



平成 26 年 5 月 1 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部 甲斐浩登
J-REIT 担当部長

TEL. 03-6447-3395

平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 26 年 10 月期（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）及び平成 27 年 4 月期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）におけるインベスコ・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。）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 (第 1 期)	1, 875 百万円	953 百万円	322 百万円	321 百万円	742 円	－円
平成 27 年 4 月期 (第 2 期)	3, 069 百万円	1, 319 百万円	1, 066 百万円	1, 065 百万円	2, 462 円	－円

(参考)

平成 26 年 10 月期 : 予想期末発行済投資口数 432, 680 口、1 口当たり予想当期純利益 742 円

平成 27 年 4 月期 : 予想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, 462 円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月末日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人設立の日（平成 26 年 2 月 27 日）から平成 26 年 10 月 31 日までです。

(注2) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 100 千円と仮定しています。

(注3) 平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期における運用状況の予想の前提条件」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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況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。

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4) 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5) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成26年6月5日です。

(注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年10月期及び平成27年4月期の運用状況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 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 26 年 10 月期（第 1 期）（平成 26 年 2 月 27 日～平成 26 年 10 月 31 日）（247 日） ➤ 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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計 5 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）のうちクイーンズスクエア横浜に係る信託受益権以外の 4 物件を平成 26 年 6 月 6 日に、クイーンズスクエア横浜に係る信託受益権を平成 26 年 9 月 30 日にそれぞれ取得すること、また平成 27 年 4 月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得予定資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、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。
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、各取得予定資産の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 26 年 10 月期に 275 百万円、平成 27 年 4 月期に 426 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現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、取得予定資産については、平成 26 年 10 月期については費用計上されず、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 月期から一部費用計上されることとなります。当該平成 27 年 4 月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 143 百万円を想定しています（なお、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 304 百万円となります。）。また、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 251 百万円を想定しています。 ➤ 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 26 年 10 月期の一時的な費用として創立費 105 百万円及び新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用 150 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成 26 年 10 月期に 375 百万円、平成 27 年 4 月期に 253 百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 10 月期及び平成 27 年 4 月期の運用状況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。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より27,400百万円の借入を平成26年6月に行い、平成26年9月に16,000百万円の追加借入を行うことを前提としています。また、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限20,180口）による手取金を原資として借入金の一部を返済することを見込んでいます。 ➤ 平成27年4月期中に取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金の一部（平成26年6月借入分の一部：1,912百万円）を返済することを見込んでいます。 ➤ なお、平成27年4月期（第2期）末のLTVは約46%となる見込みです。 ➤ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100 ➤ 今回発行する新投資口の発行価額により、LTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口1,500口に加えて、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（411,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限20,180口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計431,180口が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、平成27年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➤ 1口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計431,180口を含む平成26年10月期及び平成27年4月期の予想期末発行済口数432,680口により算出しています。
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26年10月期及び平成27年4月期の運用状況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。