

2021年6月25日公表の 以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況
及び分配金の予想の修正について」

GLP投資法人（3281）

2021年6月25日

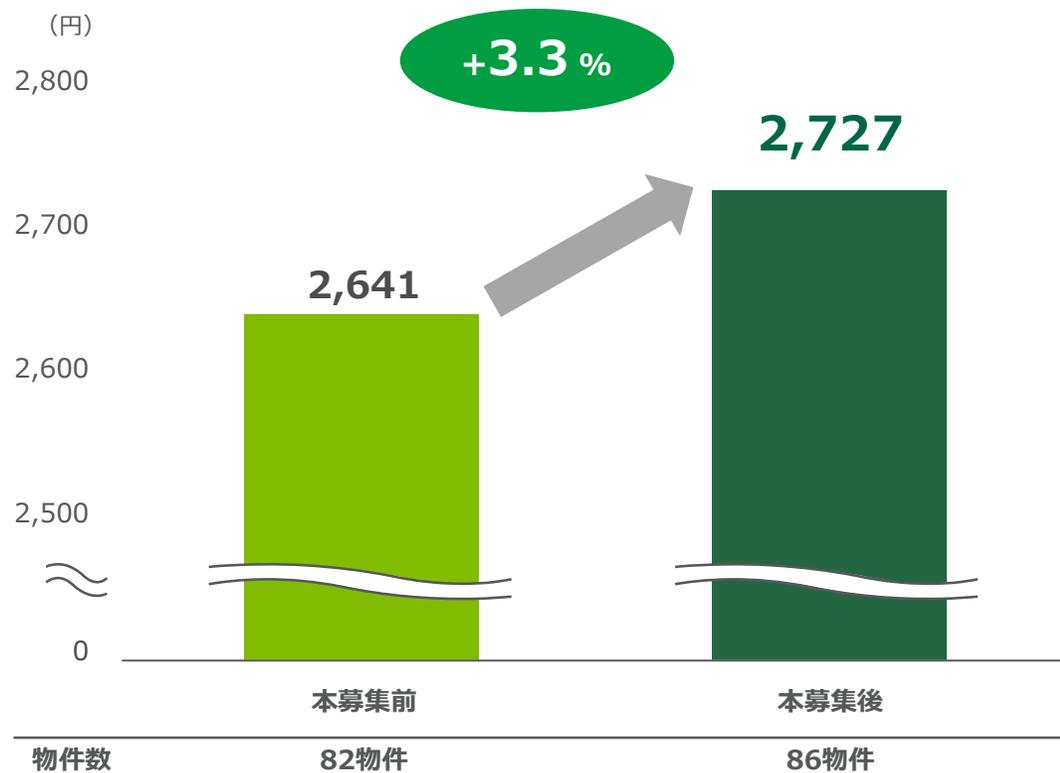


2021年6月25日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料

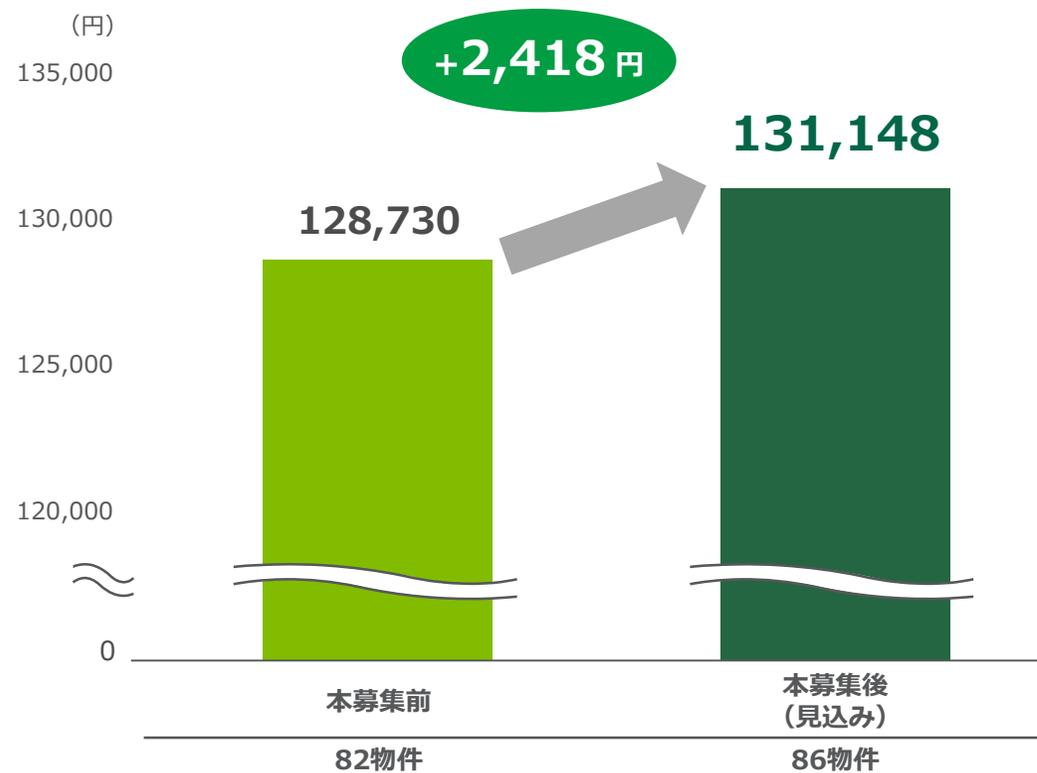
投資主価値の向上

- 取得予定資産¹の取得等により、総資産LTV²を44.1%で維持しつつ、1口当たり分配金（調整後業績試算）³ +3.3%、1口当たりNAV⁴ +2,418円の成長を見込む

