

2019年3月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区東新橋一丁目5番2号

GLP 投資法人
代表者名 執行役員 辰巳 洋治
(コード番号: 3281)

資産運用会社名
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辰巳 洋治
問合せ先 執行役員 CFO 兼 経営企画部長 三木 久武
(TEL. 03-3289-9630)

2019年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2018年10月15日付で公表した2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月末日）の運用状況及び分配金の予想を下記の通り修正いたします。

なお、2018年10月15日に発表した2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月末日）の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 修正の内容

2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月末日）の運用状況および分配金の予想の修正内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分 配金を含む)
前回発表 予想(A)	18,988	9,999	8,766	8,765	2,286	297	2,583
今回修正 予想(B)	19,875	10,737	9,462	9,462	2,468	296	2,764
増減額 (B-A)	+887	+737	+696	+696	182	△1	+181
増減率	+4.7%	+7.4%	+7.9%	+7.9%	+8.0%	△0.3%	+7.0%

(注記)

- かかる予想数値は別紙1記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、今後の更なる新投資口発行、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過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、比率は四捨五入で表示しております。

2. 修正の理由

本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ」にてお知らせした資産の譲渡に伴い、売却益 784 百万円が発生する見込みです。そのため、2018 年 10 月 15 日付で公表した 2019 年 8 月期の予想の前提に変更が生じ、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ことから、2019 年 8 月期の予想の修正を行うものです。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com>

【別紙 1】

2019年8月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第15期 2019年3月1日～2019年8月31日（184日）
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・第14期末時点で本投資法人が保有していた不動産を主な信託財産とする信託の受益権 76 物件から、本日付で譲渡した GLP 福岡に係る信託受益権を除いた合計 75 物件について、その後 2019 年 8 月末まで運用資産に異動（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。ただし、実際には、上記以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により異動が生じる可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の 3,833,420 口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の本投資法人の有利子負債残高は 274,100 百万円です。 ・2020 年 2 月満期予定の借入金 6,000 百万円について、2019 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 ・2020 年 1 月満期予定の借入金 20,800 百万円の一部について、2019 年 8 月期中に投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行うことを前提としています。 <p>2019 年 8 月期末の LTV は 44.8%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産 × 100</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・上記物件の譲渡により、不動産等売却益を 2019 年 8 月期に 784 百万円計上することを見込んでいます。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上します。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年に係る固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。 ・公租公課は、2019 年 8 月期に 1,570 百万円を想定しています。 ・修繕費は、2019 年 8 月期に 109 百万円を想定しています。 ・外注委託費は、2019 年 8 月期に 682 百万円を想定しています。 ・減価償却費は、2019 年 8 月期に 3,788 百万円を想定しています。 ・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、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います。 ・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 ・減価償却費は、取得原価に付随費用及び将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> ・NOI（営業収益から、減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除した金額）は、2019 年 8 月期に 16,014 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用等として、2019 年 8 月期に 1,212 百万円を見込んでいます。なお、投資法人債発行費償却については、発行時より償還までの期間に渡り月割り償却しています。 ・投資口交付費償却については、発生時より 3 年間で月割り償却しており、2019 年 8 月期に 46 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の規約に定める金銭の分配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貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の発行等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が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>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年8月期における1口当たり利益超過分配金は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを想定しています。 ・ 1口当たり利益超過分配金は、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める利益を超えた金銭に係る分配の方針に従い算出しており、2019年8月期に発生する各減価償却費の約30%を分配することを前提として算出しています。 ・ 減価償却費は、運用資産の異動、付随費用等の発生額、資本的支出額等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の資産価値の保全を図るため、本投資法人が利益超過分配を行う場合の上限を、減価償却費から当該減価償却費を計上した計算期間に支出した資本的支出額を差し引いた額としています。そのため、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。さらに、本投資法人は、下記に規定する鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益超過分配を行いません。 ・ 鑑定LTV (%) = $A/B \times 100$ (%) A = 期末有利子負債残高 (含む投資法人債残高、短期投資法人債残高) + 期末時点における敷金リリース額 B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価額の総額 + 期末現預金残高 - 利益分配金予定総額 - 利益超過分配金予定総額 なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金予定総額については直近の決算期における数値によります。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年8月期において、2018年9月に発生した台風21号及び24号の影響による特別損失（修繕費）192百万円を見込んでいますが、当該修繕費相当額と同等額の特別利益（保険金収入）が得られるものと想定しています。 ・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則等において、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。