



補足説明資料② - 一連の取組みに伴う効果について

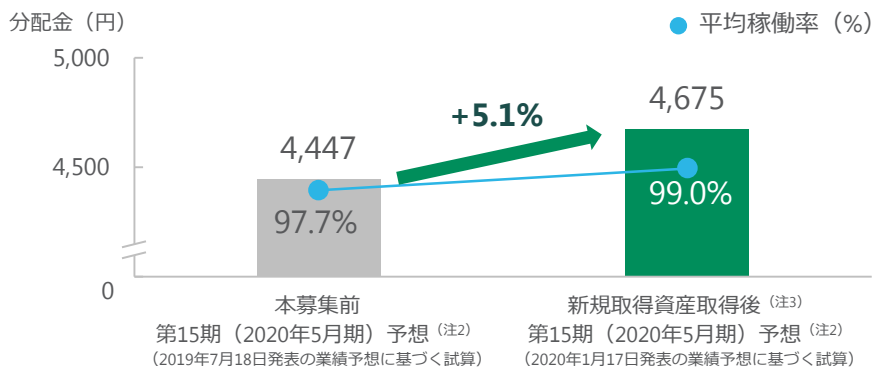
日本プロロジスリート投資法人

2020年1月17日

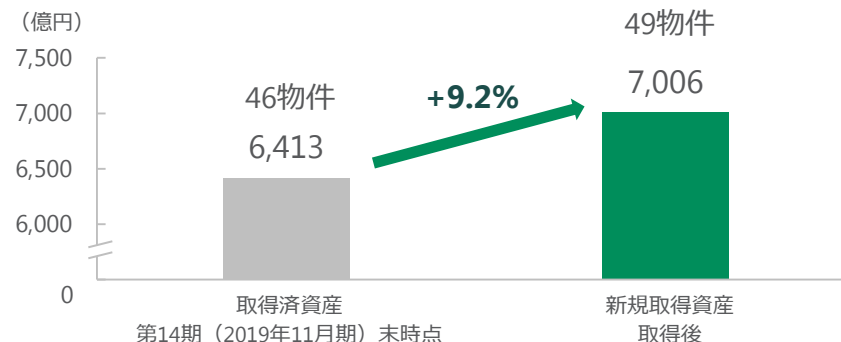
一連の取組みに伴う効果

- 投資主価値向上に資する新規取得資産の取得により、LTVを同水準に維持しながらも、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現する見込み
- 今後も高稼働率維持を前提とした内部成長戦略を推進

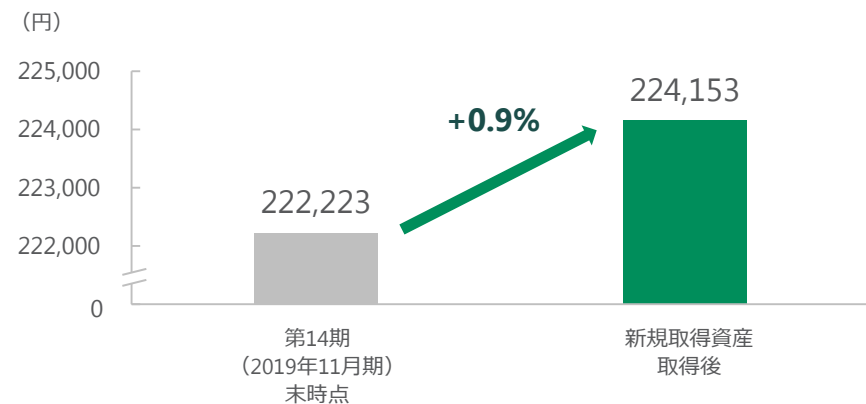
1口当たり分配金（一時効果調整後）^(注1) 及び業績予想の前提となる平均稼働率



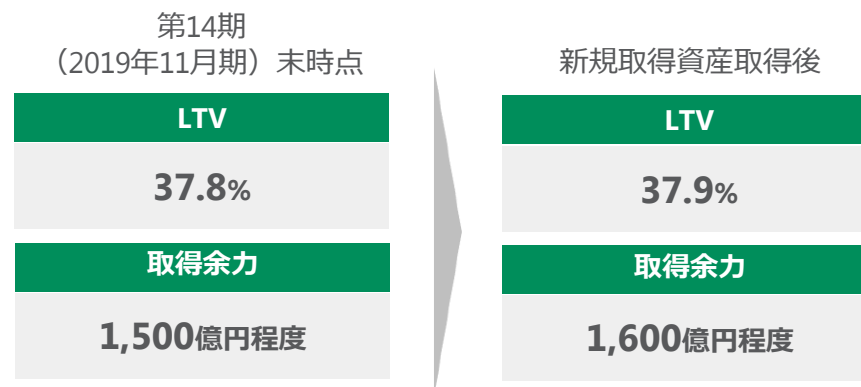
資産規模（取得（予定）価格^(注4)の合計）



1口当たりNAV^(注5)



