

2025年2月28日 (金)

自己投資口取得に関する補足説明資料

「自己投資口取得及び消却に係る事項の決定に関するお知らせ」

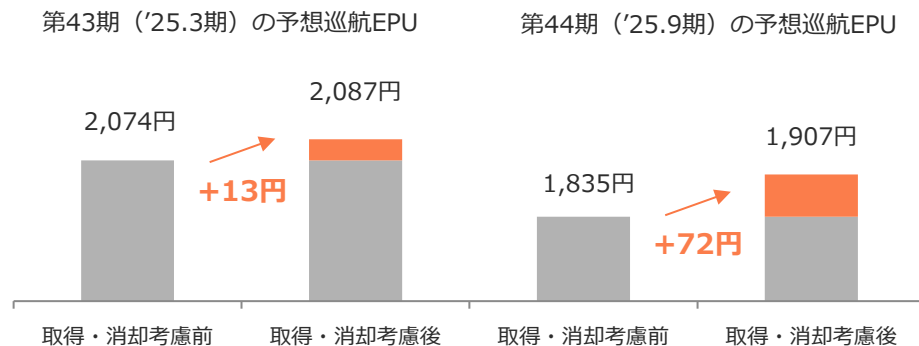
1. 自己投資口取得の概要

資本効率向上と投資主還元を通じた中長期的な投資主価値の最大化を企図

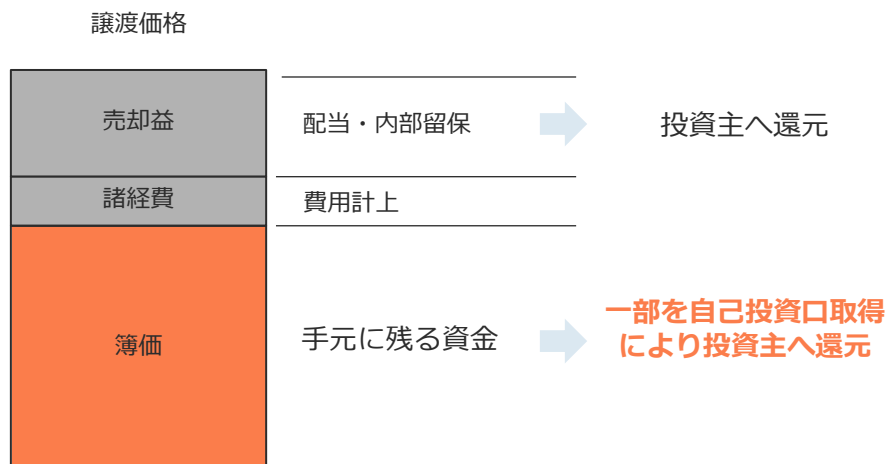
取組み意義

資本効率の向上 投資主還元	発行済投資口数の減少を通じて、1口当たり当期純利益（EPU）が向上
資金効率の向上	物件売却資金の効率的・効果的な活用
1口当たりNAV向上	1口当たりNAVを下回る価格での自己投資口取得・消却により達成

予想巡航EPU（注1）への効果を試算（注2）



物件売却により得た資金の活用



試算の前提条件

取得価額の総額	5,000百万円
平均取得価格	104,700円 (2月5日終値)
取得投資口の総数 (上記平均取得価格に基づく試算)	47,755口 (発行済投資口の総口数の4.76%)

(注1) 「巡航EPU」は、売却益等の非経常的な要因による損益を除外した1口当たり当期純利益を意味します。以下同じです。また、本試算は1口当たり予想分配金ではなく、予想巡航EPUに関する試算です。第43期（'25.3期）、第44期（'25.9期）の1口当たり予想分配金については、2025年2月28日公表の「2025年9月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

(注2) 「予想巡航EPUへの効果」は、上記「試算の前提条件」のもとに算出した現時点のものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

2. 第4回自己投資口取得の考え方

巡航EPU2,400円以上での安定化を達成するためには、複合的な取組みを実施することが必要

複合的な取組みの一環としての自己投資口取得

- ① 内部成長
 - ・インフレを上回る賃料増額の実現に向けたテナントとの交渉
- ② 外部成長
 - ・課題物件の売却（錦糸町、品川）や資産入替（横浜と梅田の相互売買）を通じた含み益の実現
 - ・ブリッジ2物件の取得及び新規物件のソーシング
- ③ 資本政策
 - ・物件売却資金を活用した自己投資口の取得
- ④ 財務運営
 - ・LTV(簿価)水準の上限引き上げ（50%→55%）
 - ・足元の資本コストを踏まえ、新規物件取得はデットを活用



