

平成 28 年 2 月 29 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

平成 28 年 5 月期及び平成 28 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、平成 28 年 1 月 19 日付「平成 27 年 11 月期 決算短信 (REIT)」で公表した平成 28 年 5 月期（平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）及び平成 28 年 11 月期（平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 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、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。）の取得に伴う借入金（310 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、平成 28 年 1 月 19 日付で公表した平成 28 年 5 月期及び平成 28 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、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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. 平成28年5月期及び平成28年11月期における運用状況の予想の修正

(1) 平成28年5月期（第7期）（平成27年12月1日～平成28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)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	14,266 百万円	6,937 百万円	5,969 百万円	5,988 百万円	3,946 円	3,460 円	486 円
今回修正予想 (B)	14,860 百万円	7,237 百万円	6,149 百万円	6,168 百万円	3,958 円	3,348 円	610 円
増減額 (C) (B) - (A)	594 百万円	300 百万円	179 百万円	179 百万円	12 円	△112 円	124 円
増減率 (C) / (A)	4.2%	4.3%	3.0%	3.0%	0.3%	△3.2%	25.5%

(2) 平成28年11月期（第8期）（平成28年6月1日～平成28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)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	14,409 百万円	6,954 百万円	5,989 百万円	5,988 百万円	3,949 円	3,460 円	489 円
今回修正予想 (B)	15,775 百万円	7,674 百万円	6,695 百万円	6,694 百万円	4,149 円	3,634 円	515 円
増減額 (C) (B) - (A)	1,366 百万円	720 百万円	705 百万円	705 百万円	200 円	174 円	26 円
増減率 (C) / (A)	9.5%	10.4%	11.8%	11.8%	5.1%	5.0%	5.3%

(参考)

平成28年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 1,841,950 口、1口当たり予想当期純利益 3,348 円

平成28年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 1,841,950 口、1口当たり予想当期純利益 3,634 円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年5月期及び平成28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。

(注記)

- (注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「平成28年5月期及び平成28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、本投資法人の平成28年5月期及び平成28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】

