

平成 24 年 11 月 14 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）は、下記のとおりです。

記

	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
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

(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 1 口当たり予想当期純利益 423 円
平成 25 年 8 月期：予想期末発行済み投資口数 1, 837, 700 口 1 口当たり予想当期純利益 1, 788 円

(注記)

- 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。
- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 60 千円と仮定しております。
- かかる予想数値は別紙「平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件」記載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。
- 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。
- 1 口当たり予想当期純利益については、予想当期純利益を予想期末発行済み投資口数で除することにより算出しています。
- 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。

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。



7. 本投資法人の上場予定日は平成24年12月21日です。
8. 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。

【別紙】

平成 25 年 2 月期及び平成 25 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期（平成 24 年 7 年 1 日～平成 25 年 2 月 28 日）（243 日） 第 3 期（平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日）（184 日）
運用資産	本日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に、新規取得予定の不動産を主な信託財産とする信託の受益権（30 物件）（以下、「取得予定 30 物件」といいます。）を平成 25 年 1 月 4 日に取得すること、その後平成 25 年 8 月期末まで運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。ただし、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（払込みは平成 25 年 1 月 21 日を予定）に近接する時期において、売買予約契約の対象である 3 物件（以下、「売買予約 3 物件」といいます。）の全部又は一部について、予約完結権を行使することがあります。予約完結権を行使した場合、本投資法人は、その行使日から 90 日以内の間で当該対象物件の売主との合意により決定する譲渡実行日に、売買代金の残額の支払いと引き換えに当該対象物件を取得します。また、実際には、取得予定 30 物件及び売買予約 3 物件以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	取得予定 30 物件の営業収益を前提としております。なお、賃貸事業収益については、原則として、取得予定 30 物件に関する本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約及び現信託受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しております。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたします。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年にかかる固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、取得予定 30 物件については、平成 25 年 2 月期、平成 25 年 8 月期及び平成 26 年 2 月期の費用には計上されず、平成 26 年 8 月期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。なお、取得予定 30 物件について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 1,234 百万円と想定しております。 建物の修繕費は、平成 25 年 2 月期に 4 百万円、平成 25 年 8 月期に 16 百万円を想定しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 外注委託費は、平成 25 年 2 月期に 83 百万円、平成 25 年 8 月期に 263 百万円を想定しております。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 25 年 2 月期に 501 百万円、平成 25 年 8 月期に 1,515 百万円を想定しております。

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。

<p>営業外費用</p>	<p>一時的な費用として、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用見込額として、平成 25 年 2 月期に 223 百万円、平成 25 年 8 月期に 58 百万円程度を見込んでおります。（うち、投資口の発行にかかる費用については、3 年間で定額法により償却する予定であります。） 支払利息その他融資関連費用として、平成 25 年 2 月期に 235 百万円、平成 25 年 8 月期に 681 百万円を見込んでおります。</p>
<p>借入金</p>	<p>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総額 108,800 百万円の借入を行うこととしております。 下記の「投資口数」に記載の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、借入金 5,000 百万円を返済することを前提としております。 平成 25 年 8 月期中に、平成 25 年 2 月期に対応する消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金を原資として、平成 25 年 8 月末に借入金 4,400 百万円を返済することを前提としております。</p>
<p>投資口数</p>	<p>本日現在の 3,200 口に加え、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行（1,747,100 口）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（上限 87,400 口）による新規発行予定口数の上限の合計 1,834,500 口が全て発行されること、並びに平成 25 年 8 月期末までは新投資口の発行がないことを前提としております。</p>
<p>1 口当たり分配金</p>	<p>1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しております。 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としております。 1 口当たり分配金は、運用資産の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生、運用環境の変化、金利の変動、実際に発行される新投資口の口数、発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</p>

