

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)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

本投資法人は、2019年4月1日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- | | |
|--------------------------------|--|
| (1) 募集投資口数 | 72,500口 |
| (2) 発行価格（募集価格） | 未定
発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日（後記（4）で定義します。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口（後記（4）で定義します。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案したうえで決定します。 |
| (3) 発行価格（募集価格）の総額 | 未定 |
| (4) 払込金額（発行価額） | 未定
上記(2)を含め、2019年4月9日（火曜日）から2019年4月15日（月曜日）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人の役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たりの払込金として本投資法人が受け取る金額をいいます。 |
| (5) 払込金額（発行価額）の総額 | 未定 |
| (6) 募集方法 | 一般募集とし、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下「引受人」と総称します。）に全投資口を買取引受けさせます。 |
| (7) 引受契約の内容 | 引受人は、払込期日に払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。 |
| (8) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (9) 需要状況等把握期間
(ブックビルディング期間) | 2019年4月4日（木曜日）から発行価格等決定日まで |
| (10) 申込期間 | 2019年4月10日（水曜日）から2019年4月11日（木曜日）まで。
なお、需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあり、最も繰 |

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、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。

り下がった場合は、2019年4月16日（火曜日）から2019年4月17日（水曜日）までとなります。

- (11) 払込期日 2019年4月16日（火曜日）から2019年4月22日（月曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とします。
- (12) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (13) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この一般募集に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (14) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. ご参照）

- (1) 売出投資口数 3,700口
なお、売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する本投資法人の役員会において決定します。
- (2) 売出人 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一の価格とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人の資産運用会社であるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）から3,700口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う場合があります。
- (6) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とします。
- (7) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 売出価格、その他このオーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (10) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. ご参照）

- (1) 募集投資口数 3,700口
- (2) 割当予定先及び割当口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口
- (3) 払込金額（発行価額） 未定
発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は、一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。
- (4) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (5) 申込期間（申込期日） 2019年5月13日（月曜日）
- (6) 払込期日 2019年5月14日（火曜日）

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）をご覧ください。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。

- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当（以下「本件第三者割当」といいます。）による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (9) 上記申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から3,700口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、3,700口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が本資産運用会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2019年4月1日（月曜日）開催の本投資法人の役員会において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に割当先とする本投資口3,700口の本件第三者割当による新投資口発行を、2019年5月14日（火曜日）を払込期日として行うことを決議しています。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年5月7日（火曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数が安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を限度として減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社による本資産運用会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は野村證券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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録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致します。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	885,684 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	72,500 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	958,184 口
本件第三者割当による新投資口発行に伴う増加投資口数	3,700 口 (注)
本件第三者割当による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	961,884 口 (注)

(注) 本件第三者割当による募集投資口数の全口数に対し、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産を取得することで、ポートフォリオの質の向上及び収益安定化のための資産規模拡大を行うとともに、引き続き特定資産を機動的に取得していくために、財務基盤の更なる強化を図ることを目的としております。

このため、不動産売買市場の状況、J-REIT 市場の動向、現在のLTV（総資産有利子負債比率）水準及び1口当たり分配金水準等を勘案のうえ、新投資口の発行を決定しました。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

9,302,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 8,851,000,000 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 451,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は 2019 年 3 月 15 日（金曜日）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金 8,851,000,000 円については、本日付公表の「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）」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、残額が生じた場合には、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 451,000,000 円と併せて、手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 今後の見通し

本日付公表の「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」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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致します。

6. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期
1口当たり当期純利益	1,994円	2,028円	2,135円
1口当たり分配金	7,864円	8,164円	2,136円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	98,252円	98,276円	98,371円

(注1) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数加重平均投資口数（2017年9月期：882,872口、2018年3月期：890,955口、2018年9月期：885,684口）で除することにより算出しております。

(注2) 本投資法人は、2018年3月31日を基準日、2018年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っております。2017年9月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算出しております。

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2017年9月期	2018年3月期	2018年9月期
始 値	391,000円	369,500円（注2） 99,800円（注3）	102,300円
高 値	400,000円	427,500円（注2） 102,700円（注3）	117,700円
安 値	362,000円	367,000円（注2） 99,800円（注3）	100,300円
終 値	366,500円	401,000円（注2） 102,500円（注3）	116,900円

(注1) 始値、高値、安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値によります。

(注2) 2018年4月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合での投資口分割による権利落前（2018年3月27日以前）の価格を記載しております。

(注3) 上記権利落後（2018年3月28日以降）の価格を記載しております。

②最近6か月間の状況

	2018年			2019年		
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
始 値	115,200円	113,400円	117,900円	119,400円	124,000円	125,600円
高 値	116,400円	119,000円	122,400円	124,700円	126,500円	134,600円
安 値	111,400円	113,100円	116,400円	119,400円	120,400円	124,300円
終 値	113,800円	119,000円	119,900円	123,400円	126,400円	133,100円

(注) 始値、高値、安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値によります。

③発行決議日前営業日における投資口価格

	2019年3月29日
始 値	133,700円

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）をご覧ください。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。

高 値	134,800 円
安 値	132,800 円
終 値	133,100 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

8. 売却・追加発行等の制限

(1) 一般募集に関連して、本資産運用会社は、共同主幹事会社（引受人のうち、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社及び大和証券株式会社をいいます。）との間で、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、その裁量で、当該合意内容を一部又は全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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致します。