平成 28 年 5 月期及び平成 28 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"> ➢ 平成 28 年 5 月期（第 7 期）（平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 5 月 31 日）（183 日） ➢ 平成 28 年 11 月期（第 8 期）（平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 年 11 月 30 日）（183 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 29 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規に取得する不動産信託受益権（合計 4 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。）を、平成 28 年 3 月 3 日に取得すること、また、当該新規取得資産の取得を除き、平成 28 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。 ➢ 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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、平成 28 年 5 月期は 14,860 百万円、平成 28 年 11 月期は 15,775 百万円を見込んでいます。なお、新規取得資産及び取得済資産全体の平均稼働率は、平成 28 年 5 月期及び平成 28 年 11 月期にそれぞれ 97.8%及び 98.1%を見込んでいます。 ➢ 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。
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、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、平成 28 年 5 月期は 3,108 百万円、平成 28 年 11 月期は 3,302 百万円を見込んでいます。 ➢ 減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 28 年 5 月期は 3,132 百万円、平成 28 年 11 月期は 3,328 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、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、平成 29 年 5 月期から費用計上されることとなります。また、平成 28 年 5 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 63 百万円（90 日分に相当）、平成 28 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 129 百万円（183 日分に相当）を想定しています。 ➢ 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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"> ▶ 今回の新投資口の発行に係る費用として、平成 28 年 5 月期に 114 百万円を見込んでいます。 ▶ 創立費の見込償却額として、平成 28 年 5 月期に 8 百万円、平成 28 年 11 月期に 8 百万円を見込んでいます。 ▶ 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、平成 28 年 5 月期に 957 百万円、平成 28 年 11 月期に 953 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、平成 28 年 5 月期に 136 百万円、平成 28 年 11 月期に 137 百万円を見込んでいます。
借入金 及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在、本投資法人の会計上の有利子負債残高は 162,200 百万円となっています。内訳は借入金及び投資法人債となっています。 ▶ 新規取得資産の取得に伴い、平成 28 年 3 月 3 日付で本ブリッジローン及び借入期間 1 年の借入れ（以下「本短期借入れ」といいます。）を行うことを前提としています（本ブリッジローン及び本短期借入れ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、平成 28 年 2 月 29 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、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 1,782 億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。 ▶ 平成 28 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。 ▶ 平成 27 年 11 月末日現在の有利子負債比率（LTV）は 38.7%でしたが、本借入れ後の LTV は、38.8%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。 平成 27 年 11 月末日現在の LTV (%) = 平成 27 年 11 月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 平成 27 年 11 月期の貸借対照表上の総資産額 × 100 (%) 本借入れ後 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 (%) (注 1) <p style="text-align: center;">本借入れ後の有利子負債の総見込額 = 平成 27 年 11 月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 (162,200 百万円) - 平成 28 年 2 月 15 日付の有利子負債返済</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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>額 (23,300百万円) + 平成28年2月15日付の借入れによる有利子負債額 (23,300百万円) + 本短期借入れによる有利子負債額 (7,000百万円) + 本借入れによる有利子負債の総見込額 (9,000百万円) (注2)</p> <p>本借入れ後の総資産見込額 = 平成27年11月期の貸借対照表上の総資産額 (419,403百万円) + 本募集における発行価額の総見込額 (注3) (22,395百万円) + 本第三者割当における発行価額の総見込額 (注3) (1,120百万円) - 平成28年2月15日付の有利子負債返済額 (23,300百万円) + 平成28年2月15日付の借入れによる有利子負債額 (23,300百万円) + 本短期借入れによる有利子負債額 (7,000百万円) + 本借入れによる有利子負債の総見込額 (9,000百万円) (注2)</p> <p>(注1) 本投資法人は、新規取得資産を本ブリッジローン及び本短期借入れによる資金調達並びに手元資金により取得し、本募集による手取金及び本借入れ並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。「本借入れ後のLTV」は、本ブリッジローンを返済した後の数値に基づき計算しています。</p> <p>(注2) 本募集と同時に行う本借入れに係る借入見込額について、本日現在の見込みに基づき記載しています。当該借入見込額は、平成28年2月12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。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、平成28年2月12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、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。逆に実際の実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>
特別利益	<p>➤ プロロジスパーク鳥栖2及びプロロジスパーク鳥栖4の所在する鳥栖市より、立地奨励に関する条例等の規定により受領予定の奨励金20百万円を平成28年5月期に特別利益として見込んでいます。</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みである1,730,750口に、平成28年2月29日開催の役員会で決定した本募集の口数105,900口及び本第三者割当の上限口数5,300口を加えた1,841,950口を前提としており、これ以外に平成28年11月期末まで新投資口の発行がなく、投資口数が増加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</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年5月期及び平成28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>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)	<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。 ▶ 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。
1口当たり利益超過分配金	<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。平成28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35.9%相当額を分配することを前提として算出しており、1,123百万円を想定しています。平成28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、948百万円を想定しています。 ▶ 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、取得価額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。 ▶ 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等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)。そのため、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。 ▶ 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。 ▶ 利益を超えた金額の分配水準は、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。 ▶ 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成28年5月期及び平成28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>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。</p> <p>FFO＝当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益</p> <p>AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連償却等</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ なお、資本的支出額は、平成 28 年 5 月期に 533 百万円、平成 28 年 11 月期に 540 百万円を想定しています。 ➤ 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。 <p>分配 LTV (%) = A / B × 100 (%)</p> <p>A = 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。）＋決算期末時点の敷金のリリース額</p> <p>B = 決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高－利益分配金及び利益超過分配金の総額</p>
<p>その他</p>	<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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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。

【別紙 2】 <ご参考>

一時効果調整後利益（試算）の考え方

	平成 28 年 1 月 19 日付当初予想に 基づく一時効果調整後利益の試算	平成 28 年 2 月 29 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	14,409 百万円	15,775 百万円
営業利益	6,954 百万円	7,561 百万円
経常利益	5,989 百万円	6,582 百万円
当期純利益	5,988 百万円	6,581 百万円
発行済投資口数	1,730,750 口	1,841,950 口
1 口当たり分配金 (利益超過分配を含む)	3,949 円	4,088 円
1 口当たり利益	3,460 円	3,573 円
1 口当たり利益超過分配	489 円	515 円

<平成 28 年 1 月 19 日付当初予想に基づく一時効果調整後利益の試算の前提条件>

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、平成 28 年 1 月 19 日付で公表した平成 28 年 11 月期予想数値については、取得済資産の収支について通期稼働を前提としており、調整を要する一時効果がないため、特段の調整を行っていません。

<平成 28 年 2 月 29 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平成 28 年 11 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、平成 28 年 11 月期に、129 百万円が費用計上されるものと仮定しています。
- 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、16 百万円を営業費用から除外しています。

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。平成 28 年 11 月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、平成 28 年 2 月 29 日付修

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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。

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下さい。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 5 月期及び平成 28 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。