



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298)

平成28年5月16日付公表の「新投資口発行及び投資口売り出しに関するお知らせ」に関する補足資料

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

<http://www.invesco-reit.co.jp/>

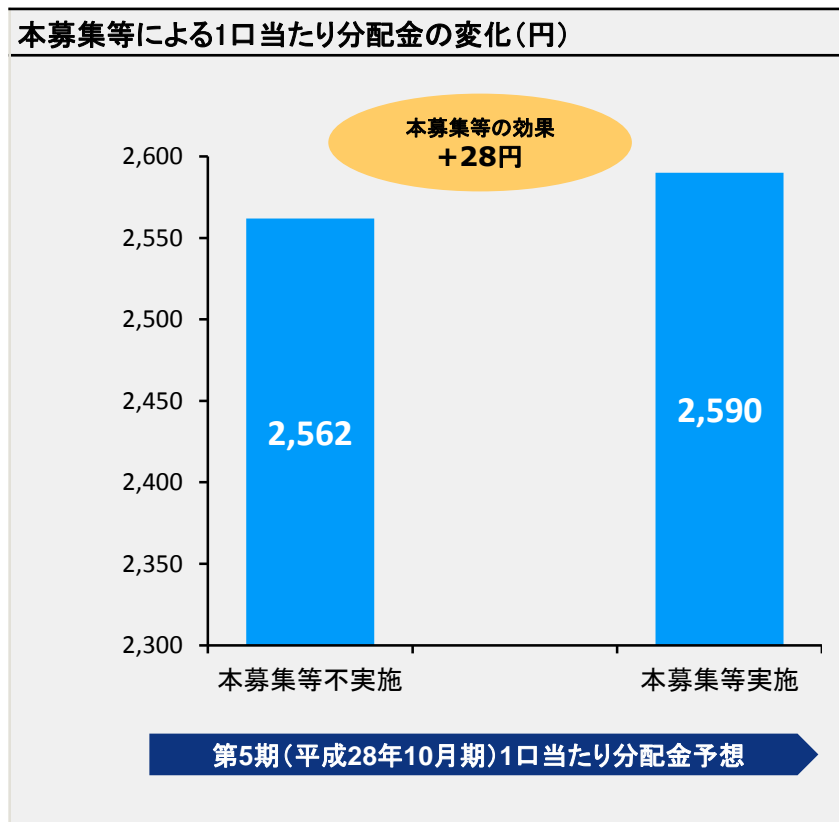


本募集等の効果 — 分配金の向上



第5期(平成28年10月期)1口当たり分配金予想

- 第5期の1口当たり分配金は、本募集等不実施の場合と比較し28円(+1.1%)増を見込む

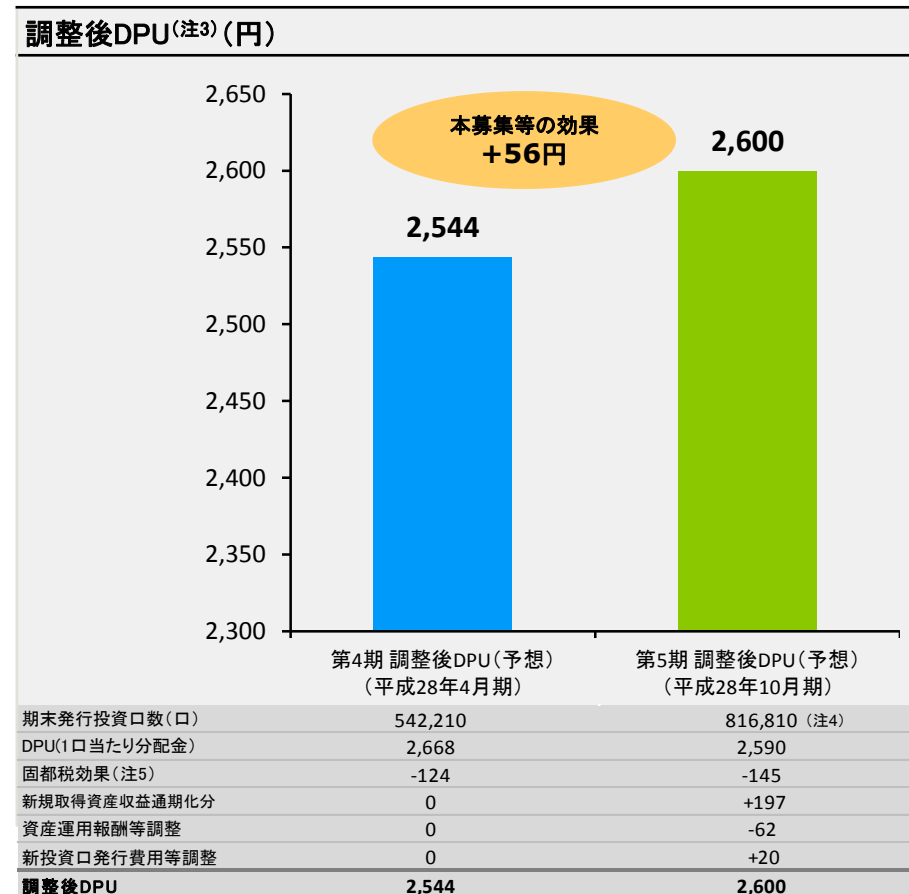


(注1) 「本募集等」とは、平成28年5月16日付で公表の「新投資口発行及び新投資口売出しに関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」並びに「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等及び資金の借入れ並びに取得予定資産の取得等を総称しています。上記の「本募集等不実施」の数値は、本募集等に伴う発行済投資口の総口数の増加、資金調達関連費用等及び支払利息等並びに取得予定資産に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用(減価償却費を含みます。)が生じないものと仮定とした数値であり、第5期の1口当たり分配金の予想としての意味を有するものではありません。

(注2) 上記の「本募集等不実施」の数値は、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。

調整後DPU^(注3)(ご参考)

- 本募集等における取得予定資産を含む保有物件が第5期の想定稼働率で通期稼働することを前提とした巡航ベースのDPUは前期比2.2%増



(注3) 「調整後DPU」は、第4期については平成28年4月11日公表の第4期の1口当たり分配金の予想の前提条件から固都税効果を調整して算出しており、第5期については平成28年5月16日公表の第5期の1口当たり分配金予想に対して、1口当たりの固都税効果、新規取得資産収益通期化分、資産運用報酬の通期化等に係る営業費用の調整、支払利息通期化・投資口発行費用の控除に係る営業外費用の調整を加味して算出しています。これらの数字はいずれも仮定のものであり、実際の分配金とは異なりますのでご注意ください。

(注4) 本日現在発行済みの542,210口に、平成28年5月16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」に記載の本募集(261,500口)及び本第三者割当(上限口数13,100口)により発行予定の274,600口(上限)を加えた数値です。

(注5) 「固都税効果」とは、資産の取得時における固定資産税及び都市計画税の旧所有者との間の期間按分による精算金相当額を取得原価に算入し、固定資産税及び都市計画税を費用計上しないこと等による分配金増加額をいいます。

