



**Global Logistic  
Properties**

**GLP J-REIT**



Investment in Modern Logistic Facilities



**GLP投資法人**  
(3281)

2013年2月期決算説明資料

2013年4月17日

## 01 投資主価値を最大限に追求するJ-REITの誕生

- 02 GLP投資法人の目指すもの
- 03 物流施設特化型として最大資産規模のJ-REITの始動
- 04 投資主ニーズに応える革新的な施策
- 05 堅調な投資口価格の推移

## 02 第2期(2013年2月期)の概要

- 07 2013年2月期決算の概要
- 08 第2期のトピック(1) IPO時の30物件に加え、3物件を予定より早く追加取得
- 09 第2期のトピック(2) 安定したポートフォリオの稼働による順調なスタート
- 10 第2期のトピック(3) 強固な財務基盤の構築
- 11 第2期のトピック(4) マーケットにおけるプレゼンスの確立

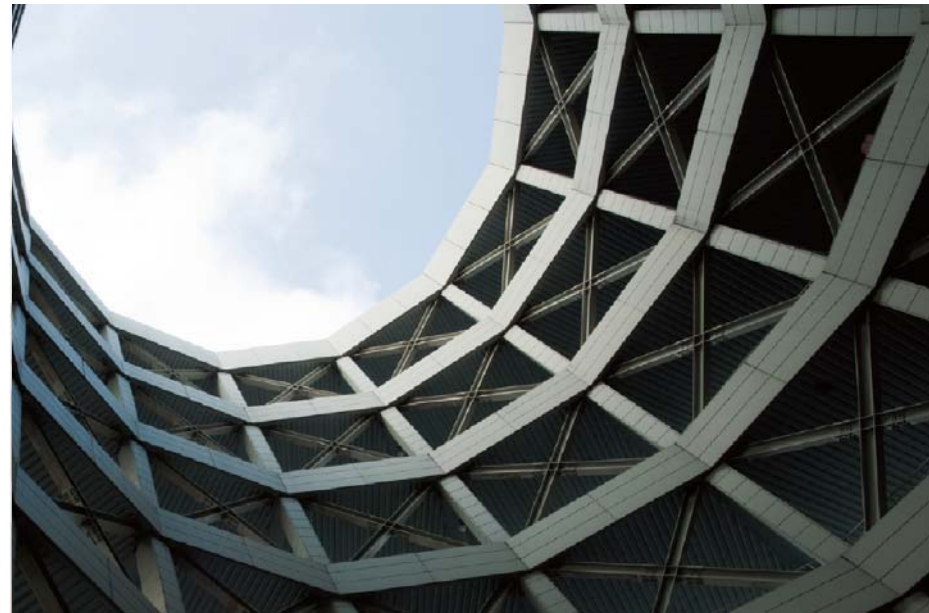
## 03 GLP投資法人の更なる成長に向けて

- 13 2013年8月期、2014年2月期業績予想の概要
- 14 投資法人の更なる成長を可能にするGLPグループの強み
- 15 外部成長: RoFLと好調な資金調達環境を活用した積極的な外部成長
- 16 内部成長: 収益の向上とコスト削減の実現によるEPUの成長
- 17 内部成長①収益力の強化: 業界最高水準のAM・PM力を活用
- 18 内部成長①収益力の強化: リテナントによる高稼働率の維持
- 19 内部成長①収益力の強化: 抜群の安定性に加え、賃料増額を追求
- 20 内部成長①収益力の強化: 賃料増額の可能性を最大化するポートフォリオ特性
- 21 内部成長②コストの低減: 借入コストの削減余地
- 22 EPU成長のための新しいイニシアティブ -太陽光発電-
- 23 成長へのロードマップ

## 04 Appendix

## 01 投資主価値を最大限に追求するJ-REITの誕生

- 02 GLP投資法人の目指すもの
- 03 物流施設特化型として最大資産規模のJ-REITの始動
- 04 投資主ニーズに応える革新的な施策
- 05 堅調な投資口価格の推移



## GLP投資法人の目指すもの

真に投資主のニーズに応え続ける投資法人

### Mission

ベスト・イン・クラスのJ-REITの創造  
～投資家目線かつグローバルスタンダードに立脚した資産運用～

### Goal

安定配当と投資主リターンの最大化

### Target

1口当たりNAVの増大  
EPUの成長

## 物流施設特化型として最大資産規模のJ-REITの始動

- 物流施設特化型REITの中で最大の資産規模で上場(2,087億円)
- J-REIT初の施策を多く実施、IPO時の需要は非常に旺盛

IPO概要	市場の反応
<p>上場日</p> <p>■ 2012年12月21日</p>	<p><b>GLP投資法人(3281): 利益超過分配を実施、リート初の試み (CAPITAL EYE)</b></p> <p>(略)</p> <p>本格的な高機能物流施設に投資する点に特徴がある。上場時の運用ポートフォリオは30物件、取得価格ベースで2087億円。上場時価総額は1058億円となり、同じ物流施設を運用対象とする日本ロジスティクス投資法人と並ぶ。</p> <p><u>販売比率(オーバーアロットメントを含む)は国内57.5%、海外42.5%となり、ローンチ時の想定(国内65%、海外35%)から海外分が増額となった。</u></p> <p><u>ブックビルディングは国内トランシェから2倍、海外トランシェから10倍越の積み上がりとなり、全体の需要倍率は5倍超という結果となった。</u></p> <p>GLPIは利益を超える金銭の分配(出資の払い戻し)を実施する方針。「投資家に対し、安定的に利回りを出す仕組み」(米系投資銀行)で、リートとしては初めての試みとなる。海外では減価償却費を配当に回すことは一般的だが、日本では投資家に分配せず物件取得や修繕費に充てるリートがほとんど。(略)</p>
<p>オフリング規模 (含グリーンシュー)</p> <p>■ 約1,110億円</p>	
<p>資産規模</p> <p>■ 2,087億円(30物件)</p>	
<p>発行投資口数 (内外比率)</p> <p>■ 1,834,500 口</p> <p>(国内/海外)=57.5%/42.5%</p>	

# 投資主ニーズに応える革新的な施策

## ■ J-REIT初の取組みを複数採用

**1 スポンサーの旗艦物件を組み入れ**



GLP東京                      GLP尼崎

**業界最高水準のポートフォリオ**

**2 業績連動型の資産運用報酬と資産運用会社経営陣のボーナス**

<p>資産運用報酬</p> <hr/> <p>約2/3が NOIとEPUに連動</p>	<p>&amp;</p>	<p>資産運用会社経営陣の インセンティブ型報酬</p> <hr/> <p>EPUと投資口価格の 相対パフォーマンス に連動</p>
---	--------------	--

**投資主とスポンサーの利害の一致**

革新的な  
取組み

**3 OPD(利益超過分配)の採用**

<p>安定した収益 (当期純利益)</p>	<p>+</p>	<p>利益超過 分配 (減価償却の 30%)</p>
---------------------------	----------	--

**余剰資金は随時投資主へ還元**

**4 過去最大級の時価総額と最小の投資口価格によるIPO**

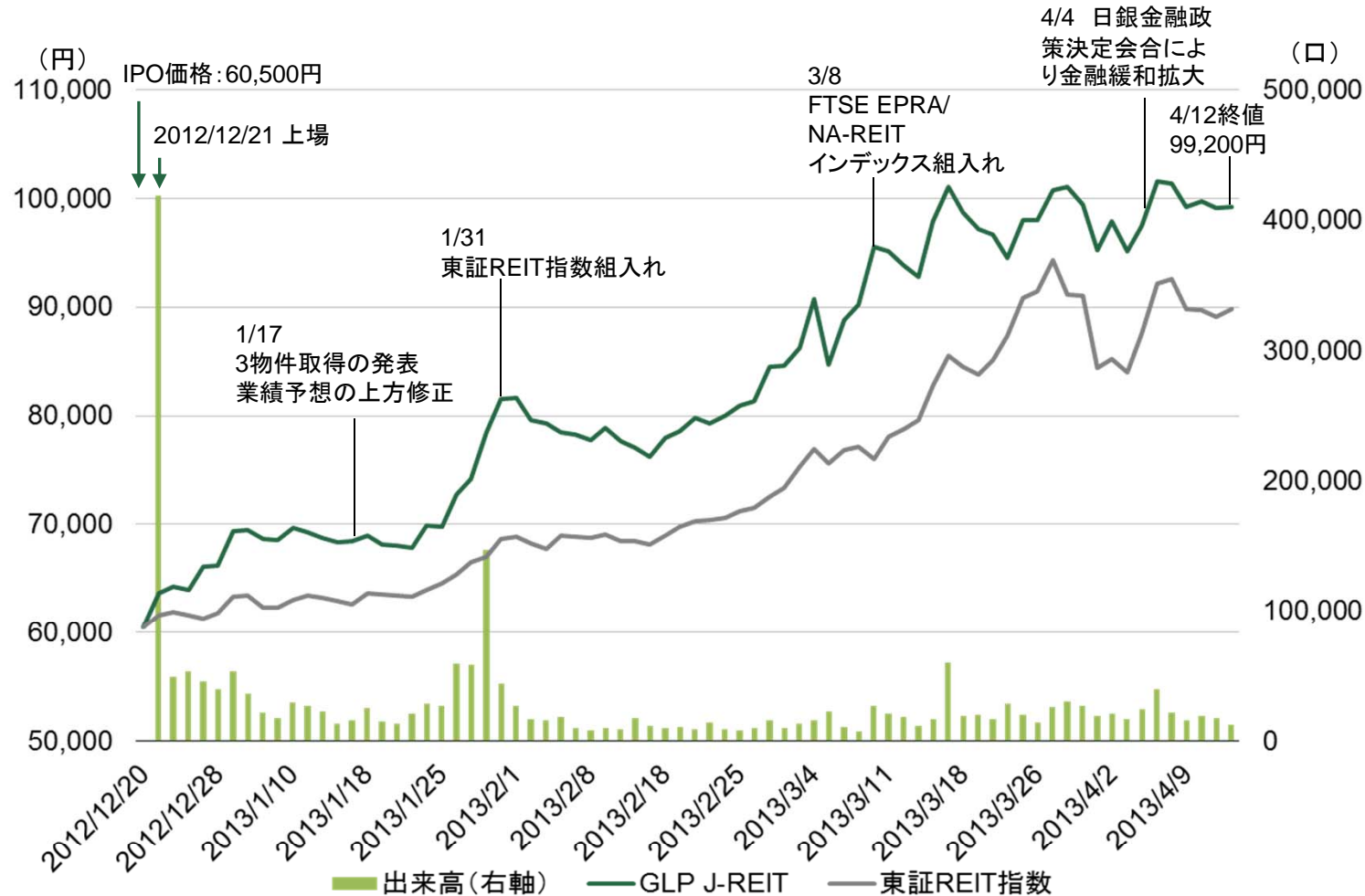
	GLP J-REIT	J-REIT史上
時価総額	約1,110億円	2番目
投資口価格	60,500円	最小

