



2019年3月20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課 甲 斐 浩 登
 TEL. 03-6447-3395

2019年4月期（第10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

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、2018年12月14日付「2018年10月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました2019年4月期（第10期）における運用状況及び1口当たり分配金の予想を修正いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2019年4月期（第10期）（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正の内容

	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
前回発表予想（A） (2018年12月14日)	百万円 8,048	百万円 3,809	百万円 3,276	百万円 3,274	円 379	円 —
今回修正予想（B）	百万円 8,314	百万円 4,033	百万円 3,496	百万円 3,494	円 404	円 —
増減額（B－A）	百万円 266	百万円 224	百万円 220	百万円 220	円 25	円 —
増減率	% 3.3	% 5.9	% 6.7	% 6.7	% 6.6	% —

(参考) 2019年4月期（第10期）：期末発行済投資口数 8,643,356口、1口当たり予想当期純利益 404円

(注1) 上記予想の修正数値は現時点における予想であり、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、本予想は実際の運用状況や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3) 単位未満の数値は切捨て、%は小数第2位を四捨五入して表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年4月期（第10期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正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。

2. 修正の理由

本日付で公表した「資産の一部譲渡（CS タワーアネックス）についてのお知らせ」に記載いたしましたCSタワーアネックスの譲渡に伴い、2019年4月期（第10期）に譲渡益が約148百万円発生すること、新規リース等に伴い賃料収入が想定を約57百万円上回る見込みであること、退去テナントからの解約違約金収入が約25百万円発生すること等により、2018年12月14日に公表した2019年4月期（第10期）の1口当たり分配金の予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1口当たり分配金の予想の修正を行うとともに、運用状況の予想の修正もあわせて公表するものです。

以 上

※ 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2019年4月期（第10期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正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】

2019年4月期（第10期）における運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2019年4月期（第10期）（2018年11月1日～2019年4月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期（第10期）の期初において本投資法人が保有していた18物件（以下、本「前提条件」において「取得済資産」といいます。）から「CSタワー・CSタワーアネックス」の一部であるCSタワーアネックスを2019年3月20日に譲渡することを前提としています。 ・2019年4月期（第10期）末までの間に上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の処分等）がないことを前提としていますが、実際には新規物件の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"> ・上記運用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、本書の日付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。 ・CSタワーアネックスの譲渡による不動産等売却益を148百万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、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、2019年4月期（第10期）に922百万円を想定しています。 ・2019年4月期（第10期）の固定資産税及び都市計画税等は、559百万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後一定の期間は費用計上されません。したがって、2018年10月期（第9期）に取得した「西新宿プライムスクエア」、「麹町クリスタルシティ」、「プライムタワー新浦安」、「テクノウェイブ100」及び「IBFプランニングビル」の5物件（以下「2018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、2019年4月期（第10期）ではその一部が費用計上されません（2019年4月期（第10期）における2018年10月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は36百万円を想定しています。2018年10月期取得資産について通期で固定資産税及び都市計画税等を費用計上した場合の想定金額は155百万円となります。）。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が当該計算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"> ・支払利息及びその他融資関連費用として2019年4月期（第10期）に509百万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2019年4月期（第10期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正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。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本書の日付現在、総額121,300百万円の有利子負債残高があり、2019年4月期（第10期）未までの間に変動が生じないことを前提としています。 ・2019年4月期（第10期）のLTVは49.5%程度となる見込みです。LTVの算出に当たっては、以下の計算式を使用しています。 $LTV = (\text{第10期末有利子負債残高}) \div (\text{第10期末総資産額}) \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みの8,643,356口を前提とし、2019年4月期（第10期）未まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
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2019年4月期（第10期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正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。