

平成 29 年 3 月 31 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 常務執行役員 (投信運用部・投信業務部担当)

柴田 昌孝

(TEL：03-3262-1494)

平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 29 年 9 月期 (第 28 期：平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日) 及び平成 30 年 3 月期 (第 29 期：平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 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、平成 29 年 3 月期 (第 27 期：平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 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. 公表理由

本投資法人は、平成 29 年 3 月 24 日に、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を取得しました (詳細は、平成 29 年 3 月 22 日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ (明治安田生命大阪御堂筋ビル、品川シーサイドウエストタワー)」をご参照ください。)

そして、本日開催の役員会において、平成 29 年 3 月 24 日借入れの借入金 (詳細は、平成 29 年 3 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。) の返済資金の一部に充当すること等を目的として、新投資口の発行及び投資口の売出しを決議しました (詳細は、本日付「新投資口及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。)。これに伴い、平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 月期の運用状況の予想を、本日公表するものです。

2. 平成 29 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
平成 29 年 9 月期	百万円 5,125	百万円 2,259	百万円 1,696	百万円 1,695	円 7,690	円 —

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 7,572 円

予想期末発行済投資口数 223,900 口

(注記) 1. 本日現在の発行済投資口数 193,800 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 28,600 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,500 口を加えた 223,900 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 1,500 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 9 月期及び平成 30 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席出目論見書 (並びに訂正事項分) 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。

3. 平成 30 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
平成 30 年 3 月期	百万円 5,029	百万円 2,236	百万円 1,767	百万円 1,766	円 7,890	円 —

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 7,890 円

予想期末発行済投資口数 223,900 口

- (注記) 1. 本日現在の発行済投資口数 193,800 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 28,600 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,500 口を加えた 223,900 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 1,500 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) 平成 29 年 3 月期の運用状況の予想

平成 28 年 11 月 14 日公表の「平成 28 年 9 月期決算短信 (REIT)」記載の平成 29 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
平成 29 年 3 月期	百万円 4,375	百万円 1,876	百万円 1,421	百万円 1,420	円 7,330	円 —

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 7,330 円

予想期末発行済投資口数 193,800 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、本投資法人の平成 29 年 9 月期及び平成 30 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）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。

平成 29 年 9 月期（第 28 期）及び平成 30 年 3 月期（第 29 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 28 期：平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日（183 日） 第 29 期：平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日（182 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、平成 29 年 3 月 24 日に取得した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を含む現保有物件 11 物件のみを保有し、平成 30 年 3 月期末（平成 30 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 193,800 口に、平成 29 年 3 月 31 日の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 28,600 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,500 口を加えた 223,900 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 1,500 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 223,900 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。 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、平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 月期の営業費用にはなりません。 ただし、平成 30 年 9 月期以降に納付するこれらの物件に係る固定資産税及び都市計画税（明治安田生命大阪御堂筋ビル：平成 28 年度税額年間約 89 百万円、6 ヶ月換算約 44 百万円、品川シーサイドウエストタワー：平成 28 年度税額年間約 65 百万円、6 ヶ月換算約 32 百万円）は、平成 30 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平成 29 年 9 月期は約 563 百万円、平成 30 年 3 月期は約 559 百万円、公租公課は平成 29 年 9 月期は約 430 百万円、平成 30 年 3 月期は約 427 百万円と想定しております。 修繕費は平成 29 年 9 月期は約 121 百万円、平成 30 年 3 月期は約 95 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、平成 29 年 9 月期は約 890 百万円、平成 30 年 3 月期は約 887 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、平成 29 年 9 月期は約 505 百万円、平成 30

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 29 年 9 月期及び平成 30 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）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。

	年3月期は約516百万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、支払利息等合計で平成29年9月期は約563百万円、平成30年3月期は約468百万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87,200百万円の借入がありますが、平成29年6月末までに短期借入金10,700百万円を返済し借入残高が76,500百万円となり、平成29年9月29日、平成30年2月28日及び平成30年3月30日返済期限の借入金は全て同額で借換えを行い、平成30年3月期末（平成30年3月31日）まで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。 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ますが、平成29年9月29日償還期限の投資法人債5,000百万円は同額の投資法人債を発行することで償還し、平成30年3月期末（平成30年3月31日）まで投資法人債の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。 平成29年9月期の分配金として、当期純利益に加えて圧縮積立金26百万円を取り崩して分配することを前提としております。
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、本投資法人の平成29年9月期及び平成30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）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。