**市場での流動性向上**



## 堅調な投資口価格の推移

### ■ GLP投資法人の投資口価格は東証REIT指数を10.4%アウトパフォーム(2013年4月12日時点)



(注1) 東証REIT指数は2012年12月20日の東証REIT指数(終値)をGLP投資法人のIPO価格として指数化

## 02 第2期(2013年2月期)の概要

- 07 2013年2月期決算の概要
- 08 第2期のトピック(1) IPO時の30物件に加え、3物件を予定より早く追加取得
- 09 第2期のトピック(2) 安定したポートフォリオの稼働による順調なスタート
- 10 第2期のトピック(3) 強固な財務基盤の構築
- 11 第2期のトピック(4) マーケットにおけるプレゼンスの確立





## 2013年2月期決算の概要

### 2013年2月期実績

- 想定より早いパーチェス・オプション<sup>1</sup>物件の追加取得により増益を実現
- 上場関連費用、ファイナンスコストが予想よりも減少
- 1口当たり分配金:531円(上場時予想比+73円の分配金を実現)

項目	上場時予想 (12/21時点)(A)	追加取得時予想 (1/17時点)	2013年2月期 実績(B)	(B)-(A)	主な差異
<b>2013年2月期運用状況(百万円)</b>					
営業収益	2,157	2,223	2,236	+79	+66 追加物件の早期取得による賃料増加 +13 水道光熱費収入の増加
営業利益	1,241	1,289	1,328	+87	-23 追加物件の早期取得による費用増加 +12 リース手数料、物件管理費用の減少 +14 専門家報酬の減少
経常利益	781	837	910	+129	+4 支払利息の減少 +23 上場関連費用、リーガルコスト等の減少
当期純利益	779	835	907	+128	-
<b>1口当たり分配金(円)</b>					
1口当たり分配金(合計)	458	492	531	+73	-
1口当たり分配金(利益超過分配金を除く)	377	408	447	+70	-
利益超過分配金	81	84	84	+3	-
<b>その他</b>					
稼働率	-	-	99.9%	-	-
NOI(NOI利回り)	-	-	2,086M(6.1%)	-	-
LTV	-	-	49.4%	-	-

(注1)パーチェス・オプション(売買予約契約)はGLP投資法人が取得を希望する場合には予め合意した金額にて物件を取得できる契約

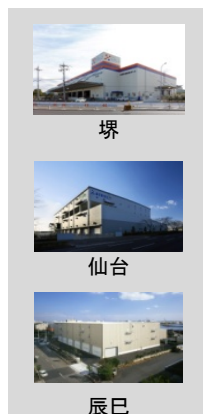
## 第2期のトピック(1)

## IPO時の30物件に加え、3物件を予定より早く追加取得

- 2013年1月4日、30物件を取得:GLPグループの旗艦物件を含む業界最高水準のポートフォリオを組成



- 2013年1月17日、グリーンシュー・オプションの金額確定を受けて速やかにパーチェス・オプションを行使し、早期に追加取得を決定(取得日:2013年2月1日)



## 取得物件の概要

	物件数	延床面積(m <sup>2</sup> )	取得価格(百万円)
IPO時取得物件	30	1,219,801	208,731
パーチェス・オプション行使による取得物件	3	62,195	12,580
合計	33	1,281,997	221,311

第2期のトピック(2)

# 安定したポートフォリオの稼働による順調なスタート

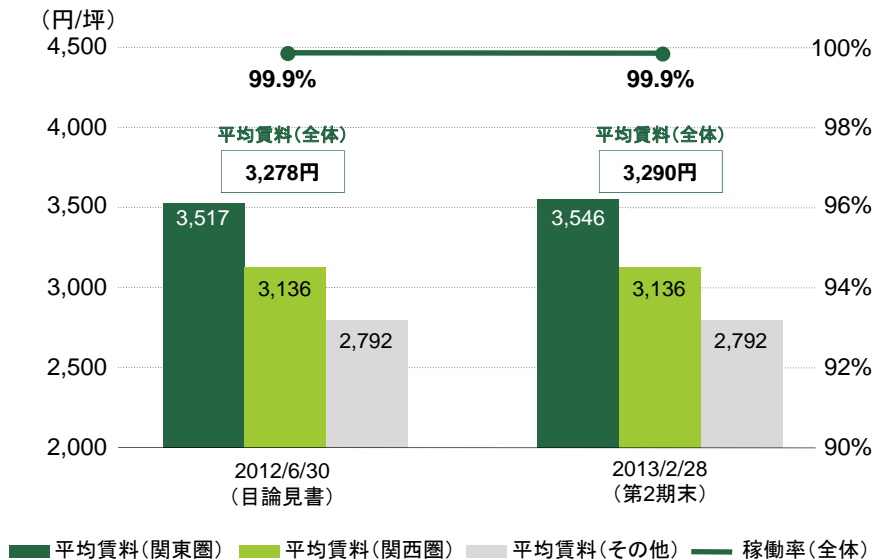
- 積極的なリーシングの結果、稼働率は高位安定、平均賃料は増額を実現
- 共用スペースのリノベーション等により、テナント満足度の向上と収益力の強化を継続

## ポートフォリオの状況

稼働率  
99.9%

月額賃料単価  
3,290円/坪

稼働率とエリア別平均賃料の推移(33物件ベース)



## GLP東京における取組み

共用部リノベーション  
(施設内就業者向け飲食スペース)

Before



After



## 第2期のトピック(3)

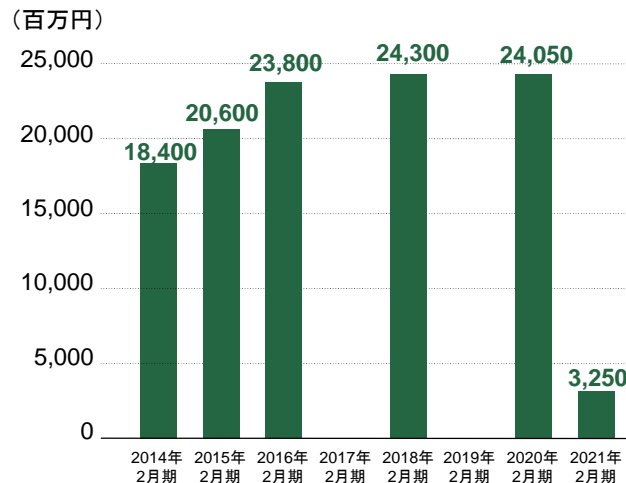
## 強固な財務基盤の構築

- 大手邦銀中心の銀行団による安定的なバンク・フォーメーション
- 低金利・安定調達を両立する期限分散を実現

## 主な財務指標

平均調達金利 <sup>1</sup> 0.93%	JCR格付け AA-
固定金利比率 <sup>2</sup> 65.9%	平均残存期間 3.8年
LTV(総資産負債比率) 49.4%	長期比率 83.9%

## 借入金返済期限別残高



(注1) 支払金利のみ(融資関連費用等の償却を除く)  
(注2) 金利スワップによる固定化を含む

## 借入金の概要

(2013年2月28日時点)

借入期間	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (年率)	借入日	返済期限
1年	三井住友銀行	18,400	0.52000%	2013/1/4	2014/1/4
2年	三菱東京UFJ銀行 みずほコーポレート銀行	20,600	0.62000%		2015/1/4
3年	三菱UFJ信託銀行 シティバンク銀行 福岡銀行	23,800	0.85125% (注1)		2016/1/4
5年	農林中央金庫 りそな銀行	24,300	1.12500% (注1)		2018/1/4
7年	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 みずほコーポレート銀行 三菱UFJ信託銀行 福岡銀行 日本政策投資銀行	20,800	1.40500% (注1)		2013/1/4
7年	三菱東京UFJ銀行	3,250	1.03000% (固定金利)	2013/2/1	2020/1/31
8年	三井住友銀行	3,250	1.29750% (注1)	2013/2/1	2021/2/1
合計(全9行)		114,400	0.93%		

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しております。

## 第2期のトピック(4)

## マーケットにおけるプレゼンスの確立

## ■ インデックスへの組入れ

国際不動産投資のベンチマークとして広く利用される数々の指標に組入

インデックス名	組入日
東証REITインデックス	2013/1/31
FTSE EPRA / NA-REIT Global Real Estate Index	2013/3/18
S&P Global BMI Index	2013/3/18
UBS Global Real Estate Index	2013/3/22
Russell Global Index	2013/3/29

## ■ メディアへの登場

ワールドビジネスサテライト(テレビ東京)  
2012年12月21日放送



日経CNBC 2013年2月15日放送



## ■ 各種ディールアワードを受賞

株式部門「IPO of the Year」「Innovative Equity Deal of the Year」  
(トムソン・ロイター・マーケットズ株式会社主催 2012年度DEALWATCH AWARDS)

受賞理由:

(IPO of the Year)

SWFをスポンサーとする外資系物流施設特化型ファンドとして上場。優良なポートフォリオや、運用会社の経営陣に対するインセンティブ報酬など国内初の施策の導入で、J-REITのみならずIPO全体の活性化を印象づけた。

(Innovative Equity Deal of the Year)

国内初の利益超過分配金を導入。オフィスビルなどに比べ修繕費のかからない物流施設特化型ファンドの特性を活用し、計算期間に発生した減価償却費の約30%を分配することを打ち出した。国内投資家にも十分な説明をし、浸透度を高めた。

不動産投資信託証券部門特別賞  
(株式会社キャピタル・アイ)

受賞理由:

「リート第二世代」の創造を目指し、様々な試みに取り組んだ。その筆頭は、リートでは初となる利益超過分配金制度の導入。物流系リートである特徴を活かした革新性に富んだ案件。マーケットが勢いづく以前の新規上場であり、成功させるための施策に慎重を期し、パーチェスオプションを盛り込むなどの工夫もみられた。



月刊プロパティマネジメント  
2013年3月号

【その他】

日本経済新聞/週刊ダイヤモンド/  
東洋経済/Bloomberg/不動産経済通信/  
不動産ファンドレビュー 等多数掲載



## 03 GLP投資法人の更なる成長に向けて

- 13 2013年8月期、2014年2月期業績予想の概要
- 14 投資法人の更なる成長を可能にするGLPグループの強み
- 15 外部成長: RoFLと好調な資金調達環境を活用した積極的な外部成長
- 16 内部成長: 収益の向上とコスト削減の実現によるEPUの成長
- 17 内部成長①収益力の強化: 業界最高水準のAM・PM力を活用
- 18 内部成長①収益力の強化: リテナントによる高稼働率の維持
- 19 内部成長①収益力の強化: 抜群の安定性に加え、賃料増額を追求
- 20 内部成長①収益力の強化: 賃料増額の可能性を最大化するポートフォリオ特性
- 21 内部成長②コストの低減: 借入コストの削減余地
- 22 EPU成長のための新しいイニシアティブ  
-太陽光発電-
- 23 成長へのロードマップ





