

2019年4月1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 古城 謙治
 問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
 (TEL: 03-3262-1494)

2019年9月期の運用状況の予想の修正
 及び2020年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

2019年9月期(第32期:2019年4月1日~2019年9月30日)の運用状況の予想の修正及び2020年3月期(第33期:2019年10月1日~2020年3月31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、2019年3月期(第31期:2018年10月1日~2019年3月31日)の運用状況の予想については、本日現在変更ありません。

記

1. 修正及び公表の理由

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資産の取得及び貸借並びに譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(ヒューリック豊洲プライムスクエアの取得、銀座ファーストビルの譲渡)」に記載の新投資口の発行並びに資産の取得及び譲渡に伴い、2018年11月14日付「2018年9月期決算短信(REIT)」にて公表した2019年9月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことで、営業収益が10%以上増加したこと等から予想の修正を行うものです。また、これにあわせて同様の前提条件に基づいて算出した2020年3月期の新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

2. 2019年9月期の運用状況の予想の修正

	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
前回予想(A) (2018年11月14日)	百万円 5,302	百万円 2,357	百万円 1,922	百万円 1,922	円 2,170	円 -
今回修正予想(B)	百万円 6,175	百万円 3,026	百万円 2,561	百万円 2,560	円 2,398	円 -
増減額 (C)=(B-A)	百万円 873	百万円 668	百万円 638	百万円 638	円 228	円 -
増減率 (C/A×100)	% 16.5	% 28.3	% 33.2	% 33.2	% 10.5	% -

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,662円
 予想期末発行済投資口数 961,884口

(注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2019年9月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約254百万円を控除した残額を分配することを前提としています。
 2. 本日現在の発行済投資口数885,684口に、本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72,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,700口を加えた

ご注意: この文書は、本投資法人の2019年9月期及び2020年3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、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

961,884口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である3,700口全てが発行されることを前提としております。

3. 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。
4. 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。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

3. 2020年3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
2020年3月期	百万円 5,785	百万円 2,594	百万円 2,175	百万円 2,174	円 2,261	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,261円

予想期末発行済投資口数 961,884口

- (注記) 1. 本日現在の発行済投資口数885,684口に、本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72,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,700口を加えた961,884口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である3,700口全てが発行されることを前提としております。
2. 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。
 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て表示しております。

4. (ご参考) 2019年3月期の運用状況の予想

2018年11月14日公表の「2018年9月期決算短信(REIT)」記載の2019年3月期の運用状況の予想は、以下のとおりです。

	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
2019年3月期	百万円 5,196	百万円 2,334	百万円 1,901	百万円 1,900	円 2,145	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,145円

予想期末発行済投資口数 885,684口

- (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。

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年9月期及び2020年3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、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訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2019年9月期（第32期）及び2020年3月期（第33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32期：2019年4月1日～2019年9月30日（183日） 第33期：2019年10月1日～2020年3月31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、本投資法人が2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエアの取得及び銀座ファーストビルの譲渡を行った後合計11物件のみを保有し、2020年3月期末（2020年3月31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"> 本公表日現在の発行済投資口数885,684口に、2019年4月1日の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数72,500口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,700口を加えた961,884口を前提としております。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である3,700口全てが発行され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新投資口発行後の発行済投資口数961,884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。 2019年4月18日にヒューリック豊洲プライムスクエアの取得及び銀座ファーストビルの譲渡を行うことで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでおります。 2020年3月期の営業収益のうち、TK南青山ビルで原状回復工事費相当額収入を約289百万円見込んでおります。 2019年9月期の営業収益のうち、銀座ファーストビル譲渡による不動産等売却益を約655百万円見込んでおります。
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。 ヒューリック豊洲プライムスクエアに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分はこれらの物件の取得原価に算入されるため、2019年9月期及び2020年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2020年9月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（2018年度税額年間約56百万円、6ヶ月換算約28百万円）は、2020年9月期以降営業費用となります。 賃貸事業に係る外部委託費は2019年9月期は約709百万円、2020年3月期は約563百万円、公租公課は2019年9月期は約530百万円、2020年3月期は約496百万円と想定しております。なお、2019年9月期の外部委託費には、TK南青山ビルのリーシング費用を含んでいます。 修繕費は2019年9月期は約101百万円、2020年3月期は約258百万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。なお、2020年3月期の修繕費には、TK南青山ビルの空調工事費及び原状回復工事費等約154百万円を含んでいます。 固定資産除却損として、2019年9月期に約9百万円、2020年3月期にTK南青山ビルの空調設備等撤去で約147百万円を見込んでおりま

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年9月期及び2020年3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、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訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、2019年9月期は約846百万円、2020年3月期は約858百万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、2019年9月期は約588百万円、2020年3月期は約550百万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、支払利息等合計で2019年9月期は約464百万円、2020年3月期は約418百万円を想定しております。なお、2019年9月期の営業外費用には、投資口交付費約31百万円を一括計上することを見込んでおります。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本公表日現在、総額75,500百万円の借入があり、2019年9月期及び2020年3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、2020年3月期末（2020年3月31日）まで投資法人債発行残高に変動がないことを前提としております。
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。 2019年9月期の決算で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、銀座ファーストビルの譲渡による売却益の一部を租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金約254百万円を積み立てることを見込んでいます。
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：<https://www.go-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年9月期及び2020年3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、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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。