

平成 24 年 12 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区東新橋一丁目 5 番 2 号
汐留シティセンター
G L P 投 資 法 人
代表者名 執行役員 三 木 真 人
(コード番号：3281)
資産運用会社名
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 三 木 真 人
問合せ先 財務管理本部長 辰 巳 洋 治
(TEL. 03-3289-9630)

平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想の修正について

平成 25 年 2 月期（平成 24 年 7 月 1 日～平成 25 年 2 月末日）及び平成 25 年 8 月期（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月末日）における GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の見通しの修正の理由

公募による新投資口発行及び投資口売出しに関する発行価格の仮条件の決定等に伴い、平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期における本投資法人の運用状況の見通し（予想数値）の修正を行うものです。

- (1) 平成 24 年 11 月 14 日付で公表した運用状況の予想の前提とした新投資口の発行価格
1 口当たり 60,000 円
- (2) 仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格
1 口当たり 59,500 円以上 60,500 円以下
なお、発行価格は、平成 24 年 12 月 12 日に決定される予定です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年2月期及び平成25年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 修正の内容

	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(利益 超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回予想 (平成 24 年 11 月 14 日)						
平成 25 年 2 月期 (第 2 期)	2,157 百万円	1,241 百万円	780 百万円	778 百万円	376 円	81 円
平成 25 年 8 月期 (第 3 期)	6,807 百万円	4,028 百万円	3,285 百万円	3,285 百万円	1,788 円	247 円
今回修正予想						
平成 25 年 2 月期 (第 2 期)	2,157 百万円	1,241 百万円	779~781 百万円	777~779 百万円	376~377 円	81 円
平成 25 年 8 月期 (第 3 期)	6,807 百万円	4,028~ 4,029 百万円	3,281~ 3,291 百万円	3,281~ 3,291 百万円	1,785~ 1,791 円	247 円

上記 1. 記載の仮条件の決定等に伴い、平成 24 年 11 月 14 日に公表した「平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想の前提条件」の一部を、以下のとおり修正いたします。この結果、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は上記のとおり修正されます。

「営業外費用」欄：新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用につき、平成 25 年 2 月期における見込額を、223 百万円から 223 百万円~224 百万円に修正いたします。また、支払利息その他融資関連費用につき、平成 25 年 2 月期における見込額を、235 百万円から 234 百万円~237 百万円に、平成 25 年 8 月期における見込額を、681 百万円から 675 百万円~686 百万円に、それぞれ修正いたします。

「借入金」欄：平成 25 年 1 月 4 日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より行う借入の総額の見込額を、108,800 百万円から 107,900 百万円~109,600 百万円に修正いたします。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の発行に対する払込金額（払込みは平成 25 年 1 月 21 日を予定）を原資として平成 25 年 2 月末に行う借入金の返済額を、5,000 百万円から 5,000 百万円~5,100 百万円に修正いたします。

(参考)

平成 25 年 2 月期：予想期末発行済み投資口数 1,837,700 口 (前回と変更なし)
平成 25 年 8 月期：予想期末発行済み投資口数 1,837,700 口 (前回と変更なし)

(注記)

1. 本投資法人の営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月末日まで及び 9 月 1 日から翌年 2 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人成立の日（平成 23 年 9 月 16 日）から平成 24 年 6 月 30 日まで、第 2 期営業期間は、平成 24 年 7 月 1 日から平成 25 年 2 月末日までです。
2. かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
3. 平成 25 年 2 月期については当期純利益から前期繰越損失を控除した当期末処分利益の全額を分配する予定です。
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. 本投資法人の上場予定日は平成 24 年 12 月 21 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

*本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門誌記者会

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年2月期及び平成25年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考> 売買予約契約について

本投資法人は、本日現在、GLP グループが複数の特定目的会社を通じて保有する物流施設のうち 3 物件について、各特定目的会社との間で将来における取得に係る売買予約契約を締結しています。売買予約契約により、本投資法人は、その投資方針に従い取得を希望する場合には、予約完結権を行使することによりその対象となる物件を取得することができることから、本投資法人の重要な物件取得パイプラインになると考えています。また、売買予約契約は、本投資法人の財務状況等に鑑み最適な時期に物件の取得を行うことが可能であることから、本投資法人の手元資金の有効活用という観点からも、有益なものと考えています。なお、売買予約契約は、本投資法人が対象となる物件を取得する義務を負うものではなく、したがって、フォワード・コミットメントには該当しません。

