

2022年11月17日（木）

運用状況の予想に関する補足説明資料

「2023年3月期の運用状況の予想の修正及び2023年9月期の運用状況の予想に関するお知らせ」



東松ビル



不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区麹町四丁目1番地

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

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 山内 和紀

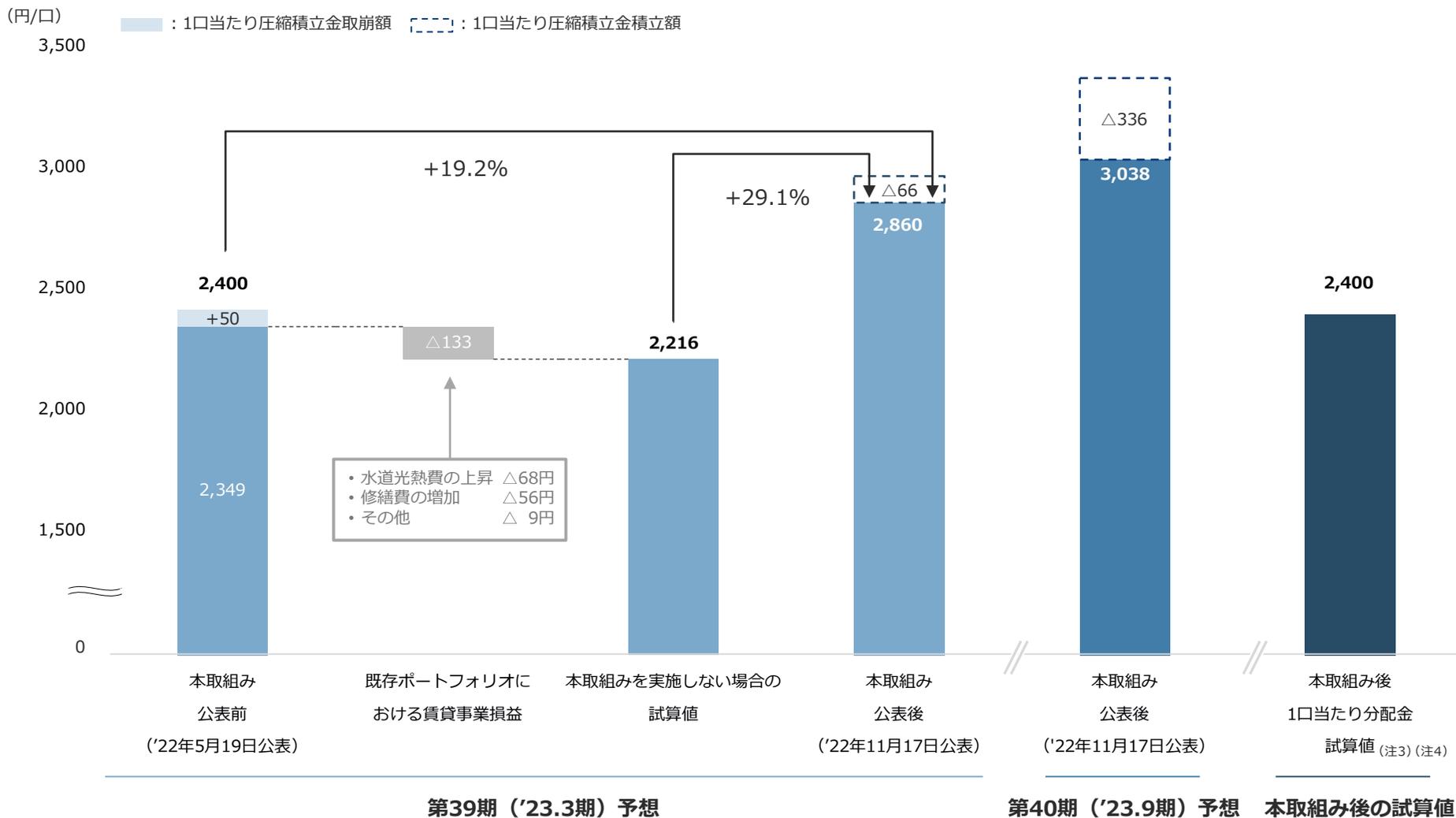
問合せ先 投信業務部長 山崎 弦

(TEL : 03-3262-1494)

