



平成 29 年 4 月 21 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 峯村 悠吾
(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 甲斐 浩登
TEL. 03-6447-3395

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更
(自己投資口の取得及び消却に関する規定の追加)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。）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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部変更することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の趣旨・経緯

平成25年の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）の改正により、投資法人による自己投資口の取得禁止が緩和され、投資主との合意により自己投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めることにより、自己投資口を取得することが可能になりました。これにより、投資法人は、投資口の市場価格が金融・資本市場の影響を受け、1口当たり純資産額（BPU）と乖離している場合などにおいて、資本政策の手段として自己投資口の取得制度を活用できるようになりました。

本投資法人においては、外部成長及び内部成長による運用資産の利回りの向上を通じた投資口1口当たりの分配金の向上を図ることにより、投資主価値の向上を目指して参りましたが、市場環境や投資口価格の動向等を勘案して適切であると判断する場合には、上記施策に加えて、資本政策として自己投資口の取得及び消却を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと考えております（注）。そこで、自己投資口の取得に係る本投資法人の規約第5条第2項に基づき、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、資本政策の手段としての自己投資口の取得及び消却に関する規定を追加することといたしました。

(注) 自己投資口の取得及び消却を実施した場合、発行済投資口総数の減少により、（当該取得及び消却が行われない場合に比して）投資口1口当たりの分配金が向上することになります。

本件につきましては、運用に関する基本方針及び配当の分配方針に関する変更として、関東財務局に臨時報告書を提出します。

なお、上記は本資産運用会社の運用ガイドラインにおける財務方針の変更の決定であり、本投資法人において自己投資口の取得に関する決定がなされているものではありません。自己投資口の取得は、その時々々の市場環境や投資口価格の動向等、運用ガイドラインに定められる方針に鑑み決定されるものであり、今後自己投資口の取得が実施されることを保証するものではありません。

2. 運用ガイドラインの主な変更内容

上記の中長期的な投資主価値の向上という目的に鑑み、本資産運用会社では、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として、自己投資口の取得及び消却を行うことも検討する旨を財務方針において定めることにいたしました。

また、具体的な実施の決定に際しては、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断することも明確にいたしました。

詳細については、別紙をご参照ください。

3. 運用ガイドラインの変更日

平成29年4月21日

4. 自己投資口の取得及び取得後の手続について

本投資法人が、投信法の定めに基づき、役員会において自己投資口取得に係る事項（取得する投資口の口数、投資口を取得するのと引換えに交付する金銭の総額、取得期間、取得方法等）について具体的な決定を行った場合には、直ちにその内容、1口当たり分配金への影響見込み等について開示を行います（なお、自己投資口の取得に係る決定は、未公表の重要事実がないことを確認の上行うものとし、）。また、取得終了時には、取得結果及び当該取得が1口当たり分配金に及ぼす影響等について開示を行います。

本投資法人は、取得した自己投資口について、投信法の定めに基づき役員会の決議により相当の時期に消却を行います。

5. 今後の見通し

上記の運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の業績への影響はありません。

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/>

別紙 運用ガイドライン新旧対照表（抜粋）

運用ガイドラインの変更箇所は下表のとおりです。なお、変更前、変更後ともに、変更箇所（下線部）を中心に記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。

現行運用ガイドライン	変更案
<p>第7条 財務方針</p> <p>中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とする。</p> <p>エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV（注）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定する。</p> <p>デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮しLTVを40%から50%に維持することを目指すものとする（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性がある。）。また、返済期限や借入先を分散させることや、調達コストを見極めた上で借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行うものとする。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築するものとする。</p> <p>また、資金調達手段の分散のため、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行についても市場環境を見極めた上で検討するものとする。</p> <p>（注） 「LTV」とは、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいう。</p>	<p>第7条 財務方針</p> <p>中長期的な安定的収益の確保及び資産価値の着実な向上のため、安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針とする。</p> <p>エクイティ・ファイナンスについては、既存の投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等に配慮しつつ、新たに取得する不動産関連資産の取得時期、LTV（注）、有利子負債の返済時期及び返済までの残存期間、マーケット環境等を総合的に勘案して決定する。</p> <p>デット・ファイナンスについては、安定したレバレッジ・コントロールに配慮しLTVを40%から50%に維持することを目指すものとする（但し、かかる水準を一時的に上回る可能性がある。）。また、返済期限や借入先を分散させることや、調達コストを見極めた上で借入金の長期固定化を行うことで、安定的な財務運営を行うものとする。借入先については、国内大手金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築するものとする。</p> <p>また、資金調達手段の分散のため、コミットメントラインの設定や投資法人債の発行についても市場環境を見極めた上で検討するものとする。</p> <p><u>さらに、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討する。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最も重視するものとし、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、マーケット環境等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断するものとする。</u></p> <p>（注） 「LTV」とは、資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいう。</p>