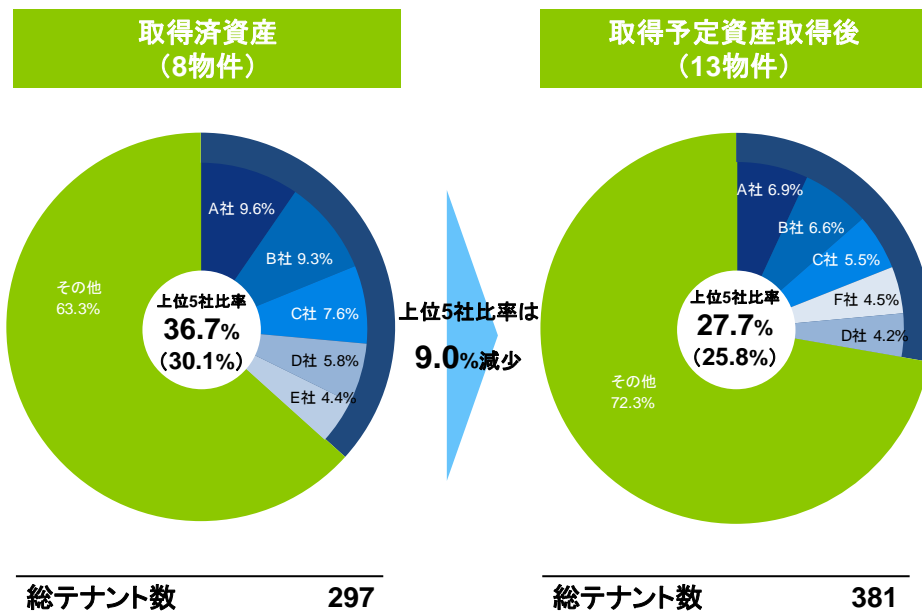
本募集等によるテナント分散の効果と 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの状況について



本募集等によるテナント分散（注）の効果

ポートフォリオのテナント分散

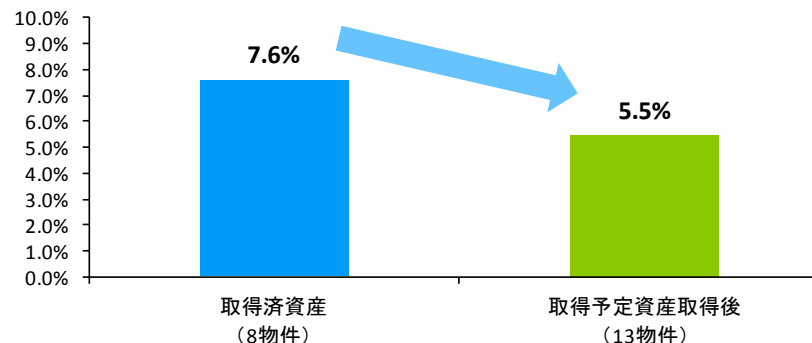
- テナント分散については、取得予定資産取得後の上位5社比率が9.0%減少し、各社のテナントシェアが下がることで、更なる分散が図られます。



住友商事株式会社の本投資法人の総賃貸面積に占める割合

住友商事株式会社の本投資法人の総賃貸面積に占める割合

- 住友商事株式会社に対する賃貸面積の本投資法人の総賃貸面積に占める割合は、本募集等に伴う取得予定資産の取得により、7.6%から5.5%に低下する予定です。



晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの状況

階層	賃貸面積 (m)	フロア毎の賃貸状況
40F - 18F		
17F	11,076	賃借人：住友商事株式会社 関連子会社13社にて使用中。
16F		
15F		
14F		
13F		
12F		
11F - 2F		

- 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZの本投資法人保有部分については、住友商事株式会社に対して賃貸しておりますが、同部分については、同社関連子会社13社が使用しており、本日現在、同社から賃貸借契約の解約申入れ等は受領しておりません。
- CBRE株式会社の2016年4月時点の報告書によるとトリトンスクエア全体の2016年3月末日時点での稼働状況は98.4%となっています。

(注) 「テナント分散」の上位5テナントの比率は、平成28年2月末日時点において有効な賃貸借契約に基づく賃貸面積の上位5テナントの賃貸面積の合計がポートフォリオ総賃貸可能面積に占める割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、上記のとおりポートフォリオ総賃貸可能面積に占める割合を記載しているため、「その他」には空室部分が含まれています。なお、括弧内の比率は、平成28年2月末日時点において有効な賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みます。)に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本資料に関する留意事項

- 本資料は、本募集等によるインベスコ・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。)の運用状況への影響に関する情報を提供することを目的としており、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。
- 本資料には、本投資法人の将来の業績等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。
- 本資料において提供している情報については、その内容の正確性、確実性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料は、予告なくその内容が訂正、修正又は廃止される場合があります。
- 本投資法人及びインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクの事前の承諾なく、本資料の全部又は一部を引用、複製又は転用することを禁止します。