



インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人(3298) 平成29年2月27日付「投資法人債の発行に係る発行登録書の 提出及び包括決議に関するお知らせ」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

平成29年2月27日

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



- 本投資法人は、投資法人債の発行を資金調達手段に加えることで、①資金調達方法の分散、②資金調達コストの低減及び③資金調達期間の長期化を同時に推進し、中長期的な資金調達の安定性の向上を図ることを検討しています。

世界有数の独立系資産運用会社である
インベスコの金融及び不動産に関する
ノウハウの最大限の活用

市場環境及び本投資法人の財務状況に鑑み最適なタイミング・手法での資金調達を検討

投資法人債の発行により期待される効果

① 資金調達方法の分散

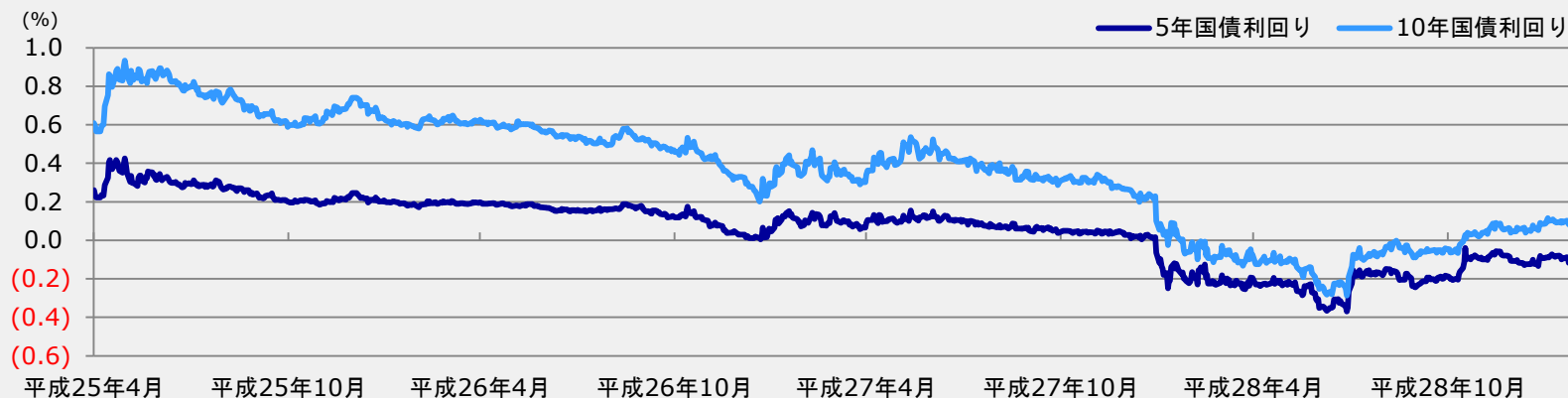
② 資金調達コストの低減

③ 資金調達期間の長期化

✓ 中長期的な資金調達力の安定性向上

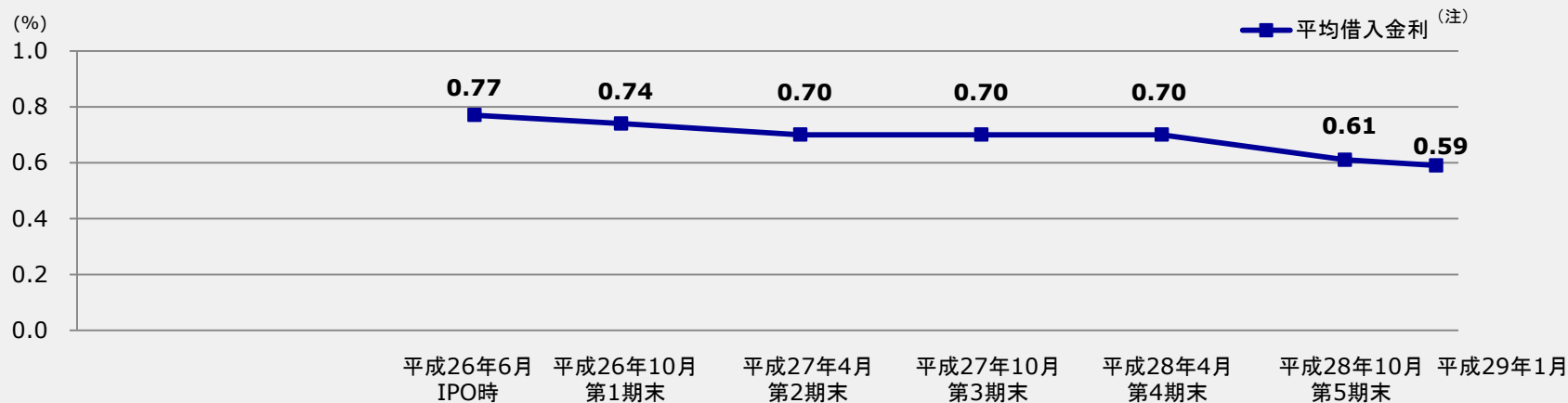
- 債券市場動向を反映し、本投資法人の平均借入金利も低水準かつ継続的な低減を実現しています。

