



平成 27 年 5 月 7 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 27 年 4 月期 (第 2 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正
 並びに平成 27 年 10 月期 (第 3 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 26 年 12 月 15 日付「平成 26 年 10 月期 決算短信 (REIT)」にて公表いたしました平成 27 年 4 月期 (第 2 期) における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想を下記のとおり修正するとともに、新たに平成 27 年 10 月期 (第 3 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。

記

1. 修正及び開示の内容

(1) 平成 27 年 4 月期 (平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正の内容

	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
前回発表予想 (A) (平成 26 年 12 月 15 日)	百万円 3,045	百万円 1,205	百万円 996	百万円 994	円 2,298	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 3,012	百万円 1,272	百万円 1,083	百万円 1,081	円 2,500	円 —
増減額 (B - A)	百万円 △33	百万円 67	百万円 87	百万円 87	円 202	円 —
増減率	% △1.1	% 5.6	% 8.7	% 8.8	% 8.8	% —

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期 (第 2 期) の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期 (第 3 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届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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)平成 27 年 10 月期（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 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 3,847	百万円 1,447	百万円 1,143	百万円 1,141	円 2,105	円 —

(参考)

平成 27 年 4 月期（第 2 期）： 期末発行済投資口数 432,680 口、1 口当たり予想当期純利益 2,500 円

平成 27 年 10 月期（第 3 期）： 予想期末発行済投資口数 542,210 口、1 口当たり予想当期純利益 2,105 円

(注1) 平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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) 上記予想の修正数値及び予想数値については、別紙 1「平成 27 年 4 月期（第 2 期）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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。

2. 修正及び開示の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、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 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。以下同じです。）のうちオルトヨコハマ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。当該決議の準備過程において、平成 27 年 4 月期（第 2 期）について直近の運用状況を確認したところ、平成 26 年 12 月 15 日付「平成 26 年 10 月期 決算短信(REIT)」に記載の平成 27 年 4 月期（第 2 期）の 1 口当たり分配金の予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1 口当たり分配金の予想の修正を行うとともに、運用状況の予想の修正もあわせて公表するものです。本修正の主な要因は、保有物件の水光熱費や修繕費等の営業費用及び借入金にかかる支払利息等の営業外費用が想定を下回る水準であったこと等によるものです。加えて本日付で、新たに平成 27 年 10 月期（第 3 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いたします。

なお、平成 27 年 10 月期（第 3 期）の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の予想が平成 27 年 4 月期（第 2 期）より減少している主な要因は、平成 26 年中に取得した本投資法人の保有物件に係る固定資産税及び都市計画税等の一部（想定金額約 222 百万円）が平成 27 年 4 月期（第 2 期）には費用計上されず、平成 27 年 10 月期（第 3 期）から費用計上されることとなるためです。詳細は別紙 1「平成 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

<ご参考 1>

平成 26 年 10 月期（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）の運用状況の内容

	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 26 年 10 月期の運 用状況	百万円 1,911	百万円 959	百万円 436	百万円 435	円 1,005	円 —

<ご参考 2>

本投資法人は、本日公表した平成 27 年 10 月期（第 3 期）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想は、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 27 年 10 月期（第 3 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運用状況の試算（以下「取得予定資産取得等を考慮しない平成 27 年 10 月期（第 3 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算」といいます。）を行い、別紙 2「平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 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、この運用状況試算は、平成 27 年 10 月期（第 3 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注意ください。その他、取得予定資産取得等を考慮しない平成 27 年 10 月期（第 3 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算の算出方法の詳細については別紙 2「平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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27年4月期（第2期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに
平成27年10月期（第3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"> ➢ 平成27年4月期（第2期）（平成26年11月1日～平成27年4月30日）（181日） ➢ 平成27年10月期（第3期）（平成27年5月1日～平成27年10月31日）（184日） 						
運用資産	<p><平成27年4月期（第2期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 平成26年12月15日付で公表の「平成26年10月期 決算短信（REIT）」の運用状況の前提条件に記載の5物件（以下「取得済資産」といいます。）を前提としています。 <p><平成27年10月期（第3期）></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 取得済資産に、下表に記載の取得予定2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた7物件を前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年5月11日</td> <td>東京日産西五反田ビル</td> </tr> <tr> <td>平成27年6月1日</td> <td>オルトヨコハマ</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 平成27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。 ➢ 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。 	取得予定日	物件名称	平成27年5月11日	東京日産西五反田ビル	平成27年6月1日	オルトヨコハマ
取得予定日	物件名称						
平成27年5月11日	東京日産西五反田ビル						
平成27年6月1日	オルトヨコハマ						
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。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。 						
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、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。 ➢ 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、平成27年4月期（第2期）に428百万円、平成27年10月期（第3期）に536百万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、取得済資産については、平成26年度の固定資産税及び都市計画税等は平成27年4月期（第2期）には費用計上されず、また、取得済資産の一部の物件については、平成27年度の固定資産税及び都市計画税等が平成27年4月期（第2期）において一部のみ費用計上され、平成27年10月期（第3期）から全額費用計上されることとなります。当該平成27年4月期（第2期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等の金額は78百万円を想定しています（なお、 						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年4月期（第2期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成27年10月期（第3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（作成された場合）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。

