴う資金調達予定額（本第三者割当による新投資口発行の手取金上限額を含む。） + 取得予定資産に係る敷金・保証金額</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本日現在発行済みの 542,210 口に、本募集（261,500 口）及び本第三者割当（上限口数 13,100 口）によって平成 28 年 6 月末日までに発行予定の 274,600 口を加えた 816,810 口を前提としています（なお、本募集及び本第三者割当の詳細については、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。）。</li> <li>➢ 本第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 13,100 口全てが発行されることを前提としています。</li> <li>➢ 上記の他、平成 28 年 10 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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る金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>➢ 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 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。</li> <li>➢ 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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 10 月期（第 5 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。

【別紙 2】

平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想と取得予定資産取得等を  
考慮しない平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算の比較

	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
取得予定資産取得等を 考慮しない平成 28 年 10 月期（第 5 期） の運用状況及び 1 口 当たり分配金試算 (A)	百万円 4,249	百万円 1,669	百万円 1,391	百万円 1,389	円 2,562	円 —
平成 28 年 10 月期 (第 5 期)の運用状況 及び 1 口当たり分配金 の予想 (B)	百万円 5,642	百万円 2,513	百万円 2,117	百万円 2,115	円 2,590	円 —
増減額 (B-A)	百万円 1,392	百万円 844	百万円 726	百万円 726	円 28	円 —
増減率	% 32.8	% 50.5	% 52.2	% 52.2	% 1.1	% —

＜取得予定資産取得等を考慮しない平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算の前提条件＞

取得予定資産取得等を考慮しない平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の試算は、取得済資産及び発行済投資口数を前提に、平成 28 年 10 月期（第 5 期）の予想数値について、別紙 1「平成 28 年 10 月期（第 5 期）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の前提条件」を基礎として、主に以下の調整を行って試算しています。

- 本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産の取得を実施せず、取得予定資産に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）は発生しないことを前提としています。
- 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及び取得予定資産の取得に伴う有利子負債による資金調達（本借入）を実施せず、それに伴い発生する発行済投資口数の増加、資金調達関連費用及び支払利息等は発生しないことを前提としています。
- 以上の前提によって変動する総資産額、営業利益、分配可能金額を考慮して資産運用報酬を試算しており、これらに連動する資産運用報酬の減少により、営業費用が減少することを前提としています。
- 上記を前提とし、平成 28 年 10 月期（第 5 期）の予想数値の試算を行った場合、本日公表した平成 28 年 10 月期（第 5 期）の予想数値からの差異が生じる主要な項目及び増減額は以下のとおりです。
  - 不動産賃貸事業損益： 930 百万円減少
  - その他営業費用\*： 82 百万円減少
  - 支払利息・融資関連費用： 92 百万円減少

\*営業費用から不動産賃貸事業費用を控除したものを指し、資産運用報酬を含みます。

なお、この運用状況及び 1 口当たり分配金の試算は、平成 28 年 10 月期（第 5 期）の運用状況及び 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、本投資法人の平成 28 年 10 月期（第 5 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。