5年国債及び10年国債利回りの推移



(注) 平成29年2月22日時点
(出典) Bloomberg

本投資法人の平均借入金利の推移

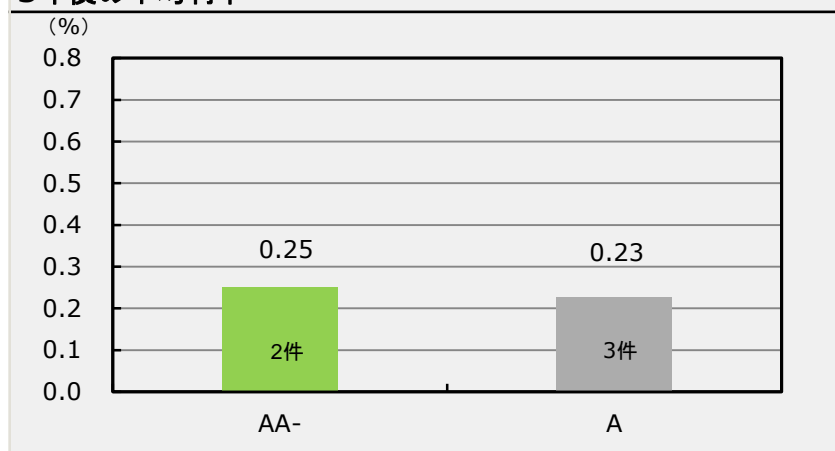


(注) 各時点における既存借入れの利率を加重平均して算出しています。

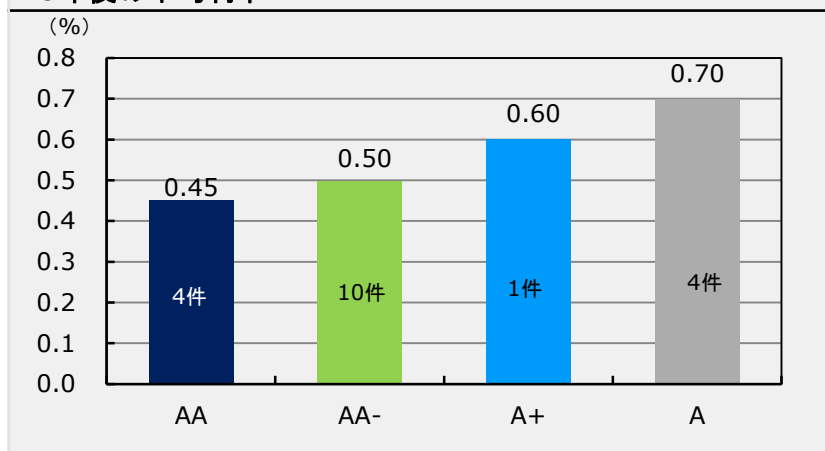
資金調達コストの低減と資金調達期間の長期化

- 平成28年1月以降平成29年2月17日までに上場Jリートが発行した5年債の平均利率は左下グラフの通りとなっています。
- 上記期間における10年債の発行については、格付が1段階上がる毎に平均利率が約0.05-0.1%程度低下する傾向が見られます(右下グラフ)。

5年債の平均利率 (注1)(注2)



10年債の平均利率 (注1)(注2)



