

2018年3月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名
グローバル・ワン不動産投資法人
代表者名 執行役員 内田 昭雄
(コード番号：8958)
資産運用会社名
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 和田 康
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
(TEL：03-3262-1494)

2018年9月期運用状況の予想に関するお知らせ

2018年9月期（第30期：2018年4月1日～2018年9月30日）の運用状況の予想を下記のとおりお知らせいたします。

なお、2018年3月期（第29期：2017年10月1日～2018年3月31日）の決算発表は2018年5月16日を予定しております。

記

1. 公表理由等

本投資法人は、2018年9月期の運用状況の予想を、2018年3月期決算発表に先立ち、本日公表することとしました。

2018年3月期（予想）（注）と比べ、主な増減益要因として以下を見込んでいます。

（注）2017年11月15日公表の「2017年9月期 決算短信（REIT）」及び2018年2月28日公表の「2018年3月期分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

<増益要因>

- ・減価償却費の減少
- ・賃料増額改定及びフリーレント解消による増収
- ・修繕費、支払利息、外部委託費の減少

<減益要因>

- ・公租公課の増加（明治安田生命大阪御堂筋ビル及び品川シーサイドウエストタワーの固定資産税及び都市計画税の費用計上開始を含みます。）

2. 2018年9月期の運用状況の予想

	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	1口当たり 利益超過分配金
2018年9月期	百万円 5,131	百万円 2,255	百万円 1,818	百万円 1,817	円 2,052	円 —

（参考）1口当たり予想当期純利益 2,052円

予想期末投資口数 885,684口（4分割後の口数）

- （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. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。
4. 2018年2月22日開催の役員会において、2018年4月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行うことを決定しております。
5. 投資口分割を行わなかったと仮定した場合の1口当たり分配金の予想額は、8,208円となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の2018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と責任で投資なさるようお願い致します。

2018年9月期（第30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30期：2018年4月1日～2018年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたりましては、本公表日現在の保有物件 11 物件のみを保有し、2018年9月期末（2018年9月30日）までの間、異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しております。 運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2018年4月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口を1口につき4口の割合で分割し、発行済投資口の総口数が885,684口となることを前提としております。 1口当たり分配金につきましても上記発行済投資口の総口数885,684口を前提として算出しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、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。 賃貸事業に係る外部委託費は約566百万円、公租公課は約530百万円と想定しております。 修繕費は約128百万円を想定しておりますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、約792百万円と想定しております。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、約509百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計約437百万円を想定しております。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在、総額76,000百万円の借入れがありますが、2018年3月30日に返済期限が到来する借入金10,000百万円を、同日付で9,500百万円の借入れを行い手元資金とあわせて返済し、借入金残高が75,500万円となり、2018年9月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行う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。 本公表日現在、総額19,000百万円の投資法人債発行残高があり、2018年9月期に償還期限が到来する投資法人債については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としております。

ご注意：この文書は、本投資法人の2018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と責任で投資なさるようお願い致します。

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。 • 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。
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、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。 • 一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じ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2018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と責任で投資なさるようお願い致します。