LTV^(注6)・取得余力^(注7)



注記

- (注1) 「1口当たり分配金(一時効果調整後)」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の実額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に伴い各決算期に一次的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいい、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)1口当たり分配金の実績値である「1口当たり分配金(実績)」とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。さらに、「1口当たり分配金(一時効果調整後)」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。
- (注2) 「本募集前第15期(2020年5月期)予想」及び「新規取得資産取得後第15期(2020年5月期)予想」の「1口当たり分配金(一時効果調整後)」については、2019年7月18日発表の業績予想に基づく一時効果調整後利益の試算に基づく金額及び本日発表の業績予想に基づく一時効果調整後利益の試算に基づく金額をそれぞれ記載しています。一時効果調整後利益の試算の前提条件については、本日付「2020年5月期における運用状況の予想の修正及び2020年11月期における運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ及び財務指標に関する各数値は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における新規取得資産取得後の見込数値又は見込額であり、新規取得資産取得後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。
- (注4) 「取得(予定)価格」については、本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 第14期(2019年11月期)末時点及び新規取得資産取得後の「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、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価値とは異なります。
- 第14期(2019年11月期)末時点の「1口当たりNAV」
= {第14期(2019年11月期)の貸借対照表上の簿価純資産額(373,539百万円) - 2019年11月末日時点の剰余金(9,325百万円) + 第14期(2019年11月期)末時点における保有資産に係る2019年11月末日時点の鑑定評価額の合計(766,040百万円) - 第14期(2019年11月期)末時点における保有資産に係る2019年11月末日現在の帳簿価額の合計(608,216百万円)} ÷ 2019年11月末日時点の発行済投資口数(2,349,150口)
- 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」
= {第14期(2019年11月期)の貸借対照表上の簿価純資産額(373,539百万円) - 2019年11月末日現在の剰余金(9,325百万円) + (第14期(2019年11月期)末の保有資産の2019年11月末日時点の鑑定評価額の合計(766,040百万円) - 第14期(2019年11月期)末の保有資産の2019年11月末日現在の帳簿価額の合計(608,216百万円) + (本募集における発行価額の総見込額*(29,230百万円) + 本第三者割当における発行価額の総見込額*(1,462百万円)) + (新規取得資産の鑑定評価額の合計(59,300百万円) - 新規取得資産の取得予定価格の合計(59,300百万円))} ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数(2,465,850口)
- * 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2019年12月20日(金)現在の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり263,002円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。また、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本第三者割当における発行価額の総額が前記よりも減少することとなり、新規取得資産取得後の発行済投資口数も前記よりも少なくなるため、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。
- (注6) 第14期(2019年11月期)末及び新規取得資産取得後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。
- 「LTV」(第14期(2019年11月期)末時点)
= 第14期(2019年11月期)の貸借対照表上の有利子負債の総額(241,100百万円) ÷ 第14期(2019年11月期)の貸借対照表上の総資産額(638,461百万円)
- 「LTV」(新規取得資産取得後) *
= 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額(261,200百万円) ÷ 新規取得資産取得後の総資産見込額(689,254百万円)
- * 新規取得資産取得後の「LTV」は、一定の仮定に基づく本資料の日付現在における新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出した見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額については、借入見込額を201億円として新規取得資産の取得予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。算出にあたっては、本借入れのうち、新規取得資産取得後に還付される、新規取得資産に関連した消費税還付金を原資として期限前返済を行う予定である借入金相当額38億円は控除しています(以下、「本借入れに係る有利子負債の総見込額」及び「新規取得資産取得後の有利子負債」として記載している箇所について同じです。)。本借入れに係る有利子負債の総見込額は、2019年12月20日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本資料の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。
- (注7) 「取得余力」とは、LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、新規取得資産取得後における「取得余力」については、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出しています。したがって、新規取得資産取得後のLTV同様、実際の指標と一致するとは限りません。

ディスクレイマー

- 本資料は、2020年1月17日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2020年5月期における運用状況の予想の修正及び2020年11月期における運用状況の予想に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。第9回公募増資の詳細については、2020年1月17日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- 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、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
- 本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、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、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、本投資法人から入手することができますが、これには本投資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。
- 本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本資料の日付現在入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。
- 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本投資法人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します。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 日本プロロジスリート投資法人（コード番号：3283）

資産運用会社 プロロジス・リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2667号／加入協会：一般社団法人投資信託協会）