	<p>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300百万円となり、その差額は222百万円となります。これを平成27年4月末日時点の発行済み投資口数（432,680口）で除すると一口当たりの金額は約513円となります。）。また、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27年10月期（第3期）は費用計上されません（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66百万円となります。）。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80百万円を想定しています。</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、各営業期間に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平成27年4月期（第2期）に193百万円、平成27年10月期（第3期）に264百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 平成27年10月期（第3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」に記載の投資口の発行等に係る費用として40百万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40,200百万円の借入金残高がありますが、取得予定資産のうち東京日産西五反田ビルの取得資金等に充当するため、平成27年5月11日に平成27年6月1日を返済期限とする短期借入金5,000百万円（以下「本ブリッジローン」といいます。）及び平成28年5月11日を返済期限とする短期借入金2,000百万円を借り入れる予定です。その後、平成27年6月1日に、取得予定資産のうちオルトヨコハマの取得資金等の一部、本ブリッジローンの借換え資金ならびに平成27年6月5日返済期限の既存短期借入金3,200百万円の借換え資金に充当するため、10,200百万円の長期借入金の追加借入を行い、借入金残高が49,200百万円（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。但し、平成27年5月7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された第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。本募集及び本件第三者割当の詳細につきましては、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口数及び発行価額によっては、上記の長期借入金の金額は変動する可能性があります。</p> <p>➤ 平成26年10月期（第1期）末のLTVは45.0%でしたが、取得予定資産取得後のLTVは44.2%程度となる見込みです。</p> <p>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> $LTV = (\text{取得予定資産取得後借入金残高}) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額}^*)$ <p>* 取得予定資産取得後総資産額 = 平成26年10月末日（第1期末）現在の負債総額 + 平成26年10月末日（第1期末）現在の純資産額 + 取得予定資産取得に伴う資金調達予定額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額</p>
投資口	<p><平成27年4月期（第2期）></p> <p>➤ 平成27年4月30日現在発行済みの432,680口を前提としています。</p> <p><平成27年10月期（第3期）></p> <p>➤ 平成27年4月30日現在発行済みの432,680口に、本募集（104,300口）及び本件第三者割当（上限口数5,230口）によって平成27年6月末日までに発行予定の</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年4月期（第2期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成27年10月期（第3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（作成された場合）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。

	<p>109,530口を加えた542,210口を前提としています（なお、本募集及び本件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。）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本件第三者割当による追加発行投資口数は、上限である5,230口全てが発行されることを前提としています。 ➤ 上記の他、平成27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。
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"> ➤ 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。 ➤ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成27年4月期（第2期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正並びに平成27年10月期（第3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（作成された場合）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 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 期） の運用状況及び 1 口 当たり分配金試算 (A)	百万円 3,145	百万円 1,066	百万円 866	百万円 865	円 2,000	円 —
平成 27 年 10 月期 (第 3 期) の運用状況 及び 1 口当たり分配金 の予想 (B)	百万円 3,847	百万円 1,447	百万円 1,143	百万円 1,141	円 2,105	円 —
増減額 (B - A)	百万円 703	百万円 381	百万円 276	百万円 276	円 105	円 —
増減率	% 22.3	% 35.7	% 31.9	% 31.9	% 5.3	% —

＜取得予定資産取得等を考慮しない平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金試算は、本投資法人の保有資産及び本日現在の発行済投資口数を前提に、平成 27 年 10 月（第 3 期）の予想数値について、別紙 1「平成 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 10 月期（第 3 期）の予想数値の試算を行った場合、本日公表した平成 27 年 10 月期（第 3 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： 426 百万円減少
 - その他営業費用*： 45 百万円減少
 - 支払利息・融資関連費用： 64 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、この運用状況試算は、平成 27 年 10 月期（第 3 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 27 年 4 月期（第 2 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正並びに平成 27 年 10 月期（第 3 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（作成された場合）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。