

平成 15 年 12 月 22 日

各 位

不動産投信発行者名

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 勝本 杉雄

(コード番号：8958)

問合せ先

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

執行役員投信業務部長 形見 俊郎

(TEL：03-3262-1494)

平成 16 年 3 月期の運用状況の予想の修正、及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 16 年 3 月期（第 1 期：平成 15 年 4 月 16 日～平成 16 年 3 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想を、下記の通り修正することを決定いたしましたので、平成 16 年 9 月期（第 2 期：平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日）の運用状況の予想とあわせてお知らせいたします。

記

1. 平成 16 年 3 月期における運用状況の予想の修正の理由及び内容

平成 15 年 12 月 22 日に、大手町ファーストスクエア（区分所有権）に関する不動産を信託する信託の受益権の取得を決定したことに伴い、当期利益及び 1 口当たりの分配金の増加が予想されることから、平成 16 年 3 月期の運用状況の予想について上方修正を行うものです。

	当期利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A) (平成 15 年 9 月 16 日)	百万円 589	円 12,172	円 -
今回修正予想 (B)	百万円 851	円 17,587	円 -
増減額 (C) = (B - A)	百万円 262	円 5,415	円 -
増減率 (C / A × 100)	% 44.4	% 44.4	% -

(参考) 予想期末発行投資口数 48,400 口 (変更なし)

(注記)

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金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。
2. 本投資法人は、大手町ファーストスクエア（区分所有権）に関する不動産を信託する信託の受益権（1 物件）を取得する予定です。運用状況の予想の修正にあたっては、平成 15 年 12 月 25 日に、

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 3 月期及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

当該不動産を信託する信託の受益権（1物件）を取得したものとみなして算出しております。

- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 平成16年9月期の運用状況の予想（平成16年4月1日～平成16年9月30日）

	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成16年9月期	百万円 729	円 15,000	円 -

（参考）予想期末発行投資口数 48,400口

（注記）

- 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期利益、分配金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。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。ただし、1口当たり分配金は100円未満を切り捨てて表示しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成16年3月期及び平成16年9月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 16 年 3 月期の運用状況の予想及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 1 期：平成 15 年 4 月 16 日～平成 16 年 3 月 31 日 第 2 期：平成 16 年 4 月 1 日～平成 16 年 9 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、大手町ファーストスクエア（区分所有権）に関する不動産を信託する信託の受益権（1 物件）（以下「追加取得予定資産」といいます。）を自己資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 運用状況の予想に当たりましては、本投資法人は、平成 15 年 12 月 25 日に追加取得予定資産の取得を完了し、平成 16 年 9 月期末（平成 16 年 9 月 30 日）までの異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提とし、第 1 期の実質運用期間は 188 日（平成 15 年 9 月 26 日～平成 16 年 3 月 31 日）として計算しております。 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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 9 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 1 口当たりの当期利益及び分配金は、本日現在の発行済投資口数 48,400 口が予想期末においても変更ないことを前提に算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、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、算出しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 平成 15 年 9 月 26 日公表の「資産の取得に関するお知らせ」において取得をお知らせした資産（以下「当初取得資産」といいます。）の取得に係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分（年間約 344 百万円の日割り精算額）及び追加取得予定資産の取得に係る売主との固定資産税、都市計画税（年間約 121 百万円の日割り精算額）は取得原価に算入されるため、平成 16 年 3 月期の営業費用とはなりません。（ただし、平成 16 年 9 月期以降に納付する当初取得資産及び追加取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税は営業費用となります。） 減価償却費については、定額法により算出し、期間損益のより適正な計算を行うため、取得資産の保有期間に応じた減価償却費として費用計上することとし、平成 16 年 3 月期は約 507 百万円、平成 16 年 9 月期は約 527 百万円と想定しております。 また、賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は、平成 16 年 3 月期は約 276 百万円、平成 16 年 9 月期は約 297 百万円と想定しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 3 月期及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 3 月期の営業外費用としては、投資証券上場・公募関連費用見込額約 83 百万円、創業費のうち、平成 16 年 3 月期における償却見込額約 8 百万円及び支払金利等、合計約 321 百万円を想定しております。 平成 16 年 9 月期の営業外費用としては、創業費のうち、平成 16 年 9 月期における償却見込額約 8 百万円及び支払金利等、合計約 359 百万円を想定しております。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 18,000 百万円の借入（固定金利及び変動金利を含みます。）に加え、追加取得予定資産の取得のため 23,500 百万円の借入（変動金利）を行う予定で算出しており、平成 16 年 9 月期末まで借入金の額に変動がないことを前提としております。 借入金利の変動により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 口当たり分配金）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おります。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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。 平成 16 年 3 月期の投資口の金銭の分配の起算日は平成 15 年 4 月 16 日（本投資法人成立日）です。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）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、上場規制、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おります。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：兜クラブ、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.go-reit.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 3 月期及び平成 16 年 9 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。