1口当たり分配金の着実な成長

本取組み^(注1)により1口当たり予想分配金の大幅上方修正を実現

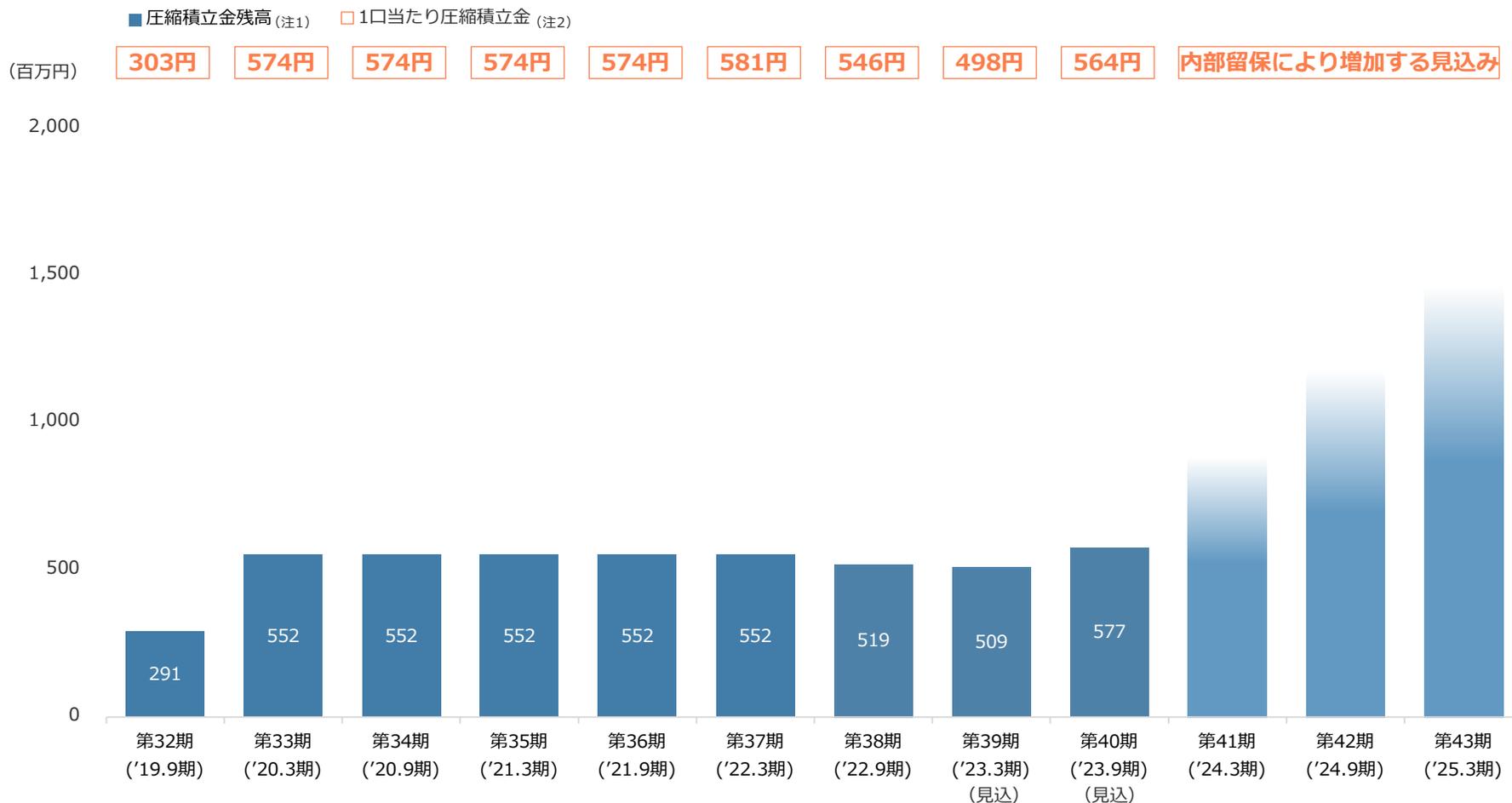
第39期（'23.3期）修正予想及び第40期（'23.9期）予想と本取組み後^(注2)の試算値



