

2018年2月26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

## 2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2018年1月15日付「2017年11月期 決算短信（REIT）」で公表した2018年5月期（2017年12月1日～2018年5月31日）及び2018年11月期（2018年6月1日～2018年11月30日）における本投資法人の運用状況の予想を修正しましたので、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役員会において、第11期取得資産（別紙1「運用資産」の「前提条件」において定義しています。）の取得に伴う借入金（322億円）（以下「本ブリッジローン」といいます。）の返済資金の一部及び取得予定資産（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新投資口発行を決議いたしました。これに伴い、2018年1月15日付「2017年11月期 決算短信（REIT）」で公表した2018年5月期及び2018年11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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

2. 2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正

(1) 2018年5月期（第11期）（2017年12月1日～2018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	1口当たり	1口当たり 利益超過 分配金
						分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金 (利益超過分配 金は含まない)	
前回発表予想 (A)	17,667 百万円	8,359 百万円	7,729 百万円	7,728 百万円	4,299円	3,757円	542円	
今回修正予想 (B)	18,279 百万円	8,675 百万円	7,913 百万円	7,912 百万円	4,299円	3,620円	679円	
増減額 (C) (B) - (A)	611 百万円	316 百万円	183 百万円	183 百万円	0円	△137円	137円	
増減率 (C) / (A)	3.5%	3.8%	2.4%	2.4%	0.0%	△3.6%	25.3%	

(2) 2018年11月期（第12期）（2018年6月1日～2018年11月30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	1口当たり	1口当たり 利益超過 分配金
						分配金 (利益超過分配 金は含まない)	分配金 (利益超過分配 金は含まない)	
前回発表予想 (A)	17,785 百万円	8,299 百万円	7,679 百万円	7,678 百万円	4,277円	3,733円	544円	
今回修正予想 (B)	19,085 百万円	8,944 百万円	8,257 百万円	8,256 百万円	4,336円	3,777円	559円	
増減額 (C) (B) - (A)	1,299 百万円	644 百万円	577 百万円	577 百万円	59円	44円	15円	
増減率 (C) / (A)	7.3%	7.8%	7.5%	7.5%	1.4%	1.2%	2.8%	

(参考)

2018年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,185,950口、1口当たり予想当期純利益 3,744円

2018年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,185,950口、1口当たり予想当期純利益 3,777円

(注記)

(注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「2018年5月期及び2018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。したがって、今後の不動産等の追加取

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

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。そのため、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) 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。