## 2013年8月期、2014年2月期業績予想の概要

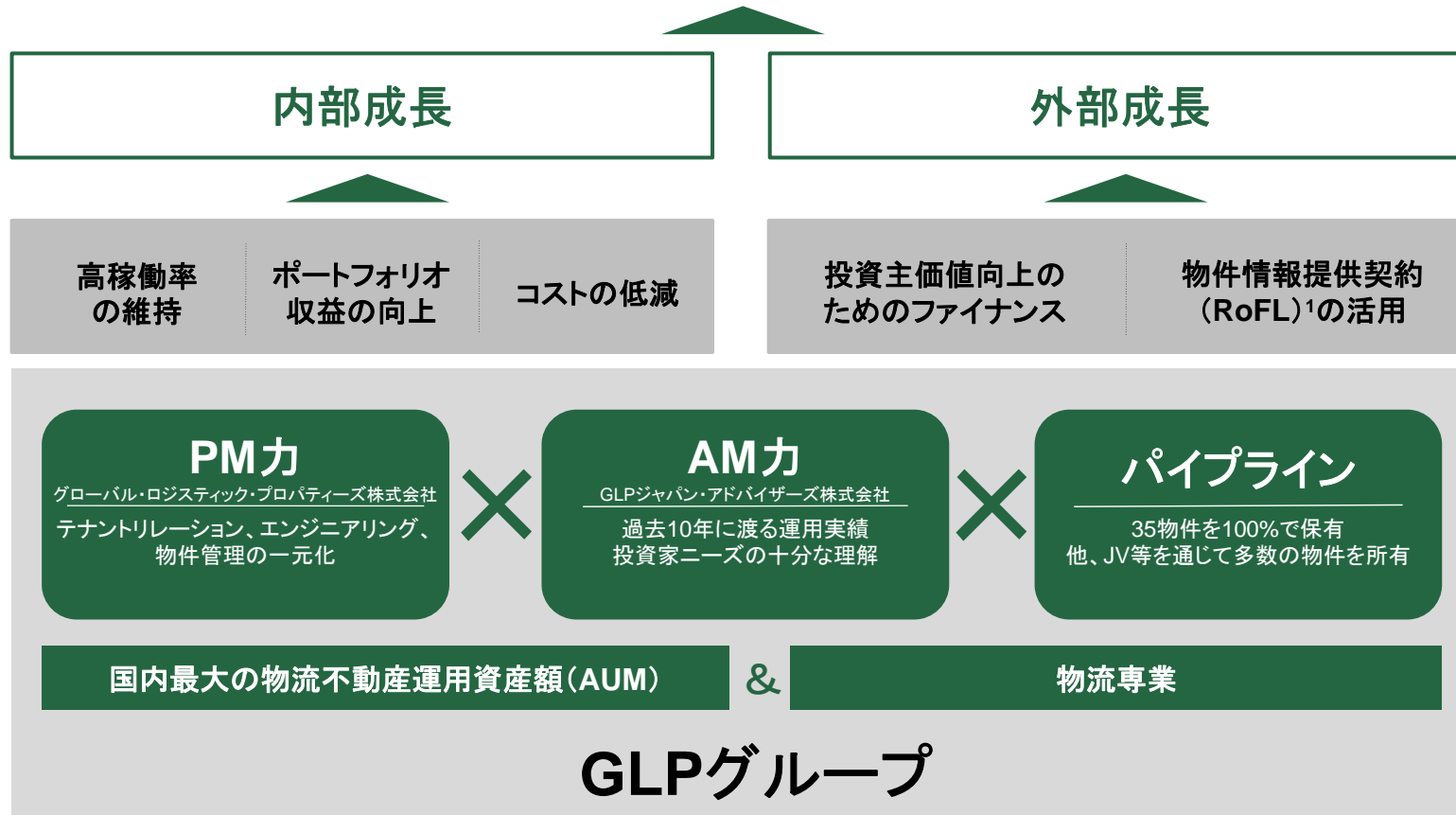
- 2013年8月期、2014年2月期の1口当たり予想分配金はそれぞれ2,160円、2,162円（利益超過分配を含む）を予想

項目	2013年2月期 実績	2013年8月期 予想(A)	2014年2月期 予想(B)	(B)-(A)	主な差異
<b>運用状況の予想(百万円)</b>					
営業収益	2,236	7,233	7,232	-1	-5 季節要因による水道光熱費収入の減少 +4 太陽光発電事業による賃貸料収入の増加
営業利益	1,328	4,264	4,246	-18	-12 リース手数料の増加 -16 減価償却費増加 +10 運用報酬支払の減少
経常利益	910	3,494	3,493	-1	+16 借入コストの減少(2013年8月期に消費税還付による借入金の一部返済を予定)
当期純利益	907	3,493	3,492	-1	
<b>1口当たり分配金(円)</b>					
1口当たり分配金(合計)	531	2,160	2,162	+2	
1口当たり分配金(利益超過分配金を除く)	447	1,900	1,900	0	
利益超過分配金	84	260	262	+2	

(注1) 既存33物件について、1,287百万円の固定資産税、都市計画税及び償却資産税を取得原価に算入。2014年8月期以降費用計上の予定。

# 投資法人の更なる成長を可能にするGLPグループの強み

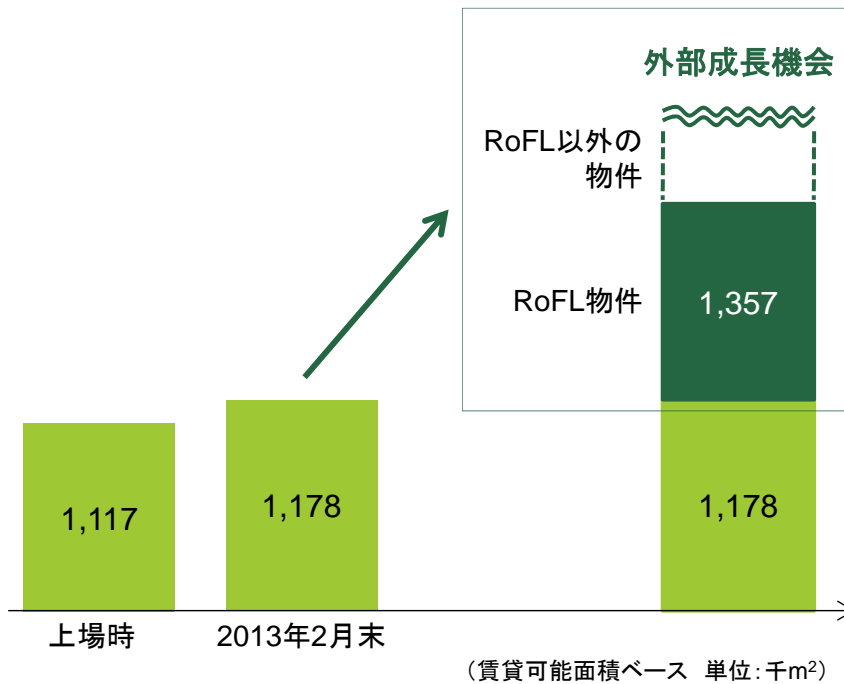
## 1口当たりNAV / EPU の増大



(注1) 物件情報提供契約(Right of First Look "RoFL")とは、GLPグループが情報提供対象物件を売却しようとする場合、原則として第三者に対して売却情報の提供その他の売却活動を開始する前に、優先的に資産運用会社に情報提供対象物件の売却に係る情報を提供し、売買の条件について資産運用会社と誠実に協議を行わせる契約。GLPグループは、本投資法人に当該物件を売却する義務を負わない。

外部成長

# RoFLと好調な資金調達環境を活用した積極的な外部成長



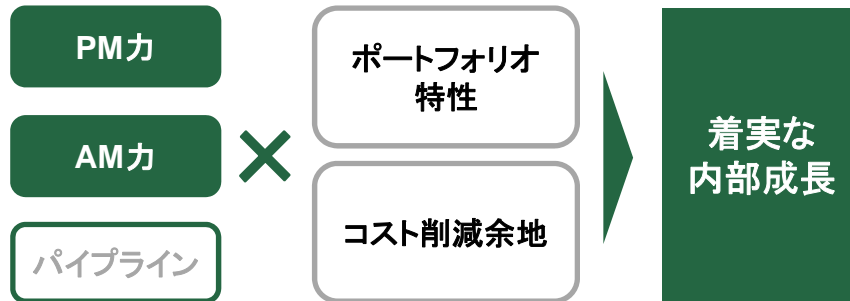
## 物件情報提供契約(RoFL)



