

2018年8月13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2月期の運用状況及び分配金の予想の修正  
並びに2019年8月期の運用状況の予想について

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2018年4月13日付で公表した2019年2月期（2018年9月1日～2019年2月末日）の運用状況及び分配金の予想を下記の通り修正いたします。また、2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月末日）における運用状況の予想は、下記の通りです。

なお、2018年4月13日に発表した2018年8月期（2018年3月1日～2018年8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. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表

(1) 2019年2月期の運用状況及び分配金の予想修正の内容

	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)	16,331	8,589	7,508	7,507	2,206	300	2,506
今回修正 予想(B)	18,603	10,074	8,825	8,824	2,302	297	2,599
増減額 (B-A)	+2,271	+1,485	+1,317	+1,317	+96	△3	+93
増減率	+13.9%	+17.3%	+17.5%	+17.6%	+4.4%	△1.0%	+3.7%

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 2019年8月期の運用状況の予想の内容

	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)
2019年8月期	18,898	9,908	8,701	8,700	2,269	298	2,567

(参考)

2019年2月期：予想期末発行済投資口数 3,833,420口 (前回発表時は3,402,681口)

2019年8月期：予想期末発行済投資口数 3,833,420口

(注記)

1. 本投資法人の第14期営業期間は2018年9月1日から2019年2月末日まで、第15期営業期間は2019年3月1日から2019年8月末日までです。
2. 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。
3. 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。
4. 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「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口発行及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得に伴い、2018年4月13日付で公表した、2019年2月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益に10%以上の差異が生じる見込みとなったことから、2019年2月期の予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて2019年8月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考>

本投資法人は、本日付で公表した2019年2月期における運用状況の予想の修正が、今般の新投資口発行及び借入れに伴う費用や取得予定資産に係る公租公課などの一時的な要因の影響を受けたものとなることから、新投資口発行及び取得予定資産の取得などが、本投資法人の運用状況に与えることが想定される影響をより分かり易く示すことを目的として、一時的な要因の影響を除外して試算した利益（以下「修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）」といいます。）を算出し、参考情報として、2018年4月13日付で公表した2019年2月期における運用状況の予想の調整後業績試算（以下「修正前予想の調整後業績試算（冬期：68物件前提）」といいます。）と合わせて別紙2「修正前予想の調整後業績試算（冬期：68物件前提）と修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）の比較」に記載しています。

なお、修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）は、特定の計算期間の業績を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における業績等の予想としての意味を有するものでもありません。2019年2月期その他特定の計算期間の実際の業績等は、修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）とは異なりますのでご注意ください。その他、修正前予想の調整後業績試算（冬期：68物件前提）及び修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）の算出方法の詳細については、別紙2「修正前予想の調整後業績試算（冬期：68物件前提）と修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）の比較」をご参照ください。

以 上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙 1】

**2019年2月期及び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14期 2018年9月1日～2019年2月28日（181日） 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"> <li>2018年3月1日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（68物件）に加え、2018年8月13日開催の役員会で決定した新投資口発行による手取金、2018年9月実行予定の借入金（下記「有利子負債」において定義します。）及び手元現金を原資として、GLP 新砂、GLP 湘南、GLP 大阪、GLP 摂津、GLP 西宮、GLP 滋賀、GLP 寝屋川及びGLP 藤前（以下「取得予定資産」といいます。）に係る不動産信託受益権を2018年9月3日に取得することにより本投資法人の保有資産が合計76物件となること、その後2019年8月末まで運用資産に変動（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。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変動が生じる可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の3,402,681口に加え、2018年8月13日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数411,013口（上限口数）（国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数）及び第三者割当による新投資口の発行口数19,726口（上限口数）の合計430,739口の発行が全てなされることを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の本投資法人の有利子負債残高は238,180百万円です。</li> <li>2018年9月3日に、総額38,230百万円の借入れ（8,000百万円の短期借入金を含みます。以下「2018年9月実行予定の借入金」といいます。）を行うことを前提としています。</li> <li>国内におけるオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行に対する払込金額を原資として、2018年9月末日に、2018年9月実行予定の8,000百万円の短期借入金のうち2,040百万円を期限前弁済することを前提としています。</li> <li>2018年9月実行予定の短期借入金について、2019年2月期中に上記の期限前弁済を行った残額の5,960百万円について、5,900百万円を投資法人債又は借入金によりリファイナンスを行い、60百万円は手元現金を原資として期限前弁済することを前提としています。</li> <li>2019年2月期中に2018年8月期に対応する消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金及び手元現金を原資として、2019年2月28日に満期予定の総額19,560百万円の借入金の一部である2,976百万円について、期限前弁済を行うことを前提としています。</li> <li>2018年12月20日に満期予定の長期借入金2,500百万円の全額について、満期日に借入金によるリファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>2019年2月27日に満期を迎える投資法人債6,000百万円及び2019年2月28日に満期予定の借入金19,560百万円のうち上記の2,976百万円の期限前弁済を行った残額である16,584百万円について、満期日に借入金又は投資法人債によるリファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>2019年8月期中に2019年2月期に対応する消費税の還付がなされることを予定</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>していることから、当該還付金及び手元現金を原資として、長期借入金の 1,110 百万円について、期限前弁済を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2019 年 2 月期末の LTV は 44.4%（2018 年 4 月 13 日付で公表した 2019 年 2 月期の予想：44.6%）、2019 年 8 月期末の LTV は 44.3% 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</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産に付帯する太陽光発電設備は変動賃料であり、季節要因による賃料への影響を考慮した上で、算出しています。太陽光発電設備による営業収益は、2019 年 2 月期に 352 百万円、2019 年 8 月期に 621 百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。したがって、2018 年 3 月に取得した 6 物件（GLP 浦安、GLP 船橋Ⅱ、GLP 三郷、GLP 舞洲Ⅰ、GLP 岡山総社Ⅰ及び GLP 岡山総社Ⅱ）及び太陽光発電設備 13 設備（以下「3 月取得済資産」といいます。）並びに取得予定資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019 年 2 月期の費用には計上されず、2019 年 8 月期から費用計上されます。なお、取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税は 3 月取得済資産については 272 百万円であり、また、取得予定資産については 117 百万円と想定しています。</li> <li>公租公課は、2019 年 2 月期に 1,224 百万円、2019 年 8 月期に 1,578 百万円を想定しています。</li> <li>修繕費は、2019 年 2 月期に 72 百万円、2019 年 8 月期に 95 百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、2019 年 2 月期に 678 百万円、2019 年 8 月期に 679 百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、2019 年 2 月期に 3,801 百万円、2019 年 8 月期に 3,810 百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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な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。</li> <li>減価償却費は、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。</li> </ul>
NOI (Net Operating Income)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 2 月期に 15,971 百万円、2019 年 8 月期に 15,882 百万円を想定しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 8 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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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は、2019年2月期に1,154百万円、2019年8月期に1,158百万円を想定しています。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。</li> <li>・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2月期に47百万円、2019年8月期に47百万円を想定しています。</li> <li>・その他、新投資口発行に係る一時的な費用として、2019年2月期に45百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年2月期及び2019年8月期における1口当たり当期純利益分配金は、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。</li> <li>・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2月期及び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。</li> <li>・減価償却費は、運用資産の変動、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。</li> <li>・鑑定LTV (%) = <math>A/B \times 100</math> (%)  <math>A</math> = 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  <math>B</math> = 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</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙 2】

