

2021年1月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング21階
日本プロロジスリート投資法人
代表者名 執行役員 坂下雅弘
(コード番号: 3283)

資産運用会社名
プロロジス・リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 坂下雅弘
問合せ先 取締役財務企画部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における
運用状況の予想に関するお知らせ

日本プロロジスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年7月22日付「2020年5月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年5月期(2020年12月1日～2021年5月31日)における本投資法人の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出した2021年11月期(2021年6月1日～2021年11月30日)における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人の役員会において、新規取得資産(別紙1「運用資産」の「前提条件」において定義しています。)の取得資金の一部等に充当するための資金調達を目的として公募による新投資口発行(以下「本募集」といいます。)及び第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を決議いたしました。これに伴い、2020年7月22日付「2020年5月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年5月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて、2021年11月期における本投資法人の運用状況の予想につき、同様の前提条件に基づいて新たに公表を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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却届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

2. 2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における運用状況の予想
 (1) 2021年5月期（第17期）（2020年12月1日～2021年5月31日）における運用状況の予想の修正の内容

	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 (利益超過分配金を含む)	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
前回発表予想 (A)	23,269 百万円	10,793 百万円	9,913 百万円	9,962 百万円	4,725円	4,040円	685円
今回修正予想 (B)	24,437 百万円	11,384 百万円	10,377 百万円	10,426 百万円	4,777円	4,038円	739円
増減額 (C) (B) - (A)	1,168 百万円	591 百万円	463 百万円	463 百万円	52円	▲2円	54円
増減率 (C) / (A)	5.0%	5.5%	4.7%	4.6%	1.1%	▲0.0%	7.9%

(2) 2021年11月期（第18期）（2021年6月1日～2021年11月30日）における運用状況の予想の内容

	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 (利益超過分配金を含む)	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
2021年11月期 (第18期)	25,408 百万円	11,802 百万円	10,836 百万円	11,015 百万円	4,931円	4,267円	664円

(参考)

2021年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,581,850口、1口当たり予想当期純利益 4,103円

2021年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,581,850口、1口当たり予想当期純利益 4,266円

(注1) 上記の運用状況の予想（以下「本予想」といいます。）については、別紙1「2021年5月期及び2021年11月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。そのため、プロロジスパーク岩沼1において2020年5月期に発生した火災に関連し本投資法人が受領する利益保険金や負担する解体撤去費用等の変動の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行口数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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（利益超過分配金は含まない）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。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。

(注2) 今後、本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。

(注3) 単位未満の金額は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<https://www.prologis-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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却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でなされ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

【別紙 1】

2021年5月期及び2021年11月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2021年5月期（第17期）（2020年12月1日～2021年5月31日）（182日） ➤ 2021年11月期（第18期）（2021年6月1日～2021年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在で保有している49物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2021年2月8日付で取得予定のプロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク千葉2及びプロロジスパークつくば2（以下「新規取得資産」と総称します。新規取得資産の詳細につきましては、本日付で公表の「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。）の3物件の取得を除き、2021年11月期末までの間に変動（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います。なお、プロロジスパーク岩沼1（以下「岩沼物件」といいます。）については、2020年5月期（第15期）に発生した火災（以下「本火災」といいます。）により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したため、信託土地部分のみを運用資産として算出しています。 ➤ 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 営業収益については、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2021年5月期は24,437百万円、2021年11月期は25,408百万円を見込んでいます。なお、運用資産の平均稼働率は、2021年5月期は98.9%、2021年11月期は98.7%を見込んでいます。 ➤ 新規取得資産に係る賃貸事業収益は、本日現在で締結済みの賃貸借契約及び現所有者から提供を受けた新規取得資産に関する情報に基づき算出していますが、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。 ➤ 賃貸事業収益については、借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います。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を反映して算出しており、2021年5月期は4,958百万円、2021年11月期は5,229百万円を見込んでいます。 ➤ 減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年5月期に5,825百万円、2021年11月期に6,018百万円を想定しています。 ➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等について、取得の当該年については期間按分による計算を行い売主と取得時に精算して取得原価に算入し、取得の翌年から費用計上されることとなります。したがっ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その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れ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