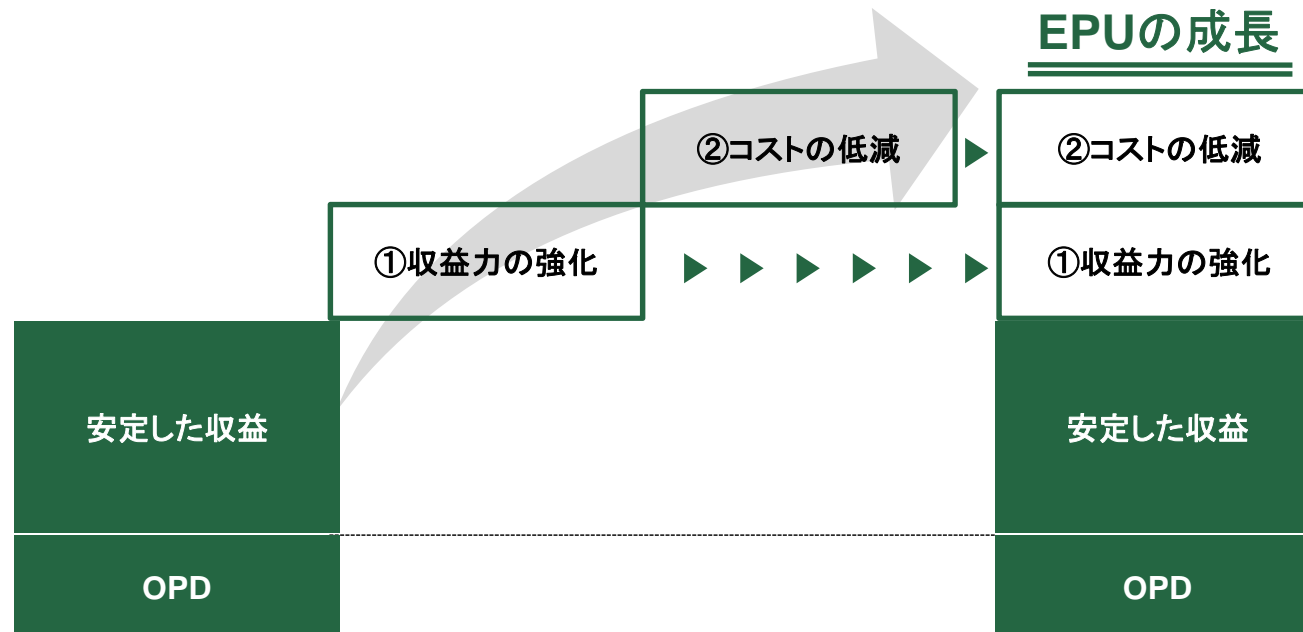
**35物件**  
賃貸可能面積: 1,357千m<sup>2</sup>

内部成長

# 収益の向上とコスト削減の実現によるEPUの成長



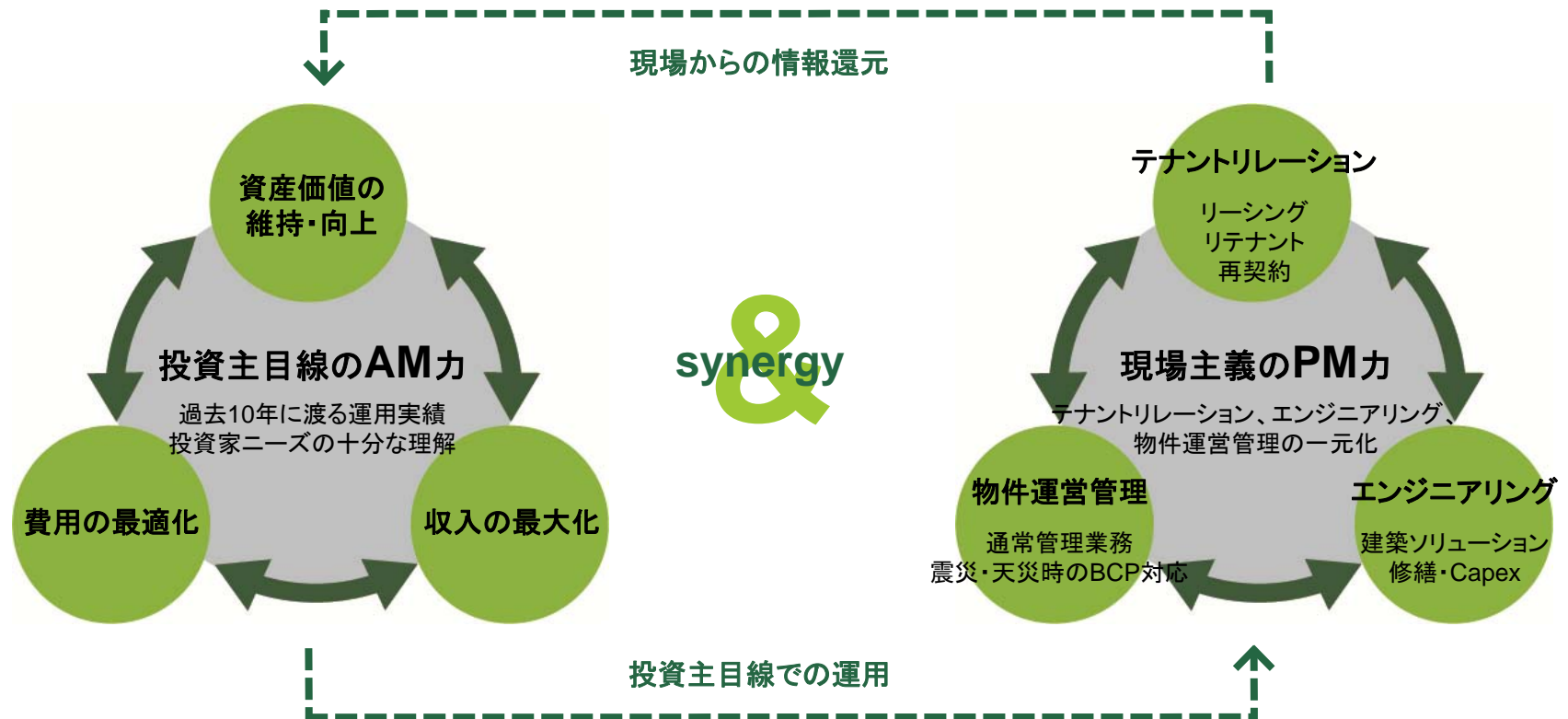
■ 安定した分配金を維持しつつ、収益のアップサイドを狙う



内部成長①収益力の強化

## 業界最高水準のAM・PM力を活用

- GLPジャパン・アドバイザーズ(AM)とグローバル・ロジスティック・プロパティーズ(PM)との協働によるシナジー効果の実現



## 内部成長①収益力の強化

## リテナントによる高稼働率の維持

■ AM・PM力を活用し、GLPのポートフォリオはリテナントによる高稼働率のトラックレコードを維持

## リテナントの事例

	GLP奈良	GLP早島	GLP郡山Ⅲ
テナント リレーション	集約統合拠点を探していたGLPグループの既存テナントに、近畿エリアをカバーでき賃料とのバランスに優れた物件を提案	各マーケットを熟知した営業チームによる、カスタマーの本社レベルから物流拠点までを網羅する強力な情報収集力	エリア特性、カスタマーニーズを把握した営業チームによるマルチ化の判断
エンジニアリング	カスタマーのオペレーションに柔軟に対応したリニューアル工事	カスタマイズされていた物件を縦導線に優れた汎用性の高いスペックへのリニューアル工事	マルチ物件の開発実績を活かしたマルチ化リニューアル工事
物件運営管理	集約統合計画のスケジュールに合わせるため、入居時期を前テナントと調整 カスタマー入退去時の工事等のサポート	日々の維持管理・こまめな修繕の実施により、リニューアル工事を最適化	マルチ物件の運営実績を活かしたマルチ施設オペレーション、入退去対応
成果	ダウンタイムなしでリテナント	ダウンタイムなしでリテナント	BTS物件をマルチ化にリニューアルし、リテナントに成功

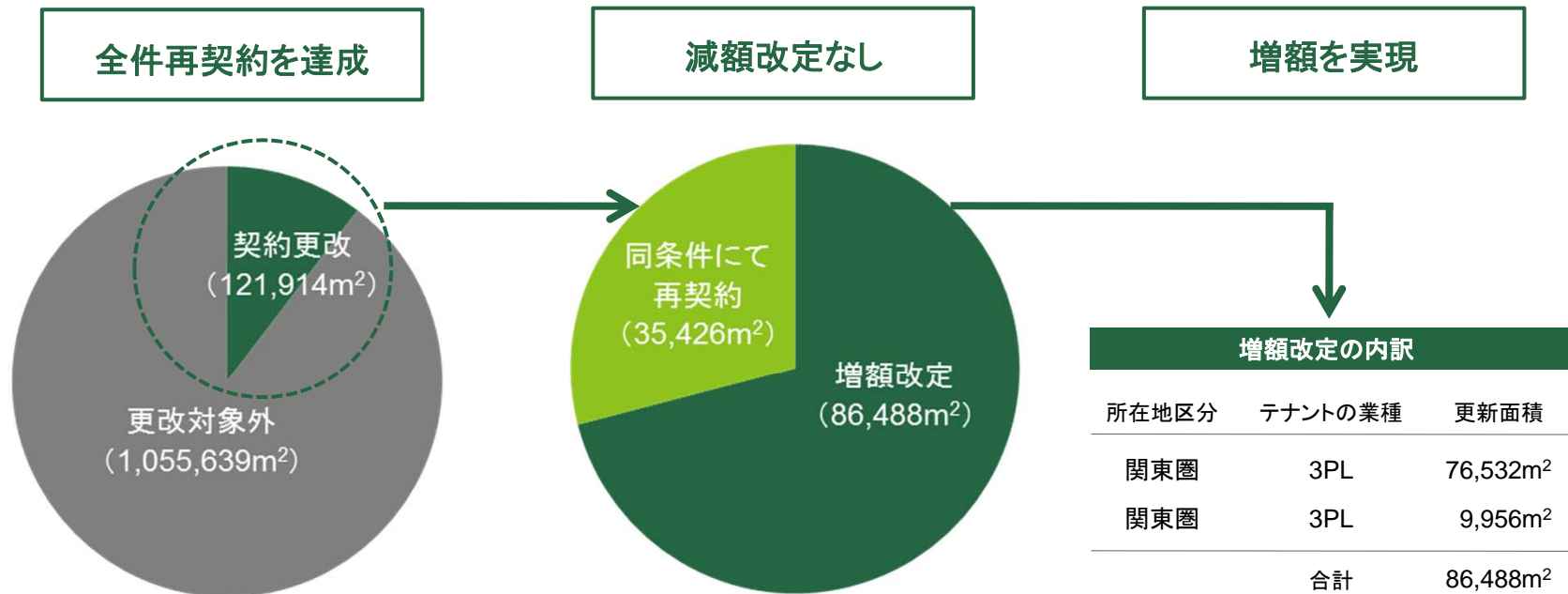


内部成長①収益力の強化

## 抜群の安定性に加え、賃料増額を追求

- 2012年6月30日<sup>1</sup>以降、ポートフォリオ再契約率は100%を達成、かつ増額改定により0.4%の収益アップを実現

再契約率		増額改定の実績
2012/6/30以降	100%	増額改定により6.8%の増額を達成 (ポートフォリオベースで0.4%)
スポンサーにおける 運用開始時からの累積ベース	92%	



(注1) 目論見書データの時点

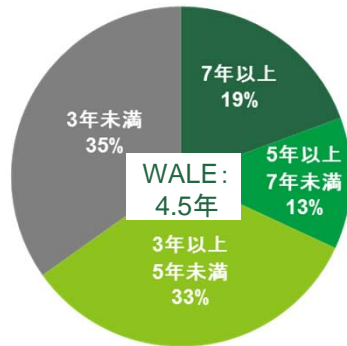
内部成長①収益力の強化

# 賃料増額の可能性を最大化するポートフォリオ特性

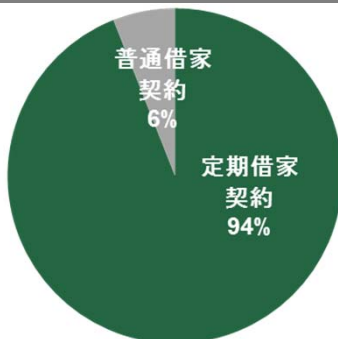
- 賃料増額を可能とする4.5年の加重平均賃貸借残存年数(WALE)
- オーナーに有利な定期借家契約中心の契約形態(94%)

(全て賃貸面積ベース)