修正前予想の調整後業績試算（冬期※：68 物件前提）と  
修正後予想の調整後業績試算（冬期※：76 物件前提）の比較

	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)	発行済 投資口数の 前提 (口)
修正前予想 の調整後業 績試算（冬 期：68 物件 前提）(A)	16,331	8,437	7,356	7,355	2,161	300	2,461	3,402,681
修正後予想 の調整後業 績試算（冬 期：76 物件 前提）(B)	18,628	9,763	8,563	8,563	2,233	297	2,530	3,833,420
増減額 (B-A)	+2,296	+1,326	+1,207	+1,207	+72	△3	+69	+430,739
増減率	+14.1%	+15.7%	+16.4%	+16.4%	+3.3%	△1.0%	+2.8%	+12.7%

※ 本投資法人は、取得予定資産取得前後において、保有する物流施設 19 物件に太陽光発電設備を設置しており、これらにつきテナントから売電収入に連動する変動賃料を収受します。太陽光発電設備の発電量は日射量によって変動するため、変動賃料には季節変動が生じ、一般的に、夏期の変動賃料に比べ、冬期の変動賃料は相対的に低くなります。したがって、冬期に該当する 2 月期は、夏期に該当する 8 月期に比べ、営業収益は相対的に低くなる傾向にあります。

<修正前予想の調整後業績試算（冬期：68 物件前提）>

本投資法人の取得済資産及び本日現在の発行済投資口数を前提に、修正前の 2019 年 2 月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- 3 月取得済資産に関する固定資産税及び都市計画税等の租税公課について、2019 年 2 月期より発生すると仮定し、6 か月分に相当する公租公課が 160 百万円費用として計上されることを前提としています。
- 上記に伴う NOI の変動により、外注委託費が 3 百万円減少することを前提としています。
- 以上の調整によって変動する NOI を考慮して、資産運用報酬Ⅱが 5 百万円減少することを前提としています。

<修正後予想の調整後業績試算（冬期：76 物件前提）の前提条件>

本日公表した新投資口発行及び取得予定資産取得等を考慮した 2019 年 2 月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 8 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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 取得予定資産の取得に関する不動産賃貸事業収入及び不動産賃貸事業支出について、2019年2月期期初より発生すると仮定し、営業収益が24百万円、営業利益が23百万円増加することを前提としています。
- 3月取得済資産及び取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の租税公課について、2019年2月期より発生すると仮定し、6か月分に相当する公租公課が352百万円費用として計上されることを前提としています。
- 上記に伴うNOIの変動により、外注委託費が7百万円減少することを前提としています。
- 以上の調整によって変動するNOIを考慮して、資産運用報酬Ⅱが11百万円減少することを前提としています。
- 2019年2月期に発生を想定している融資関連費用に係る一時的な費用3百万円が発生しないことを前提としています。
- 2019年2月期に発生を想定している新投資口の発行に係る一時的な費用45百万円が発生しないことを前提としています。

なお、修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）は、2019年2月期その他の特定の計算期間の実際の業績を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における業績の予想としての意味を有するものでもありません。2019年2月期その他の特定の計算期間の実際の業績数値を含む運営状況は、上記の修正後予想の調整後業績試算（冬期：76物件前提）とは異なりますので、ご注意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年8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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。