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。

<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<p>1 口当たり利益超過分配金は、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める利益を超えた金銭の分配に係る方針に従い算出しております。平成 25 年 2 月期、平成 25 年 8 月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生した減価償却費の約 30%を分配することを前提として算出しており、各々148 百万円、453 百万円を想定しております。</p> <p>減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用する耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の保有資産の資産価値の保全を図るため、本投資法人が利益超過分配を行う場合の上限を、減価償却費から当該減価償却費を計上した計算期間に支出した資本的支出額を差し引いた額としております。そのため、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に資本的支出が発生する場合には、1 口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、本投資法人は、下記に規定する鑑定 LTV が 60%を超えた場合には、利益超過分配を行いません。そのため、新投資口の発行数、発行価格、借入金額の確定値が上記の前提条件と大きく異なった場合及び将来の不動産鑑定評価額が大きく減少した場合等においては、予定していた利益超過分配を行わない可能性があります。</p> <p>鑑定 LTV (%) = A/B × 100 (%)</p> <p>A = 期末有利子負債残高 (含む投資法人債残高、短期投資法人債残高) + 期末時点における敷金リリース額</p> <p>B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額又は調査価格の総額 + 期末現預金残高 - 利益分配金予定総額 - 利益超過分配金予定総額</p> <p>なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金予定総額については直近の決算期における数値によります。</p>
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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おります。</p> <p>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</p>

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、本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は以下のとおりです。

<試算値>

	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
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

(参考)

平成 25 年 2 月期：予想期末発行済投資口数 1,837,700 口 1 口当たり予想当期純利益 430 円
平成 25 年 8 月期：予想期末発行済投資口数 1,837,700 口 1 口当たり予想当期純利益 1,870 円

(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. 上記試算値の前提条件は、以下の表に記載する前提条件のほかは、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前提条件」記載の前提条件をもとに試算しております。

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録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。

売買予約契約行使時の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期（平成24年7月1日～平成25年2月28日）（243日） 第3期（平成25年3月1日～平成25年8月31日）（184日）
運用資産	本日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に、新規取得予定の不動産を主な信託財産とする信託の受益権（30物件）（以下、「取得予定30物件」といいます。）を平成25年1月4日に取得すること、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（払込みは平成25年1月21日を予定）に近接する時期において、売買予約3物件の全てについて、予約完結権を行使し、平成25年4月1日に当該3物件を取得すること、その後平成25年8月期末まで運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としております。ただし、実際には、取得予定30物件及び売買予約3物件以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	取得予定30物件及び売買予約3物件の営業収益を前提としております。なお、賃貸事業収益については、原則として、取得予定30物件及び売買予約3物件に関する本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約及び現信託受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しております。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたします。ただし、不動産等が新規取得され、譲渡人との間で、計算期間の属する年にかかる固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、取得予定30物件については、平成25年2月期、平成25年8月期及び平成26年2月期の費用には計上されず、平成26年8月期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。また、売買予約3物件については、平成25年8月期及び平成26年2月期の費用には計上されず、平成26年8月期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。なお、取得予定30物件及び売買予約3物件について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は1,295百万円と想定しております。 建物の修繕費は、平成25年2月期に4百万円、平成25年8月期に17百万円を想定しております。 外注委託費は、平成25年2月期に83百万円、平成25年8月期に269百万円を想定しております。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成25年2月期に501百万円、平成25年8月期に1,583百万円を想定しております。
営業外費用	一時的な費用として、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用見込額として、平成25年2月期に223百万円、平成25年8月期に58百万円程度を見込んでおります。（うち、投資口の発行にかかる費用については、3年間で定額法により償却する予定であります。） 支払利息その他融資関連費用として、平成25年2月期に222百万円、平成25年8月期に737百万円を見込んでおります。

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。

借入金	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総額 108,800 百万円の借入を行うこととしております。 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総額 7,300 百万円の借入を行うこととしております。 平成 25 年 8 月期中に、平成 25 年 2 月期に対応する消費税の還付がなされることを予定していることから、当該還付金を原資として、平成 25 年 8 月末に借入金 4,400 百万円を返済することを前提としております。
1 口当たり 利益超過分配金	1 口当たり利益超過分配金は、資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める利益を超えた金銭に係る分配の方針に従い算出しております。平成 25 年 2 月期、平成 25 年 8 月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生した減価償却費の約 30%を分配することを前提として算出しており、各々148 百万円、474 百万円を想定しております。

※ 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 60 千円と仮定した上で、上記の前提条件を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。