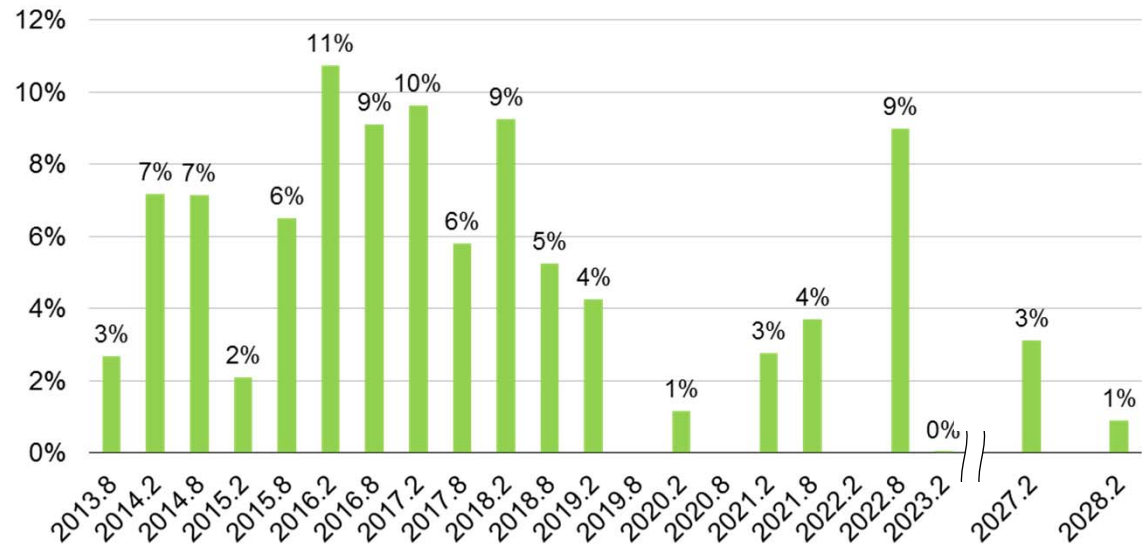
残存賃貸借期間別比率



定期借家契約率



賃貸借満期の分散状況



内部成長②コストの低減

# 借入コストの削減余地

- IPO時の低コストファイナンスに加え、2月の追加借入時に借入金利水準の低減を実現
- 良好なデット調達環境を背景に、借入コストの更なる削減可能性を検討

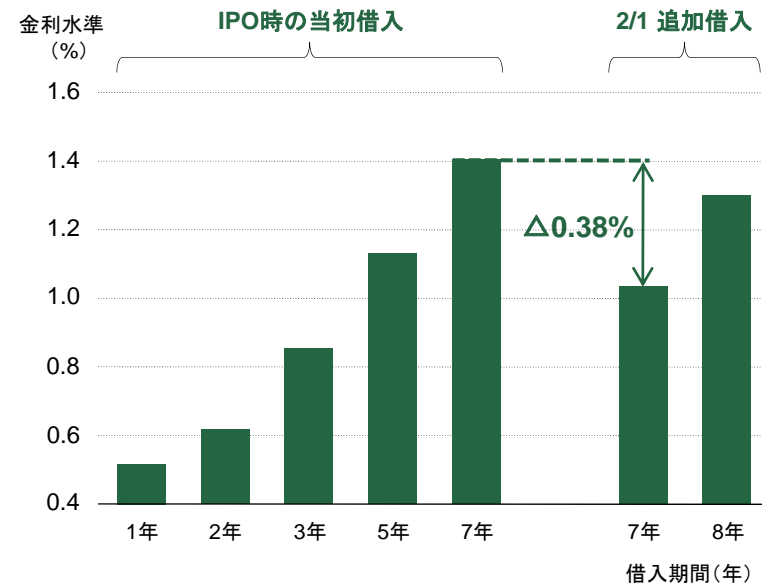


金利水準の低減実績

同一の期間7年で0.38%の金利水準低下

	2月末時点	今後
LTV	49.4%	45%~55%を目安に機動的に運営
平均調達金利	0.93% <sup>1</sup>	借換時、追加借入時に低減を図る
平均借入期間	3.9年	長期化を追求
調達方法	銀行借入のみ	投資法人債等の検討

(注1)支払金利のみ(融資関連費用等の償却を除く)



## EPU成長のための新しいイニシアティブ –太陽光発電–

- ソーラーパネルの設置を目的として、保有6物件の屋根をGLPグループの関連会社に賃貸することに合意

### ソーラーパネル設置対象物件

施設名	電力供給開始時期
GLP尼崎	2013年9月末日
GLP三郷Ⅱ	2013年9月末日
GLP舞洲Ⅱ	2014年2月末日
GLP基山	2014年2月末日
GLP富谷	2013年12月末日
GLP昭島	2014年2月末日

巡航ベースで年間約33百万円の  
収入増加を見込む



インリー・グリーンエナジー  
ジャパン株式会社提供

# 成長へのロードマップ



真に投資主のニーズに応え続ける投資法人

## 04 Appendix

- 25 安定した需要と賃料上昇への期待
- 26 先進的物流施設の供給と需要の伸び
- 27 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場
- 28 良好な資金調達環境
- 29 GLP投資法人が採用する革新的な取組み
- 30 Global Logistic Properties Limited (“GLP”)
- 31 GLPの開発パイプライン
- 32 GLP投資法人のポートフォリオ概要
- 33 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ
- 35 ポートフォリオ一覧
- 37 テナント分散の状況
- 38 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配
- 39 投資主の状況

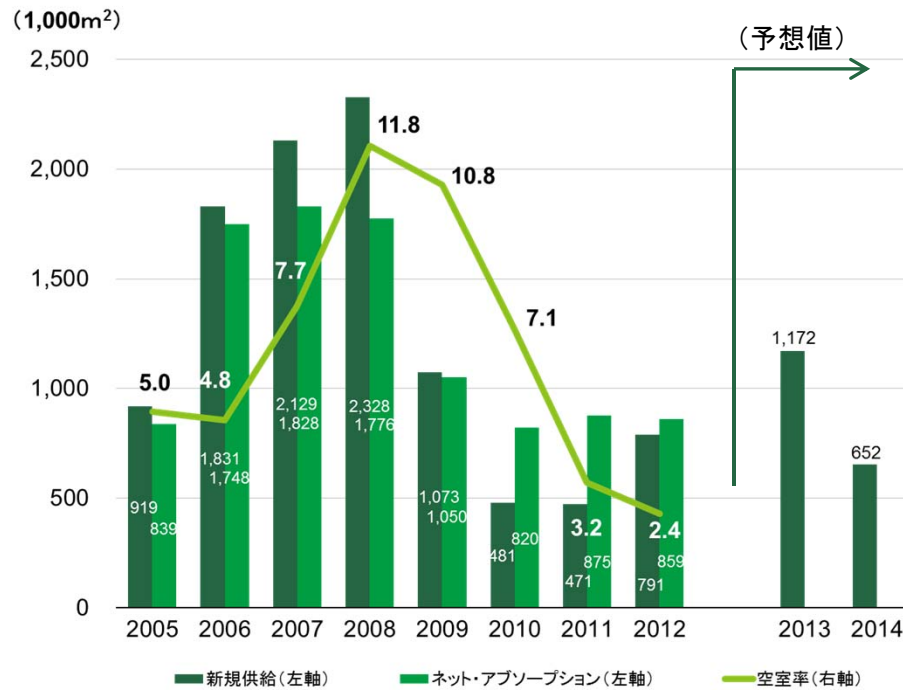




## 安定した需要と賃料上昇への期待

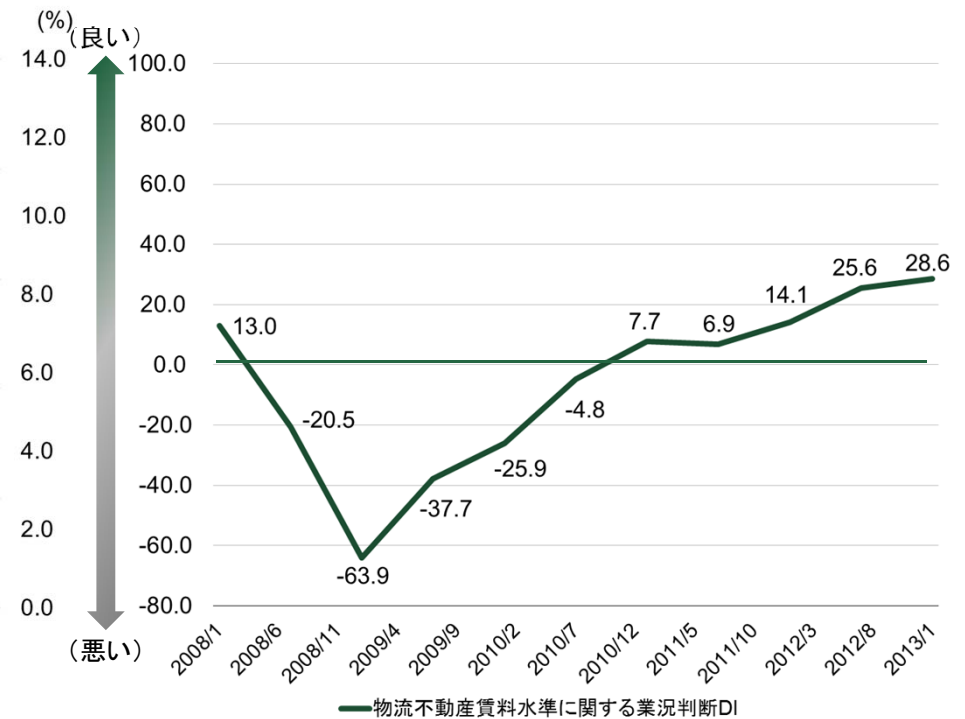
- 空室在庫は順調に消化され、足元の空室率は2.4%まで低下
- 近年の新規供給は増加しているが、2008年の約半数程度
- 物流市場関係者へのアンケートによると、賃料水準に関する業況判断は2011年以降改善し、最も良好な市場環境

物流不動産の需給と空室率(全国)



出所: CBRE

物流不動産賃料水準の業況判断 DI



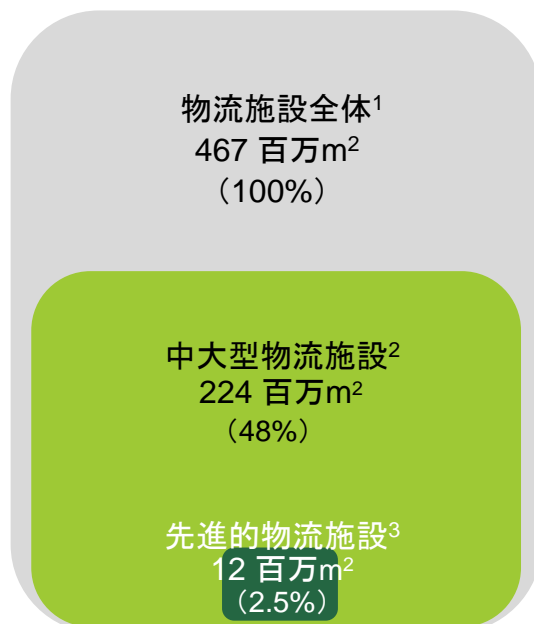
出所: 一五不動産情報サービス

## 先進的物流施設の供給と需要の伸び

- 日本の物流施設全体に占める先進的物流施設の割合は2.5%
- 3PL市場と電子商取引の規模の拡大が継続しており、引き続き先進的物流施設の需要が拡大することが期待される

### 先進的物流施設のストック分析

(2012年3月末時点)



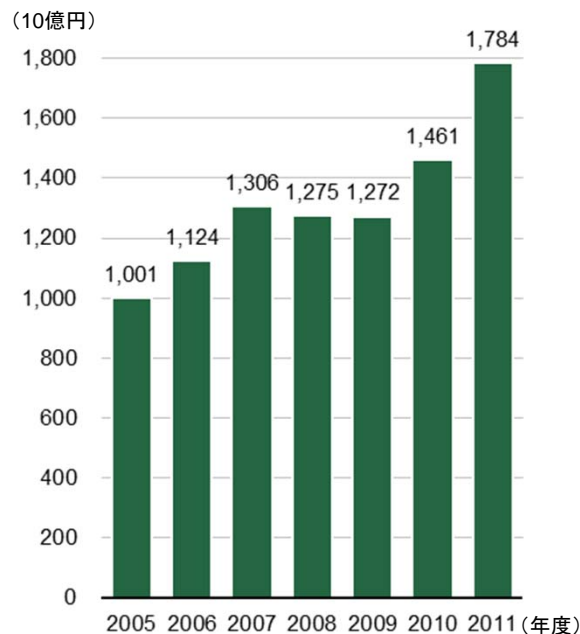
出所: 総務省、国土交通省、CBRE

(注1)「固定資産の価格等の概要調書」及び「建築統計年報」を用いてCBREにて推計

(注2)5,000㎡以上の物流施設

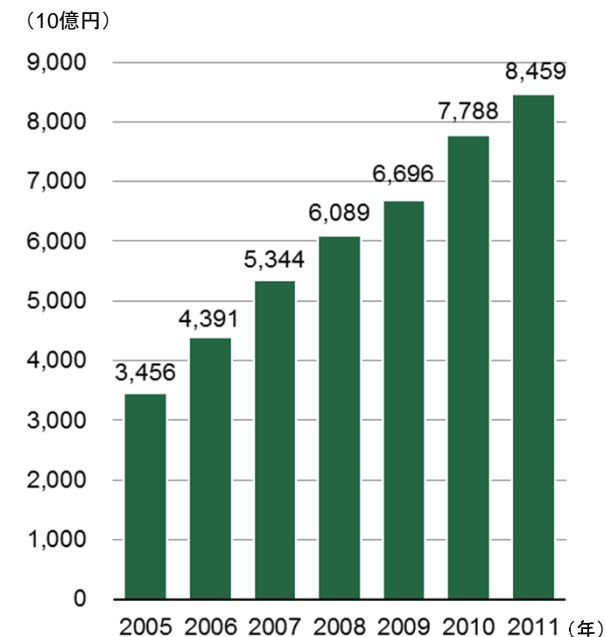
(注3)延床面積10,000㎡以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設