(注1) JCR の格付を取得している上場Jリートが、平成28年1月以降平成29年2月17日までに開示した情報に基づき、資産運用会社が作成しています。

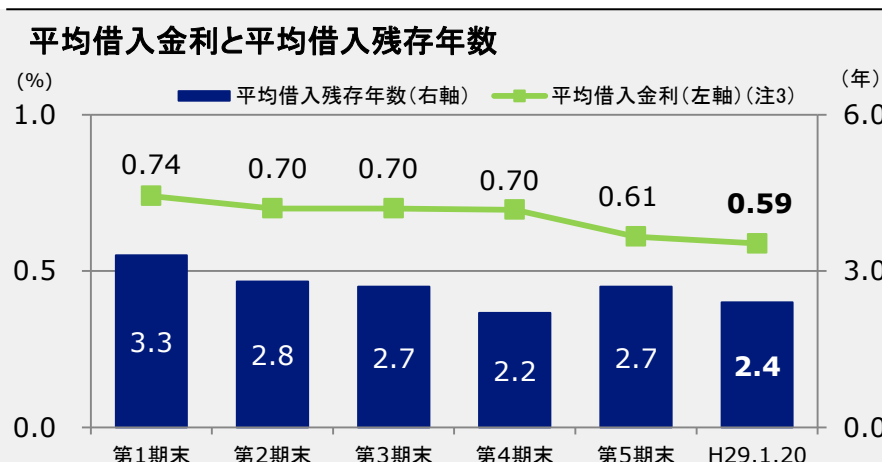
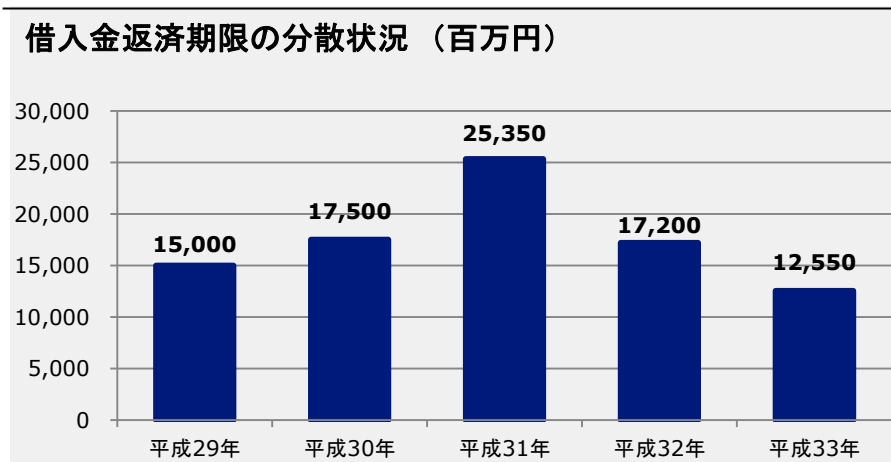
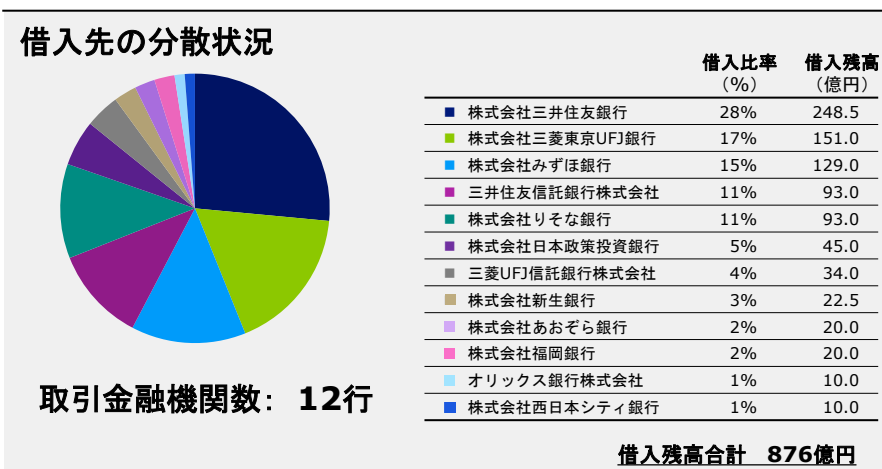
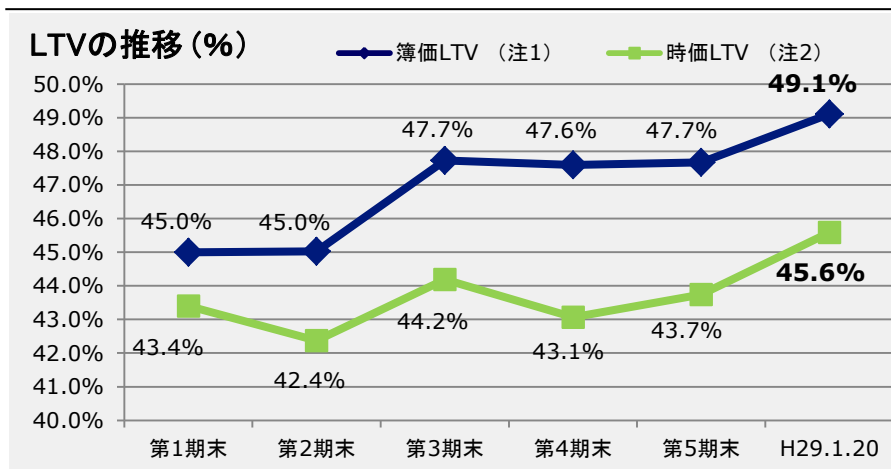
(注2) グラフの数値は、平成28年1月以降平成29年2月17日までに起債された上場Jリートの投資法人債の利率の格付別単純平均値(小数第3位を四捨五入)であり、発行額、発行時期やマーケット変動による考慮等は行っておりません。

