

平成 25 年 1 月 17 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

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 24 年 12 月 21 日に発表した平成 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）の運用状況の予想を以下の通り修正することといたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 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 12 月 21 日）						
平成 25 年 2 月期 （第 2 期）	2,157 百万円	1,241 百万円	781 百万円	779 百万円	377 円	81 円
平成 25 年 8 月期 （第 3 期）	6,807 百万円	4,028 百万円	3,291 百万円	3,291 百万円	1,791 円	247 円
今回修正予想						
平成 25 年 2 月期 （第 2 期）	2,223 百万円	1,289 百万円	837 百万円	835 百万円	408 円	84 円
平成 25 年 8 月期 （第 3 期）	7,206 百万円	4,273 百万円	3,490 百万円	3,489 百万円	1,898 円	260 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 454 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 1,898 円

(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。

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。
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タスが用いられます。プロスペクタスは、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。

- 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、今後の更なる新投資口の発行、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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 修正の理由

本投資法人は本日付「資産の取得に関するお知らせ」にてお知らせいたしました通り、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 2 月 1 日付にて 3 物件を取得することを決定いたしました。本取得による運用状況を反映し、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を行うものです。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <http://www.glpjreit.com>

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。
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。

【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 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	本日時点で本投資法人が保有している不動産を主な信託財産とする信託の受益権（30 物件）（以下、「既存 30 物件」といいます。）に加え、本日付「資産の取得に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり売買予約契約を締結済みの 3 物件について、予約完結権を行使し、平成 25 年 2 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、既存 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	既存 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、既存 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、既存 30 物件及び売買予約 3 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、既存 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 1,309 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 84 百万円、平成 25 年 8 月期に 270 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 515 百万円、平成 25 年 8 月期に 1,596 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、今回の新投資口の発行、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 224 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 225 百万円、平成 25 年 8 月期に 722 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。
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タスが用いられます。プロスペクタスは、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。

借入金	<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 107,900 百万円の借入を行いました。</p> <p>また平成 25 年 2 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 6,500 百万円の借入を行うこととしております。</p> <p>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 4,600 百万円を返済することを前提としております。</p>
1 口当たり利益超過分配金	<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154 百万円、477 百万円を想定しております。</p>
その他	<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。

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。