更なる内部留保積上げによる安定した分配金マネジメントの実現

任意に取崩し可能な圧縮積立金の状況

将来の分配金安定化のために、5期に亘る大手町売却益のうち第39期（'23.3期）から第42期（'24.9期）までの4期分は、長期保有資産の買換特例制度の活用により、各期の当期純利益の10%を上限に、任意に取崩し可能な積立金として内部留保を行う方針



本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の合計は一致しない場合があります。

2ページ

- (注1) 「本取組み」とは、本日付で公表した新投資口発行及び投資口売出し（以下「本募集」といいます。）と、2022年12月7日に予定しているTHE PEAK SAPPOROの取得、2023年4月28日に予定している東松ビル（THE PEAK SAPPOROと東松ビルとを個別に又は総称して「取得予定物件」といいます。以下同じです。）の取得並びに2022年12月6日以降5期に亘り譲渡を予定している大手町ファーストスクエア（以下「譲渡予定物件」といいます。）の譲渡を総称したものです。
- (注2) 本頁における「本取組み公表後」の第39期（'23.3期）予想については、本募集、2022年12月6日に大手町ファーストスクエア（25%持分）の売却及び2022年12月7日にTHE PEAK SAPPOROの取得が完了したことを前提として、第40期（'23.9期）予想については、第39期（'23.3期）の本募集、資産取得及び譲渡に加えて、2023年4月28日に東松ビルの取得が、2023年9月25日に大手町ファーストスクエア（30%持分）の売却が完了し、本取組み及びこれに関連する資金調達以外の保有資産及び財務状況の変動がないことを前提として試算しています。その他、詳細な前提条件については、本日付で公表した「2023年3月期の運用状況の予想の修正及び2023年9月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 本取組み後の1口当たり分配金の試算値は、特定の計算期間の利益等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利益等の予想としての意味を有するものではありません。本取組み後の1口当たり分配金の試算値は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。さらに、本取組み後の1口当たり分配金の試算値は、将来の本投資法人の収益を示唆するものでなく、また、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実際の利益等が、これらと大きく異なる場合があることに留意ください。
- (注4) 本取組み後の1口当たり分配金の試算値については、「（本取組みを実施しない場合における第39期（'23.3期）の予想当期純利益（2022年5月19日付「第37期（2022年3月期）決算説明資料」にて公表）±本取組みによる取得予定物件及び譲渡予定物件の売買完了後の賃貸事業損益（減価償却費を含む）の変動分±本取組みによる資産運用報酬及び営業外費用の変動分）÷（本募集完了後の発行済投資口数の上限1,022,826口）」で試算しています。なお、「本取組みによる取得予定物件及び譲渡予定物件の売買完了後の賃貸事業損益（減価償却費を含む）」の算定にあたり、取得予定物件に係る賃貸事業損益は、前所有者から提供を受けた情報に基づきグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社が想定する不動産賃貸事業収益の6カ月分を考慮しています。

3ページ

- (注1) 第38期（'22.9期）以前の圧縮積立金残高は、各期の貸借対照表における圧縮積立金の期末残高を記載しています。また、第39期（'23.3期）以降の各期において、圧縮積立金の積立又は圧縮積立金の取崩による圧縮積立金の期末残高の増減が生じることを保証するものではありません。
- (注2) 1口当たり圧縮積立金については、各期末時点の圧縮積立金残高を各期末時点の発行済投資口数で除して算定しています。第39期（'23.3期）以降については、本募集完了後の発行済投資口数の上限1,022,826口で除して算出しています。

- 本資料は、本日付公表の「2023年3月期の運用状況の予想の修正及び2023年9月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、グローバル・ワン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せください。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、及びこれらに付随する政令、内閣府令、規則、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請されたものではありません。また、かかる法律等に基づき作成された開示書類又は資産運用報告において記載を求められるものと同一ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ご照会先 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

投信業務部 TEL : 03-3262-1494