### 3PL市場規模の推移



出所: ロジスティクス・ビジネス

### 電子商取引規模の推移

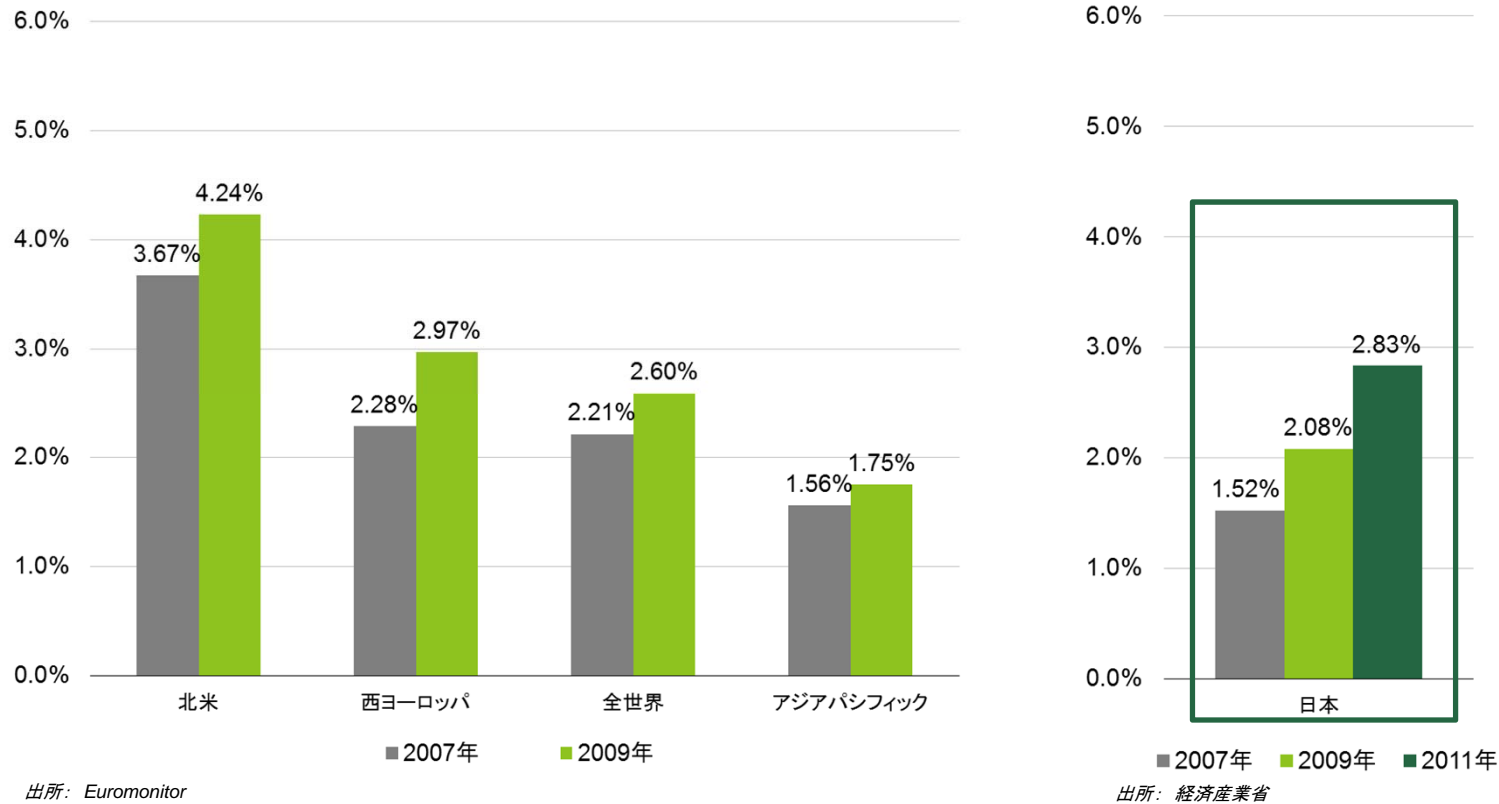


出所: 経済産業省

## 十分な成長余地のある日本の電子商取引市場

■ 日本の電子商取引(EC)の市場規模は、2011年で8兆5千億円でEC化率は2.83%

日本と主要地域のEC化率の比較



## 良好な資金調達環境

- 金融機関の貸出姿勢は良好な状況が続き、金融緩和の促進により資金調達環境はさらに改善

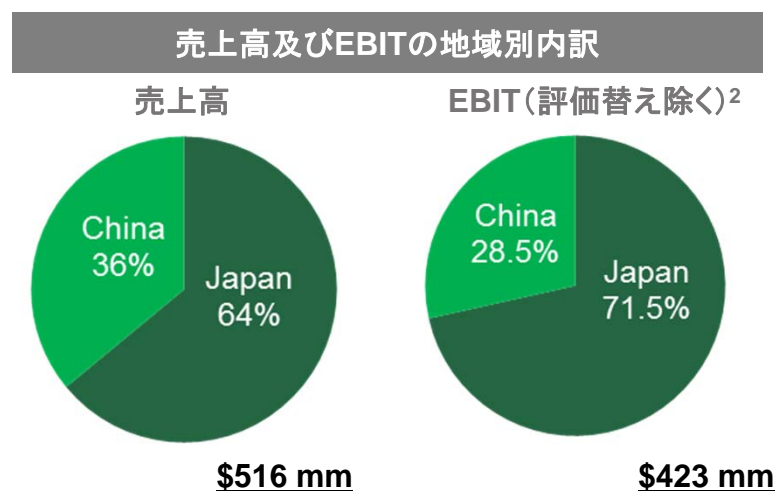


## GLP投資法人が採用する革新的な取組み

最高水準のポートフォリオ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業界最高水準の先進的物流施設ポートフォリオ</li> <li>■ 国内最大の物流施設プロバイダーである<b>スポンサー</b>が保有するポートフォリオと同等の<b>クオリティ</b>(スポンサーの旗艦物件であるGLP東京およびGLP尼崎をIPO時に取得)</li> </ul>
豊富な外部成長機会	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>売買予約契約(Purchase Option)</b>や<b>物件情報提供契約(Right of First Look)</b>などスポンサーサポートによる豊富かつ具体的な外部成長機会</li> </ul>
OPD(利益超過分配) (Optimal Payable Distribution)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)をベースとした分配を可能にする“<b>OPD</b>”(利益超過分配)の採用</li> </ul>
業績に連動した 資産運用報酬 及び 資産運用会社経営陣ボーナス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産運用報酬の約3分の2が、NOIとEPUに連動した<b>業績連動型</b></li> <li>■ 資産運用会社の経営陣に対するボーナスが「EPU(1口あたり当期純利益)」と「投資口価格の相対的パフォーマンス(対東証リート指数)」に連動した<b>インセンティブ型報酬</b></li> </ul>
流動性の確保を意識した 上場時価総額と投資口の小口化	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ J-REITにおける過去最大級となるオファリング<b>総額約1,110億円</b>のIPOを実施</li> <li>■ <b>投資口の小口化</b>(IPO時の発行価格60,500円)による投資家ベースの拡大及び流動性の向上</li> </ul>
スポンサーのコミットメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IPO時にスポンサーが<b>投資口の約15%を保有</b>することで、スポンサーと投資主の利益を一致</li> </ul>
利害関係人取引に対する 厳格なガバナンス体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ コンプライアンス委員会・投資委員会の外部委員による利害関係人取引に対する<b>拒否権</b></li> <li>■ 外部委員選任における投資法人役員会への<b>拒否権</b></li> </ul>
グローバル投資家との コミュニケーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ グローバル資本市場に精通した洗練されたマネジメントチームによる運用</li> <li>■ <b>日英同時</b>のディスクロージャー</li> </ul>

# Global Logistic Properties Limited (“GLP”)

概要	
会社名	■ Global Logistic Properties Limited
上場取引所	■ シンガポール証券取引所 (“SGX”)
時価総額	■ 10,614百万ドル (2013年4月11日時点)
総資産	■ 15,719百万ドル <sup>1</sup> (2012年12月31日時点)
事業概要	■ 中国、日本及びブラジルにおける、延床面積ベースで最大の先進的物流施設のプロバイダー
戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物流不動産に特化</li> <li>■ 世界有数の物流不動産マーケットのみに注力</li> <li>■ 徹底した現地主義</li> <li>■ グローバルな投資家とのネットワークを活用し、最高水準のファンドマネジメントのプラットフォームを構築</li> </ul>



主要株主 (2013年3月31日時点)<sup>3</sup>

	保有株式数(百万)	持分 (%)
GIC	1,731	36.4
Lone Pine Capital	445	9.4

(注1) 出所:GLP投資家プレゼンテーション 3Q FY2013

(注2) 税金及び支払利息控除前利益(評価替えを除く)。

(注3) 実質保有分を含む。



# GLPの開発パイプライン

物件名	タイプ	着工 (予定)時期	竣工 (予定)時期	延床面積 (1,000㎡)
GLP三郷Ⅲ(埼玉県)	マルチ	2012/ 4	2013/ 5	94
GLP総社(岡山県)	マルチ	2012/ 6	2013/ 2	78
GLP厚木(神奈川県)	マルチ	2012/11	2013/12	107
GLP・MFLP市川塩浜(千葉県)	マルチ	2012/12	2013/12	121
GLP綾瀬(神奈川県)	マルチ	2013/10	2014/11	68