(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

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

【別紙 1】

2018年5月期及び2018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"> <li>➤ 2018年5月期(第11期)(2017年12月1日～2018年5月31日)(182日)</li> <li>➤ 2018年11月期(第12期)(2018年6月1日～2018年11月30日)(183日)</li> </ul>																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権(合計37物件)(以下「取得済資産」といいます。)に加え、新規に取得し又は取得する予定の不動産信託受益権(合計5物件)(以下「新規取得資産」といいます。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。)のうち、プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D及びプロロジスパーク吉見の3物件(以下「第11期取得資産」ということがあります。)を2018年3月1日に取得すること、新規取得資産のうちプロロジスパーク古河3を2018年10月1日に取得すること、新規取得資産のうちプロロジスパークつくば1-A(プロロジスパーク古河3と併せて以下「取得予定資産」ということがあります。)については2018年11月期末までに取得をしないこと、また、当該新規取得資産(プロロジスパークつくば1-Aを除きます。)の取得を除き、2018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。</li> </ul> <p style="text-align: center;">＜新規取得資産の取得(予定)時期＞</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>取得(予定)年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">第11期取得資産</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク市川3</td> <td>2018年3月1日</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク成田1-D</td> <td>2018年3月1日</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク吉見</td> <td>2018年3月1日</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">取得予定資産</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク古河3</td> <td>2018年10月1日</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパークつくば1-A</td> <td>2018年12月3日</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、プロロジスパーク古河3については、本日現在、2018年7月31日竣工予定で建築工事が進められています。また、プロロジスパークつくば1-Aについては、本日現在、2018年9月28日完成予定で建築工事が進められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ なお、取得予定資産に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る収益が賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(以下「本件価格調整事由」といいます。)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、取得予定資産の取得価格を増減額する旨が定められていますが(本件価格調整条項)、本件価格調整事由による収益の変動及びそれに伴う取得予定資産の取得価格の増減額が生じないことを前提としています。「本件価格調整条項」の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信</li> </ul>	物件名称	取得(予定)年月日	第11期取得資産		プロロジスパーク市川3	2018年3月1日	プロロジスパーク成田1-D	2018年3月1日	プロロジスパーク吉見	2018年3月1日	取得予定資産		プロロジスパーク古河3	2018年10月1日	プロロジスパークつくば1-A	2018年12月3日
物件名称	取得(予定)年月日																
第11期取得資産																	
プロロジスパーク市川3	2018年3月1日																
プロロジスパーク成田1-D	2018年3月1日																
プロロジスパーク吉見	2018年3月1日																
取得予定資産																	
プロロジスパーク古河3	2018年10月1日																
プロロジスパークつくば1-A	2018年12月3日																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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>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。</p> <p>➤ 実際には、新規取得資産以外の新規物件取得又は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。</p>
営業収益	<p>➤ 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた新規取得資産に関する情報及び資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が保有している取得済資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2018年5月期は18,279百万円、2018年11月期は19,085百万円を見込んでいます。なお、新規取得資産（プロロジスパークつくば1-Aを除きます。）及び取得済資産全体の平均稼働率は、2018年5月期に97.4%、2018年11月期に97.4%を見込んでいます。</p> <p>➤ 取得予定資産に係る賃貸事業収益は、本日現在締結済みの賃貸借契約に基づき算出していますが、取得予定資産は本日現在建築中であり、建物が竣工又は完成していないため、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。</p> <p>➤ 賃貸事業収益については、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います。</p>
営業費用	<p>➤ 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者より提供を受けた新規取得資産（プロロジスパークつくば1-Aを除きます。）に関する情報及び本資産運用会社が保有している取得済資産に関する情報をもとに、季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しており、2018年5月期は3,801百万円、2018年11月期は4,055百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 取得予定資産については、本日現在建築中であり、建物が竣工又は完成していないため、賃貸事業費用が予想金額と異なる可能性があります。</p> <p>➤ 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、2018年5月期に4,089百万円、2018年11月期に4,293百万円を想定しています。</p> <p>➤ 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は売主と期間按分による計算を行い取得時に精算し、翌年から費用計上されることとなります。したがって、第11期取得資産及びプロロジスパーク古河3に係る固定資産税及び都市計画税等は、2019年5月期から費用計上されることとなります。また、2018年5月期において、2017年8月1日に取得した資産（プロロジスパーク習志野5、プロロジスパーク茨木及びプロロジスパーク古河2）（以下「前回取得資産」といいます。）並びに第11期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29百万円（31日分に相当）及び53百万円（92日分に相当）を想定しています。また、2018年11月期において、第11期取得資産及びプロロジスパーク古河3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105百万円（第11期取得資産については183日分に相当、プロロジスパーク古河3については61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</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