取得価額の総額（上限）を過去最大の5,000百万円に設定
 物件の売却資金と今後数期に亘る資金需要やLTV(簿価)水準を考慮し、5,000百万円の自己投資口取得を決議

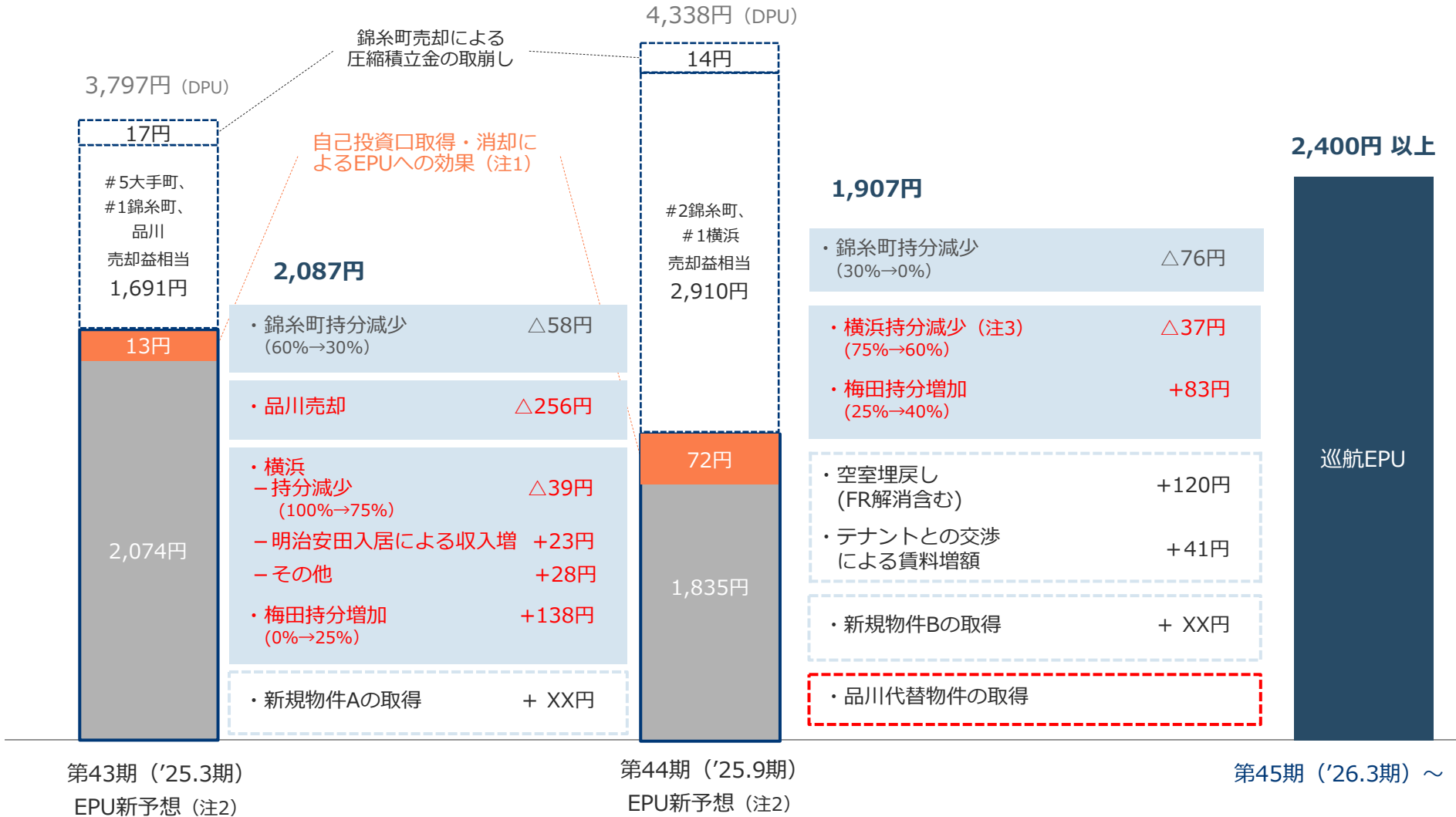
参考：過去の自己投資取得価額の総額（上限）

物件売却	<ul style="list-style-type: none"> ・ 錦糸町（第1回：'24/10、第2回：'25/4、第3回：'25/10） ・ 品川（'25/3）
資金需要	<ul style="list-style-type: none"> ・ ブリッジ2物件の取得 ・ 資本的支出（バリューアップ工事）など
LTV(簿価)変動要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己投資口の消却 ・ デットを活用した新規物件取得など ⇒上限の目線とする55%以下で収まることを確認

