

2022年11月17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 山内 和紀
 問合せ先 投信業務部長 山崎 弦
 (TEL：03-3262-1494)

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

2023年3月期(第39期：2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況の予想の修正及び2023年9月期(第40期：2023年4月1日～2023年9月30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。

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に関するお知らせ(東松ビル)」に記載の新投資口の発行並びに資産の取得及び貸借に伴い、2022年10月24日付「2023年3月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2023年3月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことから予想の修正を行うものです。また、本日公表の「2022年9月期決算短信(REIT)」において、2023年9月期の運用状況の予想について公表することから、併せてお知らせするものです。

2. 2023年3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) (2022年10月24日)	百万円 6,641	百万円 3,419	百万円 3,015	百万円 3,014	円 2,860	円 —
今回修正予想(B)	百万円 6,641	百万円 3,418	百万円 2,994	百万円 2,993	円 2,860	円 —
増減額 (C)=(B-A)	百万円 —	百万円 △1	百万円 △20	百万円 △20	円 —	円 —
増減率 (C/A×100)	% —	% △0.1	% △0.7	% △0.7	% —	% —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 2,926円

予想期末発行済投資口数 1,022,826口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2023年3月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約68百万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948,996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70,330口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,500口(上限)を加えた1,022,826口を前提としています。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3,500口全てが発行されることを前提としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。

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います。

3. 2023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
2023年9月期	百万円 7,211	百万円 3,887	百万円 3,452	百万円 3,451	円 3,038	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益 3,374円

予想期末発行済投資口数 1,022,826口

- (注記) 1. 1口当たり分配金は、当期純利益から2023年9月期に積立を見込んでいる圧縮積立金約343百万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948,996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70,330口及び第三者割当による新投資口の発行口数3,500口(上限)を加えた1,022,826口を前提としています。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3,500口全てが発行されることを前提としています。
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います。

4. (ご参考) 2022年9月期の運用状況

本日公表の「2022年9月期決算短信(REIT)」記載の2022年9月期の運用状況は、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
2022年9月期	百万円 5,691	百万円 2,679	百万円 2,293	百万円 2,292	円 2,426	円 —

(参考) 1口当たり当期純利益 2,415円

期末発行済投資口数 948,996口

- (注記) 2022年9月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額9百万円を加算した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。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。

2023年3月期（第39期）及び2023年9月期（第40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39期：2022年10月1日～2023年3月31日（182日） 第40期：2023年4月1日～2023年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2022年9月30日現在の保有物件11物件に2022年12月7日取得予定のTHE PEAK SAPPORO及び2023年4月28日取得予定の東松ビルを加え、2022年12月6日と2023年9月25日に大手町ファーストスクエアをそれぞれ25%と30%譲渡したものとみなし、これらを除き2023年9月期末（2023年9月30日）までの間、その他の異動（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います。 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の総口数948,996口に、2022年11月17日の役員会で決定した公募による新投資口の発行予定口数70,330口及び第三者割当による新投資口の発行予定上限口数3,500口を加えた1,022,826口を前提としています。 1口当たり分配金につきましても上記投資口の総口数1,022,826口を前提として算出しています。
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、算出しています。 2022年12月7日のTHE PEAK SAPPORO及び2023年4月28日の東松ビルの取得並びに2022年12月6日と2023年9月25日に大手町ファーストスクエアをそれぞれ25%と30%譲渡することで、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 営業収益のうち、大手町ファーストスクエア譲渡による不動産等売却益として、2023年3月期は約881百万円を、2023年9月期は約1,093百万円をそれぞれ見込んでいます。
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います。 THE PEAK SAPPOROに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2023年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2023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（償却資産税を除く2022年度税額：年間約37百万円、6ヶ月換算約18百万円）は、2023年9月期以降営業費用となります。 東松ビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2023年9月期の営業費用にはなりません。ただし、2024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（償却資産税を除く2022年度税額：年間約74百万円、6ヶ月換算約37百万円）は、2024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2023年3月期約606百万円、2023年9月期約593百万円、公租公課は2023年3月期約528百万円、2023年9月期約561百万円と想定しています。 修繕費は2023年3月期約134百万円、2023年9月期約88百万円を想定していますが、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、2023年3月期約897百万円、2023年9月期約955百万円と想定しています。 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、2023年3月期約635百万円、2023年9月期約679百万円を想定しています。
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2023年3月期約423百万円、2023年9月期約435百万円を想定しています。なお、2023年3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います。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年9月30日現在、総額75,500百万円の借入れがあり、2023年3月期及び2023年9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います。 ・2022年12月に、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家である株式会社三菱UFJ銀行から、2,400百万円の借入れを行うことを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ・2023年4月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額17,300百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・借入金利率の変動により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・2022年9月30日現在、総額18,700百万円の投資法人債発行残高があり、2023年9月期末（2023年9月30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います。
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います。 ・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。 ・2023年3月期の決算及び2023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、大手町ファーストスクエアの5期分割譲渡の初回決済（25%）及び2回目決済（30%）による売却益の一部について、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として約68百万円と約343百万円をそれぞれ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、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います。 ・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います。

以上

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。