	<p>て、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2022年5月期から費用計上されることとなります。また、2021年5月期において、第15期取得資産（プロロジスパーク千葉1、MFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%）及びプロロジスパークつくば1-Bの3物件をいいます。以下同じです。）及び新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は、それぞれ31百万円（31日分に相当）及び113百万円（113日分に相当）を、2021年11月期において新規取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は182百万円（183日分に相当）を想定しています。</p> <p>➤ 修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p>
営業外費用	<p>➤ 新投資口の発行に係る費用として、2021年5月期に112百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 新規取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2021年5月期に4百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2021年5月期に861百万円、2021年11月期に902百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用は、2021年5月期に207百万円、2021年11月期に205百万円を見込んでいます。</p>
特別利益	<p>➤ 2021年5月期及び2021年11月期において、いずれも岩沼物件に付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入180百万円を特別利益として計上することを見込んでいます。</p>
特別損失	<p>➤ 2021年5月期において、岩沼物件における解体撤去費用等の一部の見込み額として130百万円（以下「第17期特別損失」といいます。）を特別損失として計上することを見込んでいます。</p>
有利子負債	<p>➤ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は260,200百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。</p> <p>➤ 本募集に伴い、新規取得資産の取得予定日に22,300百万円の新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。本借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。）を行うことを前提としています。本借入れ後の有利子負債残高は282,500百万円となる見込みです。ただし、本募集に伴う新投資口の最終的な発行口数及び発行価額によっては、上記有利子負債残高は変動する可能性があります。</p> <p>➤ 2021年11月期末までに弁済期限又は償還期限の到来する借入金又は投資法</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その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れ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

	<p>人債については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</p> <p>➤ 2020年11月末日現在の有利子負債比率（LTV）は37.5%でしたが、本借入れ後のLTVは37.7%になる見込みです。本予想におけるLTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。</p> <p>2020年11月末日現在のLTV（%）＝2020年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額÷2020年11月期の貸借対照表上の総資産額×100（%）</p> <p>本借入れ後のLTV（%）＝本借入れ後の有利子負債の総見込額÷本借入れ後の総資産見込額×100（%）</p> <p>本借入れ後の有利子負債の総見込額＝2020年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額＋本借入れに係る有利子負債の総見込額（注1）</p> <p>本借入れ後の総資産見込額＝2020年11月期の貸借対照表上の総資産額＋本募集における発行価額の総見込額（注2）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（注2）＋本借入れに係る有利子負債の総見込額</p> <p>（注1） 新規取得資産取得日に行う本借入れに係る有利子負債の総見込額について、本日現在の見込みに基づき記載しています。当該有利子負債の総見込額は、2020年12月25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。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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日現在の見込額であり、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。その他、本借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。</p> <p>（注2） 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、2020年12月25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、SMBC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SMBC日興証券株式会社により払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当該見込額と異なる場合又は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払込みがなされないこととなった場合には、実際の本借入れ後のLTVは前記と異なる可能性があります。</p>
<p>投資口数</p>	<p>➤ 本日現在発行済みである2,465,850口に、本日開催の役員会で決定した本募集における新投資口の発行口数110,480口及び本第三者割当の上限口数5,520口を加えた2,581,850口を前提としており、これ以外に2021年11月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数が変動することがないことを前提としています（なお、本募集及び本第三者割当の詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフリング）及び投資口売出し等に関するお知らせ」をご参照ください。）。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その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れ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

