

2024年6月25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: 03-4346-0658)

自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本投資法人が取得した全ての投資口については、今期（2024年9月期）中に消却することを予定しています。

記

1. 自己投資口の取得を行う理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると判断し、本投資法人としては3回目となる自己投資口取得を決定しました。

本投資法人は、収益性の向上とポートフォリオやテナントの分散が本投資法人の当面の課題との認識のもと、2023年3月期決算以降、上場来の旗艦物件である大手町ファーストスクエア（以下「大手町」といいます。）の売却を通じた資産入替や2つの交換取引（注1）を行うなど、投資主価値の最大化に向けた様々な施策に取り組んできました。また、電力費の高騰や将来のオフィス大量供給による市況悪化を見据えて、大手町の売却益を5期に亘って計上して分配金を平準化するとともに、売却益の一部を内部留保して安定した分配金マネジメントの実現に努めてきました。

しかしながら、本投資法人の投資口価格は、1口当たりNAV（時価純資産）（注2）のほか、いわゆる「ディスカウント増資」（注3）となった2022年の公募増資の際の投資口価格や、1口当たり簿価純資産を下回るなど、J-REIT全体との対比においても、ひときわ割安に放置されている状況が継続しています。

こうした状況を踏まえ、本投資法人は投資主価値の向上に資するフリーキャッシュ（手元余剰資金）の用途について検討を重ねてきましたが、現時点においては、その一部を自己投資口の取得に充当することが、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを向上させ、投資主価値向上に資するものと判断しました。

(注1) 2023年9月29日に公表したグローバル・ワン上野を取得し淀屋橋フレックスタワーを譲渡した交換取引及び2023年11月16日に公表した新ダイビルと土佐堀ダイビルを取得し楽天クリームゾンハウス青山を譲渡した交換取引をいいます。

(注2) 1口当たりNAV(時価純資産)は、投資資産の帳簿価格と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額をいいます。なお、2024年3月期末時点の1口当たりNAVは141,755円です。

(注3) ディスカウント増資は、1口当たりNAV(時価純資産)を下回る価格で実施する増資をいいます。

2. 取得に係る事項の内容

- (1) 取得し得る投資口の総数 25,000口(上限)
発行済投資口の総口数(自己投資口を除く。)に対する割合
2.44%
- (2) 投資口の取得価額の総額 2,000百万円(上限)
- (3) 取得方法 証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
- (4) 取得期間 2024年6月26日から2024年8月30日まで

上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、現在の手元資金の状況、今後の資金需要、自己投資口取得実行後のLTV水準、2024年9月期中の消却完了までに要する時間等を勘案し、その規模を決定しました。

また、自己投資口の取得に係る決定は、未公表の重要事実がないことを確認のうえ行っています。

(注) 本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得口数又は取得価額の総額のいずれも上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

3. 取得後の手続きについて

本投資法人は、取得した全ての自己投資口について、投信法の定めに基づき、役員会の決議により相当の時期に消却する予定です。

以上

(ご参考)

2024年6月25日時点の自己投資口の保有状況

発行済投資口の総口数 (自己投資口を除く。)	1,022,826口
自己投資口数	0口

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.go-reit.co.jp/>