本投資法人は、平成 24 年 11 月 14 日開催の役員会で決定した新投資口の発行（国内一般募集、海外募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当）後において、調達される手取金の総額及び新規発行投資口数の状況（1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金への影響を含みます。）等を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行の払込期日に近接する時期において、売買予約契約対象物件に係る売買予約完結権行使の有無及び行使する場合の対象物件を決定する方針です。なお、本投資法人は、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当における発行数の全部につき野村証券株式会社による申込みがなされた場合には、売買予約契約対象物件の全部につき、オーバーアロットメントに伴う第三者割当による新投資口発行の払込期日に近接して売買予約契約の予約完結権を行使する方針です。

売買予約契約対象物件の全てにつき売買予約完結権を行使し、当該 3 物件を平成 25 年 4 月 1 日に取得することを想定した場合における 1 口当たり分配金等の試算値について、以下の通り修正致します。

<試算値の修正>

	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(利益 超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回試算（平成 24 年 11 月 14 日）						
平成 25 年 2 月期 （第 2 期）	2, 157 百万円	1, 240 百万円	792 百万円	790 百万円	383 円	81 円
平成 25 年 8 月期 （第 3 期）	7, 139 百万円	4, 235 百万円	3, 437 百万円	3, 437 百万円	1, 870 円	258 円
今回修正試算						
平成 25 年 2 月期 （第 2 期）	2, 157 百万円	1, 240 百万円	791～793 百万円	789～791 百万円	383 円	81 円
平成 25 年 8 月期 （第 3 期）	7, 139 百万円	4, 235～ 4, 236 百万円	3, 432～ 3, 442 百万円	3, 432～ 3, 442 百万円	1, 867～ 1, 873 円	258 円

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年2月期及び平成25年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

前記 1. 記載の仮条件の決定等に伴い、平成 24 年 11 月 14 日に公表したくご参考>「売買予約契約行使時の前提条件」の一部を、以下のとおり修正いたします。この結果、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は上記のとおり修正されます。

「営業外費用」欄：新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用につき、平成 25 年 2 月期における見込額を、223 百万円から 223 百万円～224 百万円に修正いたします。また、支払利息その他融資関連費用につき、平成 25 年 2 月期における見込額を、222 百万円から 221 百万円～224 百万円に、平成 25 年 8 月期における見込額を、737 百万円から 731 百万円～743 百万円に、それぞれ修正いたします。

「借入金」欄：平成 25 年 1 月 4 日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より行う借入の総額の見込額を、108,800 百万円から 107,900 百万円～109,600 百万円に修正いたします。また、平成 25 年 4 月 1 日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より行う借入の総額の見込額を、7,300 百万円から 7,300 百万円～7,400 百万円に修正いたします。

(参考)

平成 25 年 2 月期：予想期末発行済投資口数	1,837,700 口	(前回と同じ)
平成 25 年 8 月期：予想期末発行済投資口数	1,837,700 口	(前回と同じ)

(注記)

1. 売買予約完結権の行使を保証するものではありません。なお、売買予約完結権を行使しない場合の運用状況の予想は、前記「平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期の運用状況の予想の修正について」記載のとおりです。
2. 上記試算値は、一定の前提のもとに本投資法人が試算した数値であり、売買予約契約対象物件の全てを上記のとおり取得した場合においても、実際に発行される投資口数や払込金額その他の要因により 1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は増減します。また、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 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。上記試算値は将来の分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。
3. 上記試算値は、上記に記載する前提条件の修正及び前記「平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期 運用状況の予想の修正について」記載の前提条件の修正をもとに平成 24 年 11 月 14 日に公表した試算値から修正しております。

※ 上記は、①オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当における発行数の全部が発行され、②売買予約 3 物件に係る売買予約完結権の行使により平成 25 年 4 月 1 日に当該 3 物件を取得することを前提とし、かつ、新投資口の発行価格を 1 口当たり 59,500 円以上 60,500 円以下と仮定した上で、上記の前提条件のもとに試算したものです。実際の分配金等は、これらの前提及び仮定の変動により変動しますが、特に、(i)売買予約完結権行使の対象物件数の減少又はその時期が遅れた場合には、当該物件から想定していた収益が減少する結果、分配金の減少要因となること、(ii)オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の発行口数が減少した場合には、1 口あたりの分配金の増加要因となること、(iii)新投資口の発行価格が上記の仮定を下回った場合やオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の発行口数が減少した場合には、売買予約完結権行使に伴う取得代金調達のための借入金の額が増加することとなる結果、分配金の減少要因となるなど、本投資法人の投資口の上場又はこれに近接して行われる上記取引の条件・結果により大幅に変動するおそれがありますのでご留意下さい。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年2月期及び平成25年8月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。