<p>1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含ま ない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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います。 ➤ 本火災に関連し本投資法人が受領する利益保険金や負担する解体撤去費用等の変動の他、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕工事の発生等運用環境の変化、金利の変動、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変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過 分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ➤ 2021年5月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金及び一時的利益超過分配の分配金の合計）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額（継続的利益超過分配の分配金）に、第17期特別損失相当額及び新投資口の発行等による1口当たり分配金の一時的な減少相当額を加えた金額を分配することを前提として算出しており、1,907百万円を想定しています。2021年11月期の利益超過分配金総額（継続的利益超過分配の分配金）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の28.5%相当額（継続的利益超過分配の分配金）を分配することを前提として算出しており、1,714百万円を想定しています。 ➤ その結果、2021年5月期における1口当たり利益超過分配金は739円（うち継続的利益超過分配は643円、一時的利益超過分配は96円）、2021年11月期における1口当たり利益超過分配金（継続的利益超過分配の分配金）は664円を、それぞれ見込んでいます。 ➤ 当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 ➤ 継続的な利益超過分配は、原則として、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。また、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の財務状況等を勘案して利益超過分配の全部又は一部を行わない場合があります。 ➤ 一時的な要因により、1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、一時的利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて、原則として、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度とします。 ➤ 更に、上記の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配に加えて、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。 ➤ その他、利益超過分配に関する方針については、2020年8月28日付有価証

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その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れ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

	<p>券報告書（2020年12月4日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。）「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧財務方針」に記載のとおりです。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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います。 ▶ 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います。 ▶ COVID-19（新型コロナウイルス感染症）による悪影響の更なる長期化や拡大がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

【別紙2】 <ご参考>

一時効果調整後利益（試算）の考え方

	2020年7月22日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算	2021年1月20日付修正予想に基づく一時効果調整後利益の試算
営業収益	23,269 百万円	25,243 百万円
営業利益	10,797 百万円	11,646 百万円
経常利益	9,917 百万円	10,738 百万円
当期純利益	9,916 百万円	10,737 百万円
発行済投資口数	2,465,850 口	2,581,850 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	4,655 円	4,822 円
1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含まない)	4,022 円	4,159 円
1口当たり利益超過分配金	633 円	663 円

<2020年7月22日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算の前提条件>

2020年7月22日付で公表した、今回の新投資口発行及び新規取得資産の取得等を考慮しない2021年5月期予想数値については、取得済資産の収支について主に以下の調整を行って試算しています。

- 第15期取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2021年5月期に、31百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- 本火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失した岩沼物件については、賃貸事業収益及び賃貸事業費用が全て期初から発生しないものと仮定して試算しています。
- 岩沼物件における本火災に伴う解体撤去費用、及び岩沼物件に付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入は発生しないものと仮定して試算しています。
- 臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から除外しています。
- 上記の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用から控除しています。
- 上記の調整により、一時的利益超過分配を行わないこととしています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その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れ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。

<2021年1月20日付修正予想に基づく一時効果調整後利益の試算の前提条件>

本日公表した、今回の新投資口発行及び新規取得資産の取得等を考慮した2021年5月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- 新規取得資産の賃貸事業収益（減価償却費を含みます。）については、新規取得資産がすべて2021年5月期に通期稼動したものと仮定しています。
- 第15期取得資産及び新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2021年5月期に、それぞれ31百万円及び182百万円が賃貸事業費用として追加して計上されるものと仮定しています。
- 今回の新投資口発行等に伴い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等合計116百万円については営業外費用から除外しています。
- 新規取得資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等（融資関連費用等を含みます。）については営業外費用に加算しています。
- 本火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失した岩沼物件については、賃貸事業収益及び賃貸事業費用が全て期初から発生しないものと仮定して試算しています。
- 岩沼物件における本火災に伴う解体撤去費用、及び岩沼物件に付保している利益保険に基づき受領する利益保険金収入は発生しないものと仮定して試算しています。
- 臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から除外しています。
- 上記の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用に加算しています。
- 上記の調整により、一時的利益超過分配を行わないこととしています。

これらの一時効果調整後利益（試算）は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後利益（試算）は、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、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ではありません。更に、一時効果調整後の「1口当たり分配金」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。2021年5月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、2021年1月20日付修正予想に基づく一時効果調整後利益（試算）と大きく異なる場合があることにご留意ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年5月期における運用状況の予想の修正及び2021年11月期における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その訂正事項分をご覧の上で、投資家ご自身の判断でなされ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、米国において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。また、本報道発表に記載された予測、予想、見込みその他の将来情報は、本日現在本投資法人が利用可能な情報及び一定の前提又は仮定に基づくものであり、実際の状況等は、国内外の経済情勢その他のリスク要因により、本報道発表に記載された将来情報と大きく異なる可能性があります。