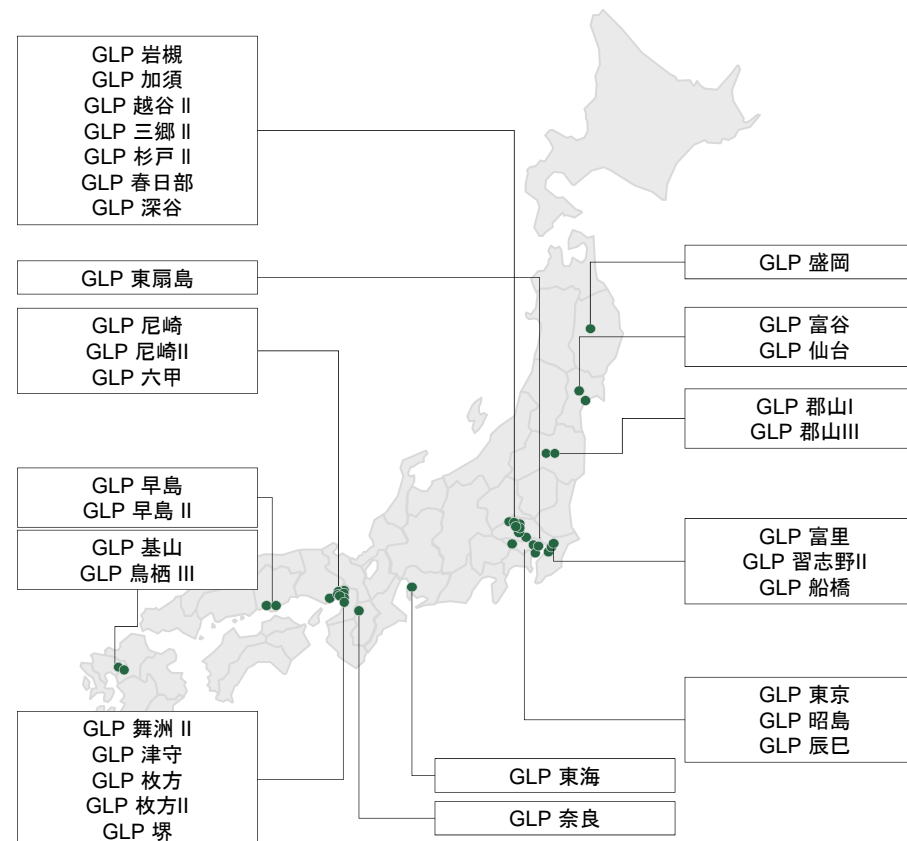


# GLP投資法人のポートフォリオ概要

## ポートフォリオ概要<sup>1</sup>

資産規模 <sup>2</sup>	■ 2,213億円
物件数	■ 33物件
延床面積	■ 1,281千㎡
加重平均 残存賃貸借期間	■ 4.5年
稼働率	■ 99.9%
延テナント数	■ 53

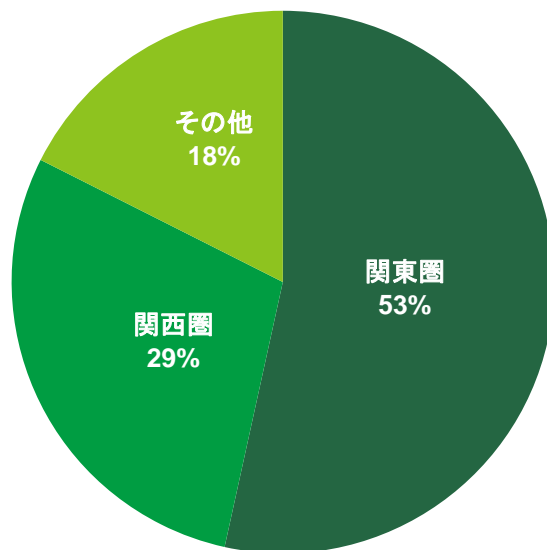
## GLP投資法人の33物件の分布



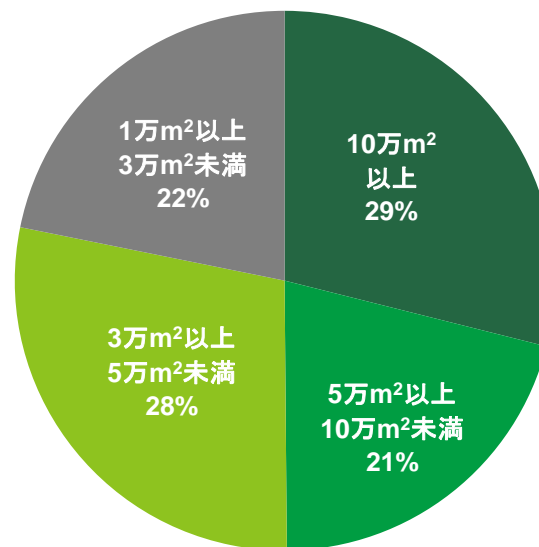
(注1) データは2013年2月28日時点  
(注2) 取得価格に基づく。

## 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(1)

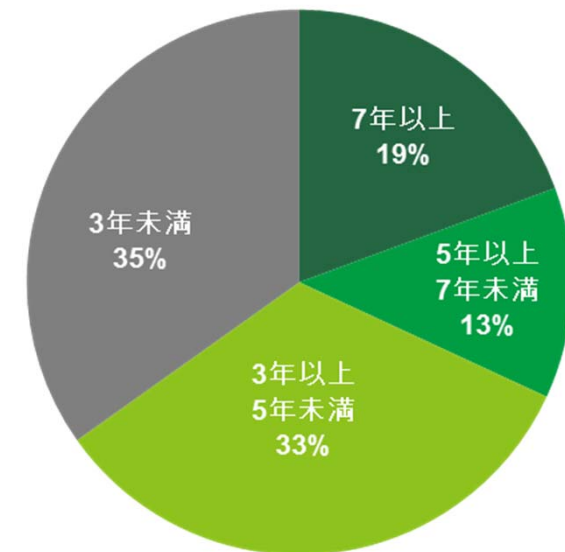
エリア別比率



延床面積別比率



残存賃貸借期間別比率

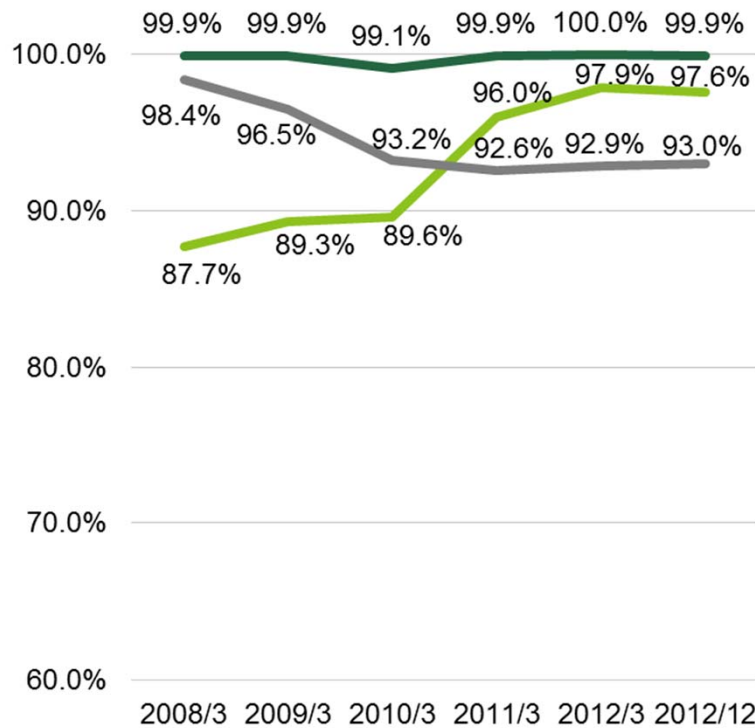


**WALE: 4.5 年**

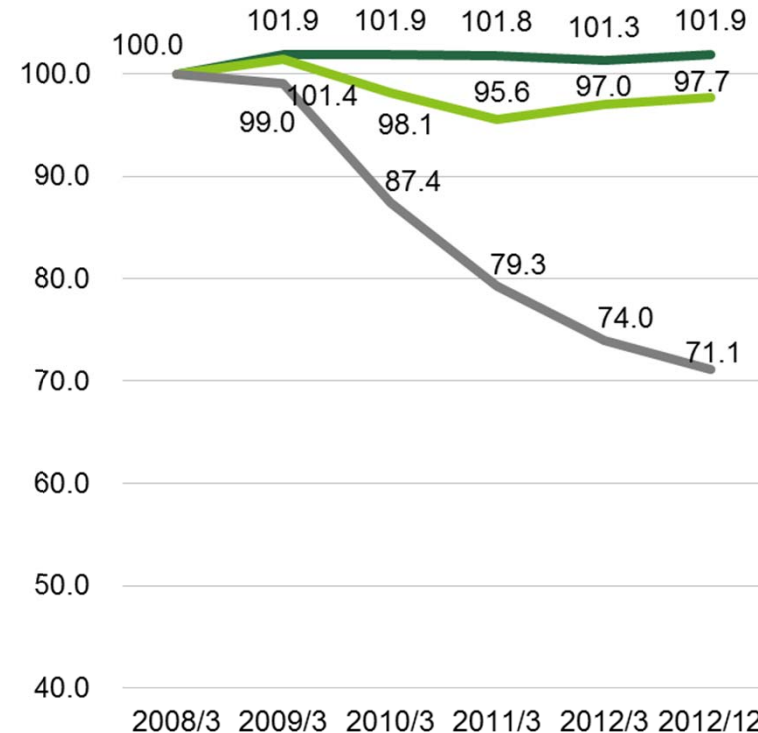
(注1)データは全て2013年2月28日時点。エリア別比率及び延床面積別比率のデータは延床面積ベースで算出。残存賃貸借期間別比率は賃貸面積ベースで算出。WALEは、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示す。

## 安定したリターンを生み出すバランスのとれたポートフォリオ(2)

稼働率



賃料水準



— GLP投資法人のポートフォリオ 
 — 大型物流施設(全国) 
 — オフィス(東京5区) 
 — GLP投資法人のポートフォリオ 
 — 中大型物流施設(首都圏) 
 — オフィス(東京5区)

出所: GLP投資法人のポートフォリオにつきGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社、それ以外につきCBRE

(注1) 本投資法人の取得資産の賃料水準については、33物件のうち24物件(GLPグループが2008年3月末以降継続して保有する物件。但し、GLPの大口株式を間接保有する機関投資家が2008年3月末までに間接的に取得しGLPがその後取得した物件も含む。)に係る実際の賃貸条件ベースで、また、中大型物流施設(首都圏)及びオフィス(東京5区)の賃料水準はいずれも募集賃料ベースで賃料を集計。オフィス(東京5区)は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区に所在するオフィスビルを、また中大型物流施設(首都圏)は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する募集床面積1,000坪以上の物流施設を指す。賃料水準のグラフは、2008年3月を100.0とした場合の指数の推移を示す。大型物流施設(全国)は、国内に所在し、延床面積が5,000㎡以上の物流施設の稼働率の推移を示す。

# ポートフォリオ一覧(1)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2013年2月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関東圏-1	GLP 東京	22,700	10.3%	56,105	56,105	100.0%	5	22,800	4.8%
関東圏-2	GLP 東扇島	4,980	2.3%	34,582	34,582	100.0%	1	5,150	5.3%
関東圏-3	GLP 昭島	7,160	3.2%	27,356	27,356	100.0%	3	7,180	5.3%
関東圏-4	GLP 富里	4,990	2.3%	27,042	27,042	100.0%	1	4,990	5.4%
関東圏-5	GLP 習志野Ⅱ	15,220	6.9%	104,543	104,543	100.0%	2	17,900	5.4%
関東圏-6	GLP 船橋	1,720	0.8%	12,017	12,017	100.0%	1	1,780	5.1%
関東圏-7	GLP 加須	11,500	5.2%	76,532	76,532	100.0%	1	12,100	5.4%
関東圏-8	GLP 深谷	2,380	1.1%	19,706	19,706	100.0%	1	2,490	5.4%
関東圏-9	GLP 杉戸Ⅱ	19,000	8.6%	101,262	100,354	99.1%	4	19,100	5.3%
関東圏-10	GLP 岩槻	6,940	3.1%	31,839	31,839	100.0%	1	6,960	5.3%
関東圏-11	GLP 春日部	4,240	1.9%	18,460	18,460	100.0%	1	4,240	5.5%
関東圏-12	GLP 越谷Ⅱ	9,780	4.4%	43,537	43,537	100.0%	2	9,800	5.2%
関東圏-13	GLP 三郷Ⅱ	14,600	6.6%	59,208	59,208	100.0%	2	14,700	5.2%
関東圏-14	GLP 辰巳	4,960	2.2%	12,925	12,925	100.0%	1	4,980	5.0%