1口当たり分配金（調整後業績試算）³



1口当たりNAV⁴



注記

- 「取得予定資産」とは、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」において取得を公表した4物件をいいます。以下同じです。
- 「総資産LTV」とは、GLP投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。
- 「1口当たり分配金（調整後業績試算）」とは、本日付「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」において公表した新投資口発行及び本募集後2022年2月期の予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

<本募集前の調整後業績試算（82物件前提）の前提条件>

- 取得予定資産4物件の取得を実施せず、取得予定資産4物件に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）は発生しないことを前提としています。
 - 今般の新投資口発行及び取得予定資産4物件の取得に伴う有利子負債による資金調達を実施せず、それに伴い発生する発行済投資口数の増加並びに投資口交付費償却、支払利息及び融資関連費用等は発生しないことを前提としています。
 - また、取得予定資産4物件の取得資金の一部に充当する予定の手元現金については、現預金のまま保有することを想定しています。
 - 本資料の日付現在で本投資法人が保有している82物件に関連するNOIの想定は、修正前の2022年2月期の予想数値を公表した2021年4月時点の運用状況の見通しを前提としています。
 - 資産運用報酬は、以上の前提によって変動する総資産額、NOI及び1口当たり税引前当期純利益を考慮して試算しています。この結果、資産運用報酬が減少し、営業費用が減少することを前提としています。
 - 上記を前提とし、2022年2月期の業績予想の調整を行った場合、本日公表した2022年2月期予想数値からの差異が生じる主要な項目は以下の通りです。
 - 不動産賃貸事業損益：1,284百万円減少
 - その他営業費用(*)：405百万円減少
 - 支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用：59百万円減少
 - 投資口交付費償却：14百万円減少
- (*)：営業費用から減価償却費を除いた賃貸事業費用を控除したものを指し、資産運用報酬を含みます。

<本募集後の調整後業績試算（86物件前提）の前提条件>

- 取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、2022年2月期期初より発生すると仮定し、6か月分に相当する公租公課が105百万円費用として計上されることを前提としています。
- 上記に伴うNOIの変動により、外注委託費が2百万円減少することを前提としています。
- 以上の調整によって変動する資産運用報酬が16百万円減少することを前提としています。

- 本募集前及び本募集後の「1口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により求められる、鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を意味し、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。なお、「本募集」とは、本投資法人が本日付で公表した国内一般募集、海外募集及び第三者割当増資を意味します。

1口当たりNAV（本募集前）= NAV（本募集前）÷ 2021年2月期末現在の発行済投資口数

NAV（本募集前）= 総資産額*¹ + （不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額*² - 不動産関連資産の簿価合計額*¹） - 「GLP桶川」の2021年2月期末時点の含み益 - 総負債額*¹ - 分配金額*³

* 1 「総資産額」、「不動産関連資産の簿価合計額」及び「総負債額」は、2021年2月期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

* 2 「不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格）合計額」は、2021年2月期末を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を用いています。

* 3 「分配金額」は、2021年2月期の金銭の分配に係る計算書上の分配金額（利益超過分配金を含みます。）を用いています。

1口当たりNAV（本募集後）= NAV（本募集後）÷ 本募集後の発行済投資口数*⁴

NAV（本募集後）= NAV（本募集前）+ 本募集における発行価額の総額*⁵ + 取得予定資産の鑑定評価額合計額*⁶ - 取得予定資産の取得予定価格合計額

* 4 「本募集後の発行済投資口数」とは、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の対象投資口の全部について権利が行使されることを前提としており、また、第三者割当増資については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、第三者割当増資における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は減少します。

* 5 「本募集における発行価額の総額」は、2021年6月17日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部が行使され、また、第三者割当増資に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提とする本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の発行価額が見込額よりも低くなった場合や、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買取る権利の全部若しくは一部が行使されず、又は、第三者割当増資における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集における発行価額の総額も減少することとなります。このため、実際の1口当たりNAV（本募集後）が低くなる可能性があります。

* 6 「取得予定資産の鑑定評価額合計額」は、2021年4月末日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書（取得時鑑定評価書）に記載された各鑑定評価額を用いて算定しています。

ディスクレームー

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2021年6月25日付にて公表した「2021年8月期及び2022年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」に記載の情報及びこれに付随する情報を追加し整理したものです。

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。

本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした本投資法人又はGLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しています。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

本資料は、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、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行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。

不動産投資信託証券発行者：GLP投資法人（コード番号：3281）

資産運用会社：GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2547号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）