



平成 28 年 12 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・リアルエーステート・
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

平成 29 年 4 月期（第 6 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 29 年 4 月期（第 6 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 12 月 1 日付「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 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ついては変更ありません。

記

1. 開示の内容

平成 29 年 4 月期（第 6 期）（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 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 6,519	百万円 3,236	百万円 2,873	百万円 2,872	円 3,523	円 —

(参考)

平成 29 年 4 月期（第 6 期）： 予想期末発行済投資口数 815,547 口、1 口当たり予想当期純利益 3,523 円

(注1) 上記予想数値については、別紙「平成 29 年 4 月期（第 6 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あります。したがって、今後別紙に記載された譲渡予定資産及び本権利行使対象資産以外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、又は今後の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2) 上記予想数値については、別紙「平成 29 年 4 月期（第 6 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」に記載したとおり、平成 28 年 12 月 16 日に錦糸町プライムタワーの取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を行使することにより、平成 29 年 1 月 20 日付で当該資産を取得することを前提としておりますが、本日時点では、資産運用会社において取得を決定しておらず、また、売主との売買契約は締結されておられません。当該資

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 4 月期（第 6 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。

産の取得については、今後、取得が決定され次第、改めてお知らせいたします。なお、本優先交渉権の詳細については、平成28年6月28日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご覧ください。

(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。

(注5) 平成29年4月（第6期）の1口当たり予想分配金については、本日付「資産の譲渡及び貸借の解消（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ）並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（錦糸町プライムタワー）についてのお知らせ」補足資料6ページも併せてご参照ください。

2. 開示の理由

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インクは、本日付で公表の「資産の譲渡及び貸借の解消（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ）並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（錦糸町プライムタワー）についてのお知らせ」に記載のとおり、本日、資産の譲渡及び貸借の解消並びに資産の取得及び貸借に関する本優先交渉権の行使を決定いたしました。これに伴い、本日付で、新たに平成29年4月期（第6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。

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29年4月期（第6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。

【別紙】

平成 29 年 4 月期（第 6 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 29 年 4 月期（第 6 期）（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）（181 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 13 物件（以下「取得済資産」といいます。）から晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ（以下「譲渡予定資産」といいます。）を平成 28 年 12 月 16 日に譲渡することを前提としています。また、同日付で本優先交渉権を行使することにより、錦糸町プライムタワー（以下「本権利行使対象資産」といいます。）を平成 29 年 1 月 20 日に取得することを前提としています。 ▶ 平成 29 年 4 月期（第 6 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。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、本権利行使対象資産の詳細については、本日付で公表の「資産の譲渡及び貸借の解消（晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ）並びに資産の取得及び貸借に関する優先交渉権の行使（錦糸町プライムタワー）についてのお知らせ」をご参照ください。
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。本権利行使対象資産の賃貸事業収益については、物件の現所有者又は現信託受益者（以下「現所有者等」といいます。）より提供を受けた情報、本権利行使対象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。 ▶ 譲渡予定資産の譲渡による不動産等売却益を 783 百万円と想定しています。
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、本権利行使対象資産では、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、758 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、平成28年10月期（第5期）に取得した品川シーサイドイーストタワー、アキバC0ビル、サンタワーズセンタービル、仙台本町ビル及び博多プライムイーストの5物件（以下「平成28年10月期取得資産」といいます。）の固定資産税及び都市計画税等については、平成29年4月期（第6期）ではその一部が費用計上されません。また、本権利行使対象資産の固定資産税及び都市計画税等については、平成29年4月期（第6期）では全額費用計上されません（平成28年10月期取得資産及び本権利行使対象資産について、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それぞれ141百万円及び42百万円となります。）。なお、本権利行使対象資産について取得原価に算入する

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 4 月期（第 6 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。

	<p>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、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 360 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 82,100 百万円の借入金残高がありますが、本権利行使対象資産の取得資金等に充当するため、平成 29 年 1 月 20 日に合計 5,500 百万円の短期借入金の借入（以下「本借入」といいます。）を行い、これにより借入金残高が 87,600 百万円（以下「本権利行使対象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、本借入及び本権利行使対象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。</p> <p>➤ 平成 28 年 10 月期（第 5 期）末の LTV は 47.7%ですが、本権利行使対象資産取得後の LTV は 49.1%程度となる見込みです。但し、上記のとおり、本借入及び本権利行使対象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、本権利行使対象資産取得後の LTV も変動する可能性があります。</p> <p>本権利行使対象資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています。</p> $LTV = (\text{本権利行使対象資産取得後借入金残高}) \div (\text{本権利行使対象資産取得後総資産額}^*)$ <p>* 本権利行使対象資産取得後総資産額 = 平成28年10月末日（第5期末）現在の想定総資産額 + 本権利行使対象資産取得に伴う資金調達予定額 + 本権利行使対象資産に係る敷金・保証金額</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みの815,547口を前提とし、平成29年4月期（第6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。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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、本投資法人の平成 29 年 4 月期（第 6 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。