第1回 (2017/11/15公表)	1,000百万円
第2回 (2021/11/16公表)	1,500百万円
第3回 (2024/6/25公表)	2,000百万円

3. 自己投資口取得後の巡航EPU2,400円以上に向けた取組み

第42期（2024年9月期）決算説明資料9ページのアップデート



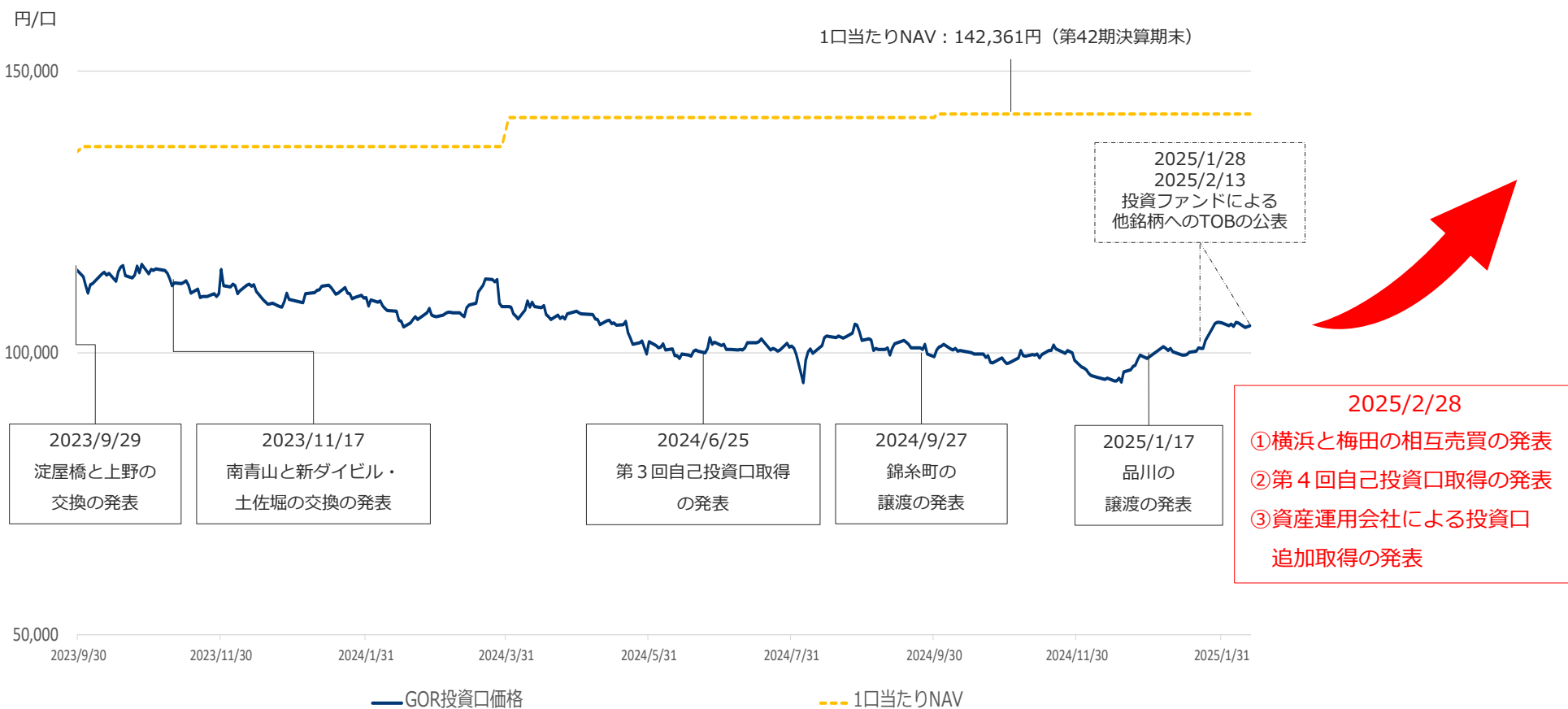
(注1) 「自己投資口取得・消却による効果」は、2ページに記載の「試算の前提条件」のもとに算出した現時点のものであり、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。

(注2) 2025年2月28日公表の第43期 ('25.3期) 及び第44期 ('25.9期) のEPU予想です。

(注3) 第44期 ('25.9期) の賃貸事業損益 (ショールーム区画はフリーレント期間中) に $\Delta 15\%$ を乗じた金額です。

3. 投資口価格の推移と取組みの経緯

投資主価値の最大化に向け、複合的な取組みを今後も継続



- 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「GOR」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。GOR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、係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、係る記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、係るリスク、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、係る将来予想は将来におけるGOR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、係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 03-4346-0658