(注1) データは全て2013年2月28日時点。

(注2) 直接還元法における還元利回り。

## ポートフォリオ一覧(2)

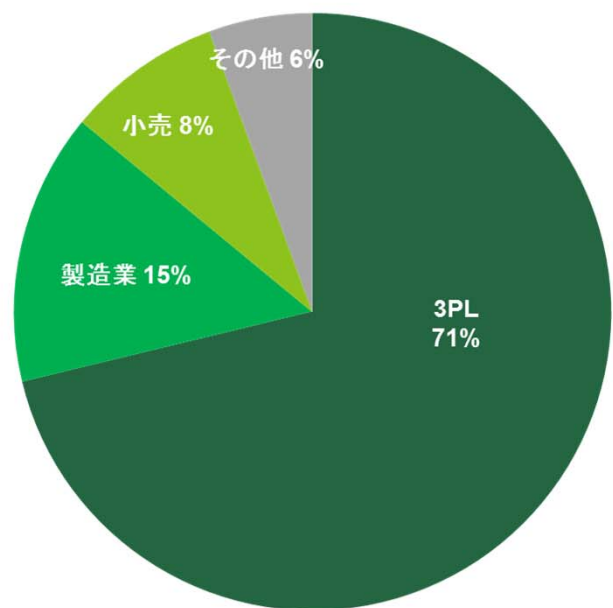
物件番号	名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 数	期末算定価額 (2013年2月末)	
								評価額 (百万円)	還元利回り <sup>2</sup> (%)
関西圏-1	GLP 枚方	4,750	2.1%	29,829	29,829	100.0%	1	4,890	5.6%
関西圏-2	GLP 枚方Ⅱ	7,940	3.6%	43,283	43,283	100.0%	1	7,940	5.3%
関西圏-3	GLP 舞洲Ⅱ	8,970	4.1%	56,511	56,511	100.0%	1	9,640	5.6%
関西圏-4	GLP 津守	1,990	0.9%	16,080	16,080	100.0%	1	2,060	5.9%
関西圏-5	GLP 六甲	5,160	2.3%	39,339	39,339	100.0%	1	5,320	5.6%
関西圏-6	GLP 尼崎	24,500	11.1%	110,314	110,314	100.0%	6	24,500	5.0%
関西圏-7	GLP 尼崎Ⅱ	2,040	0.9%	12,342	12,342	100.0%	1	2,050	5.7%
関西圏-8	GLP 奈良	2,410	1.1%	19,545	19,545	100.0%	1	2,560	6.2%
関西圏-9	GLP 堺	2,000	0.9%	10,372	10,372	100.0%	1	2,020	5.7%
その他-1	GLP 盛岡	808	0.4%	10,253	10,253	100.0%	1	833	6.5%
その他-2	GLP 富谷	2,820	1.3%	20,466	20,466	100.0%	1	2,820	6.0%
その他-3	GLP 郡山Ⅰ	4,100	1.9%	24,335	24,335	100.0%	1	4,110	6.1%
その他-4	GLP 郡山Ⅲ	2,620	1.2%	27,671	27,671	100.0%	4	2,630	6.0%
その他-5	GLP 東海	6,210	2.8%	32,343	32,343	100.0%	1	6,240	5.5%
その他-6	GLP 早島	1,190	0.5%	13,574	13,574	100.0%	1	1,240	6.3%
その他-7	GLP 早島Ⅱ	2,460	1.1%	14,447	14,447	100.0%	1	2,460	5.8%
その他-8	GLP 基山	4,760	2.2%	23,455	23,455	100.0%	1	4,760	5.7%
その他-9	GLP 鳥栖Ⅲ	793	0.4%	11,918	11,918	100.0%	1	818	6.0%
その他-10	GLP 仙台	5,620	2.5%	37,256	37,256	100.0%	1	5,620	5.9%
合計		221,311	100.0%	1,178,461	1,177,554	99.9%	53	226,681	-

(注1) データは全て2013年2月28日時点。

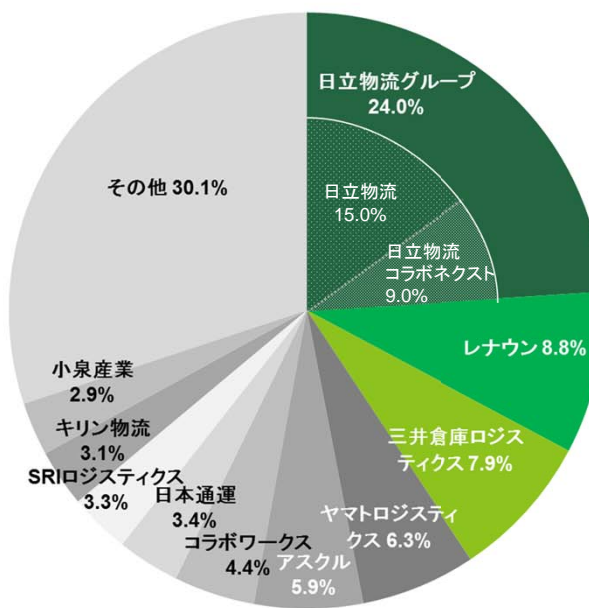
(注2) 直接還元法における還元利回り。

# テナント分散の状況

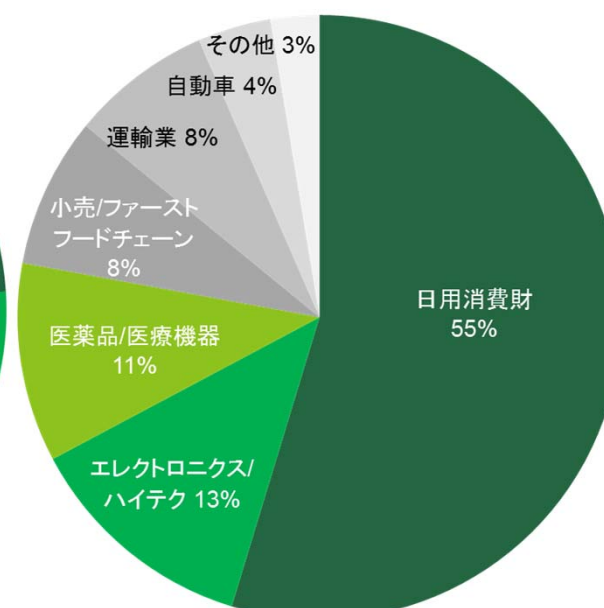
テナント属性別分散



上位10テナント



エンドユーザーの業種別分散



(注1) データは全て2013年2月28日時点。賃貸面積ベース。

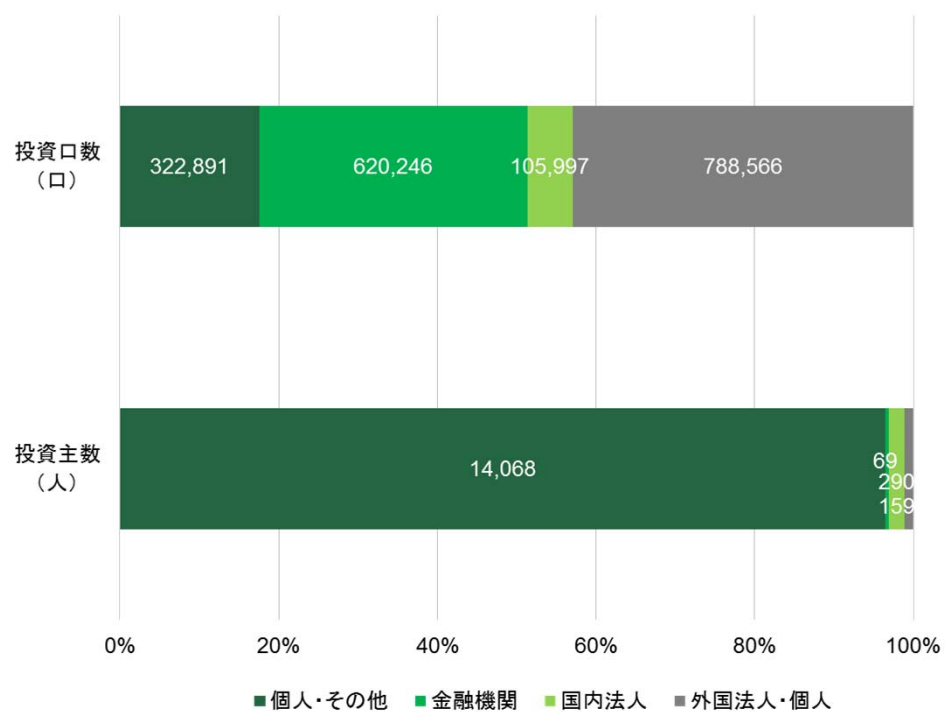


## 利益超過分配の導入によるキャッシュの分配

FFO	資本的支出	FFO - 資本的支出 (AFFO)	分配以外の 現金使用用途	投資主に 分配される 金額	FFOの内訳
			内部留保 新規投資 借入返済		減価償却費
				利益超過分配	
		当期の キャッシュ フロー = 利用可能な キャッシュ		利益分配金	当期純利益

# 投資主の状況

## 所有者別分布



## 上位投資主の概要

名称	投資口数	比率
GLPキャピタルジャパンツープライベートリミテッド	272,455	14.8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	234,467	12.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	105,932	5.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	95,300	5.2%
野村信託銀行株式会社(投信口)	85,432	4.6%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	57,080	3.1%
JP モルガン チェース バンク	56,714	3.1%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	49,457	2.7%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピーピー ノトリティークライアンツ	25,326	1.4%
メロン バンク エヌエー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション	20,368	1.1%
合計	1,002,531	54.6%



## ディスクレーム

---

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律並びにこれらに付随する政省令、内閣府令、規則、東京証券取引所上場規則その他関係諸規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。

本資料には、第三者が公表するデータ・指標等をもとにGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載等が含まれています。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に含まれる如何なる情報又は分析・判断・見解の正確性、完全性、公正性又は妥当性について何らの表明又は保証をするものではありません。また、本資料には、本投資法人の将来の方針や本投資法人及び本資産運用会社の経営陣の意図、意見、期待などを反映する将来に関する見通しが含まれています。将来に関する見通しは将来の業績を保証するものではなく、リスクや不確実性を伴います。本投資法人の実際の業績は様々な理由により、将来に関する見通しと異なる場合があります。なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

お問合せ先  
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社  
TEL:03-3289-9630  
<http://www.glpjreit.com/>