- 本投資法人は、平成28年10月11日に、株式会社日本格付研究所(「JCR」)より、新規に長期発行体格付(格付:A+、見通し:安定的)を取得しました。
- 平成29年1月20日現在の本投資法人の平均借入金利は0.59%、平均借入残存年数は2.4年であることから、今後年限の異なる投資法人債を組み合わせることで活用することにより、資金調達期間の長期化及び資金調達コスト(金利負担)の低減による財務安定性の向上、更には1口当たり分配金の増加を図っていくことを検討していきます。

本投資法人の財務状況



平成29年1月20日時点



LTV (簿価ベース)	借入金残高	平均借入残存年数
49.1%	876億円	2.4年
借入余力 (LTV 50%)	平均借入金利率	格付 (JCR)
32億円	0.59%	A+ (安定的)

(注1) 有利子負債の総額を総資産額で除して算出しています。
 (注2) 有利子負債の総額を総資産額及び保有資産の含み益合計で除して算出しています。
 (注3) 各時点における既存借入れの利率を加重平均して算出しています。

(ご参考) インベスコ・グループについて



インベスコ・グループは、世界中の投資家の経済的目標達成に貢献することを使命とし、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です。インベスコ・グループは、世界中のお客様の資産運用ニーズに応えるため、グローバル市場で培った独自の運用力を結集して幅広い投資戦略を多様な投資手段で提供しています。

1. 運用専門の独立系運用会社

- 運用資産残高約8,129億米ドル(約69.7兆円)^(注1)
- 全世界20カ国に750名以上の運用プロフェッショナル^(注2)を擁する

2. グローバルプレゼンス

- 持株会社インベスコ・リミテッドはニューヨーク証券取引所に上場、時価総額は120億米ドル超
- 普通株式(IVZ)はS&P500の指数構成銘柄に採用

3. クライアントフォーカス

- “投資家第一主義”を掲げ、クライアントの経済的目標達成に貢献することを使命とする

インベスコ・グループ持株会社インベスコ・リミテッドの信用格付状況

格付機関	格付
ムーディーズ	A2 Stable
スタンダード&プアーズ	A Stable
フィッチ・レーティング	A- Positive

業績推移(インベスコ・リミテッド、連結ベース)

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
業績データ						
売上高(百万米ドル)	4,734	5,123	5,147	4,645	4,050	3,982
対前年比	△7.6%	△0.5%	10.8%	14.7%	1.7%	17.6%
営業利益(百万米ドル)	1,176	1,358	1,277	1,120	843	882
営業利益率	24.80%	26.50%	24.80%	24.10%	20.80%	22.20%
純利益(百万米ドル)	854	968	988	940	677	730
株価データ						
希薄化後EPS(\$)	2.06	2.26	2.27	2.1	1.49	1.57
財務データ						
総資産(百万米ドル)	25,734	25,073	20,450	19,257	17,487	19,346
純資産(百万米ドル)	7,504	7,885	8,326	8,393	8,317	8,119
その他のデータ						
運用資産残高(十億米ドル)	812.9	775.6	792.4	778.7	667.4	607.3
平均運用資産残高(十億米ドル)	788.8	794.7	790.3	725.6	645.3	617.8
社員数(人)	6,790	6,490	6,264	5,932	5,889	5,917

出所:インベスコ・グループ、平成28年12月31日現在

(注1) 平成28年12月末日時点。米ドルの円貨換算は、同日時点の為替レート(1米ドル=116.63円)で行っています。

(注2) 運用プロフェッショナルには、運用担当者、トレーダー、ストラテジスト/エコノミストを含みます。

(注3) インベスコ・グループに関する詳しい情報は、ウェブサイトwww.invesco.com(英語)で入手することができます。

- 本資料は、本投資法人に関する情報を提供することを目的としており、特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。また、最終的な投資決定は投資家ご自身の責任と判断で行っていただきますようお願いいたします。
- 本資料に記載されている情報(見解も含む)は、特に記載のない限り本資料作成時点のものであり、また市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。いずれの情報も、将来の傾向、数値、成果等を保証もしくは示唆するものではありません。
- 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。