	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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 今回の新投資口の発行に係る費用として、2018年5月期に103百万円を見込んでいます。</li> <li>▶ 新規取得資産（プロジスパークつくば1-Aを除きます。）の取得に伴う融資関連費用として、2018年5月期及び2018年11月期にそれぞれ4百万円及び2百万円を見込んでいます。</li> <li>▶ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2018年5月期に631百万円、2018年11月期に665百万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、2018年5月期に167百万円、2018年11月期に173百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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194,500百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。</li> <li>▶ 第11期取得資産の取得に伴い、2018年3月1日付で本ブリッジローンの借入れを行うことを前提としています（本ブリッジローンの詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。）。なお、2018年2月26日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（以下「本募集」といいます。）により調達する手取金については、本募集と同時（本募集の払込期日の翌営業日）に行う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び手元資金と併せて本ブリッジローンの返済資金の一部及び取得予定資産の取得資金の一部等に充当する予定です。また、本募集と同日付をもって決議された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。）により調達する手取金については手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、取得予定資産の取得資金の一部及び将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを前提としています（新投資口の発行の詳細につきましては、本日付で公表の「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。）。この結果、本借入れ後の有利子負債残高は205,800百万円となる見込みです。ただし、上記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。</li> <li>▶ プロジスパーク古河3の取得に伴い、2018年10月1日付で5,000百万円の借入れ（以下「本予定借入れA」といいます。）を行うことを前提としています。この結果、本予定借入れA後の有利子負債残高は210,800百万円となる見込みです。</li> <li>▶ なお、プロジスパークつくば1-Aの取得に伴い、2018年12月3日付で6,500百万円の借入れ（以下「本予定借入れB」といい、本予定借入れAと併せて「本予定借入れ」と総称することがあります。）を行う予定です。この結果、本予定借入れ後の有利子負債残高は217,300百万円となる見込みですが、本予定借入れBについては、2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の前提条件には含まれておりません。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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>➤ 2018年8月8日に短期借入金6,300百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。また、2018年11月期末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</p> <p>➤ 2017年11月末日現在の有利子負債比率（LTV）は36.9%です。なお、本予定借入れ後のLTVは37.5%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>2017年11月末日現在のLTV（%）＝2017年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額÷2017年11月期の貸借対照表上の総資産額×100（%）</p> <p>本予定借入れ後のLTV（%）（注1）＝本予定借入れ後の有利子負債の総見込額÷本予定借入れ後の総資産見込額×100（%）</p> <p>本予定借入れ後の有利子負債の総見込額＝2017年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（194,500百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（11,300百万円）（注2）＋本予定借入れによる有利子負債の総見込額（11,500百万円）（注2）</p> <p>本予定借入れ後の総資産見込額＝2017年11月期の貸借対照表上の総資産額（527,624百万円）＋本募集における発行価額の総見込額（注3）（27,216百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（注3）（1,360百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（11,300百万円）（注2）＋本予定借入れによる有利子負債の総見込額（11,500百万円）（注2）</p> <p>（注1）本投資法人は、第11期取得資産を本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れによる資金調達並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。また、取得予定資産を本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部、本予定借入れによる資金調達及び手元資金により取得します。「本予定借入れ後のLTV」は、本予定借入れ後の数値に基づき計算しています。</p> <p>（注2）本借入れ及び本予定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。本借入れによる有利子負債の総見込額は、2018年2月16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。また、本予定借入れに係る有利子負債の総見込額は本日現在の見込額であり、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本日現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。）。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、本借入れ及び本予定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3）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、2018年2月16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</p>
--	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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>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、SMB 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SMB C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前記仮定額よりも低額となった場合、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、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、実際の本予定借入れ後のLTVは前記よりも高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、実際の本予定借入れ後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みである2,056,950口に、2018年2月26日開催の役員会で決定した本募集の口数122,860口及び本第三者割当の上限口数6,140口を加えた2,185,950口を前提としており、これ以外に2018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、新投資口の発行の詳細につきましては、本日付で公表の「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。）。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は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>➤ 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。2018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36.3%を分配することを前提として算出しており、1,484百万円を想定しています。また、2018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%を分配することを前提として算出しており、1,221百万円を想定しています。</p> <p>➤ 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。</p> <p>➤ 修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、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、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針としています（継続的利益超過分配）。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の資産総額</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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>のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額）の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合があります。また、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入れ等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に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場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとしています（一時的利益超過分配）。継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、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て、総合的に判断して決定します。</li> <li>▶ 利益を超えた金銭の分配水準は、当面の間、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。</li> <li>▶ 利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。  <math display="block">\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}</math> <math display="block">\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用等のうち非現金支出費用}</math> </li> <li>▶ なお、資本的支出額は、2018年5月期に703百万円、2018年11月期に700百万円を想定しています。</li> <li>▶ ただし、以下の算式で計算される数値（分配LTV）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。  <math display="block">\text{分配LTV}(\%) = A / B \times 100(\%)</math> <math display="block">A = \text{決算期末時点の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含みます。）} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}</math> <math display="block">B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{利益分配金及び利益超過分配金の総額}</math> </li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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。</li> <li>▶ 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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

【別紙2】 <ご参考>

一時効果調整後利益（試算）の考え方

	2018年1月15日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算	2018年2月26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	17,667 百万円	19,528 百万円
営業利益	8,342 百万円	9,092 百万円
経常利益	7,713 百万円	8,386 百万円
当期純利益	7,712 百万円	8,385 百万円
発行済投資口数	2,056,950 口	2,185,950 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	4,291 円	4,418 円
1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,749 円	3,836 円
1口当たり利益超過分配金	542 円	582 円

<2018年1月15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>

2018年1月15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2018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。

- 前回取得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は、2018年5月期に、29百万円が費用計上されるものと仮定しています。
- 臨時的に発生する賃貸事業費用及び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については、3百万円を営業費用から控除しています。

<2018年2月26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2018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。

- 前回取得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は、2018年5月期に、29百万円が費用計上されるものと仮定しています。
- 新規取得資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、2018年11月期以降に取得する予定のプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aを含む新規取得資産がすべて2018年5月期に通期稼動したものと仮定しています。
- 特に、2018年10月1日取得予定のプロロジスパーク古河3と2018年12月3日取得予定のプロロジスパークつくば1-Aについては、公租公課（固定資産税及び都市計画税等）が2018年

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。

5月期に通期で発生することを前提にしています。

- 新規取得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は、2018年5月期に、164百万円が費用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108百万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。
- 臨時的に発生する賃貸事業費用及び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については、151百万円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。2018年5月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、2018年2月26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2018年5月期及び2018年11月期における運用状況の予想の修正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。