



Ⅱ. 第1期(2013年5月期)の業績

Ⅱ. 第1期(2013年5月期)の業績

第1期決算ハイライト

- 2013年2月15日に12物件を1,730億円(取得価格ベース)で取得し、順調に運用を開始
- 高いポートフォリオの稼働率を維持
 - 期中平均稼働率: 98.2%
 - 期末稼働率: 97.8%
- 専門家報酬、水光熱費等が減少
 - 営業費用減による増益効果
- 低金利局面においてIPO時借入金を長期固定金利化
 - 適用金利減による増益効果
- 期末LTV: 43.5%
- 期末時点の鑑定評価において約36億円の含み益

	第1期(2013年5月期)		
	IPO時予想(2月14日時点) (A)	実績(B)	(B) - (A)
運用状況(百万円)			
営業収益	3,574	3,565	△9
営業利益	1,848	1,961	+113
経常利益	1,201	1,334	+132
当期純利益	1,201	1,333	+131
1口当たり分配金(円)			
1口当たり分配金(合計)	7,989	8,713	+724
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	6,574	7,295	+721
利益超過分配金	1,415	1,418	+3
その他(百万円)			
期末稼働率	97.7%	97.8%	+0.1%
NOI	3,138	3,212	+73
LTV	44.1%	43.5%	△0.6%
総資産	183,562	185,867	+2,305
有利子負債	80,900	80,900	-

第1期決算においては、1口当たり分配金はIPO時予想を724円上回る、8,713円を実現しました

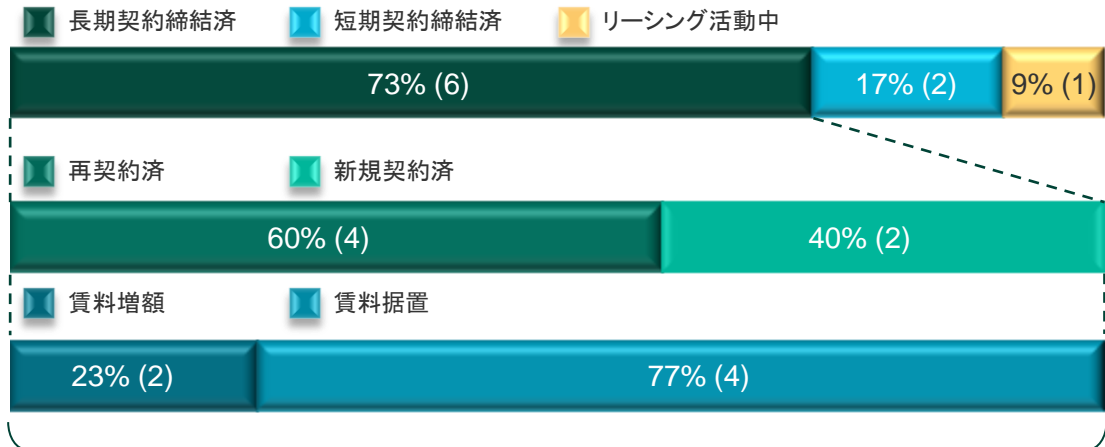
Ⅱ. 第1期(2013年5月期)の業績

第1期のリーシング活動結果



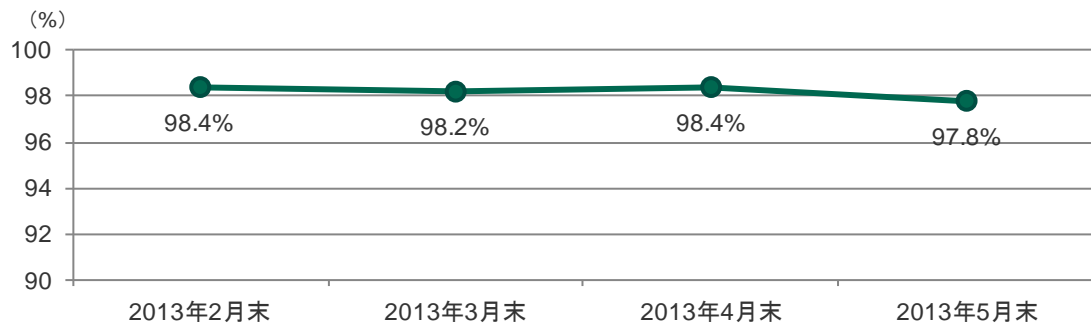
リーシング活動結果(対象は全て倉庫部分)

第1期中に契約期間満了を迎えた約53,600㎡(総賃貸可能面積の6.2%)について



平均賃料変動率はプラス1.0%

稼働率推移



リーシング活動は見込み通り順調に推移しています

注: リーシング活動結果は、倉庫部分のみにつき集計し、各割合については、面積ベースで算出しています
 リーシング活動結果の()内の数字は件数を示します
 平均賃料変動率は、賃料総額の変化率を示しています



Ⅲ. 第2期(2013年11月期)及び第3期(2014年5月期)の運用



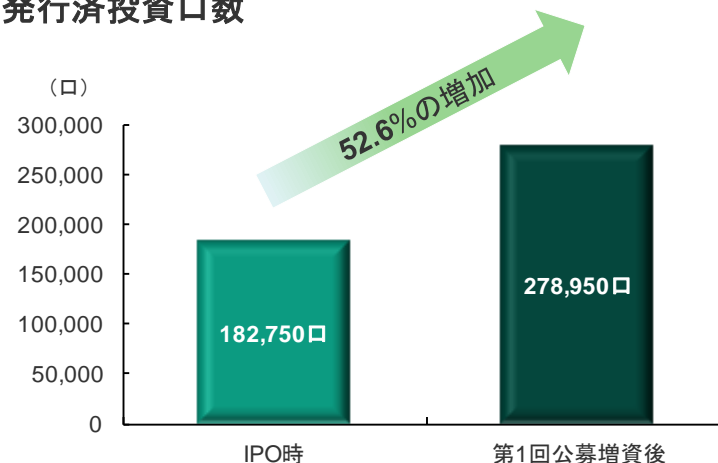
Ⅲ-1. 第1回公募増資の効果

Ⅲ-1. 第1回公募増資の効果 投資口の「経済的価値」の向上

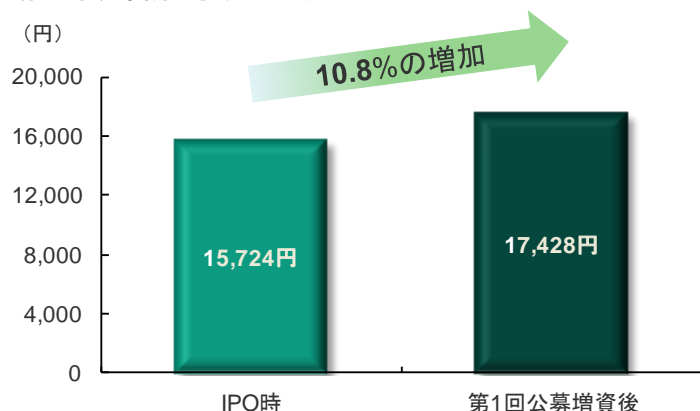
オフリングの概要

	IPO概要	第1回公募増資概要
発行口数	182,350口	96,200口
発行価格	550,000円	763,420円
オフリング総額	1,053億円	771億円
発行決議日	2013年1月10日	2013年5月16日
条件決定日	2013年2月4日	2013年6月3日
上場日 / 受渡日	2013年2月14日	2013年6月11日

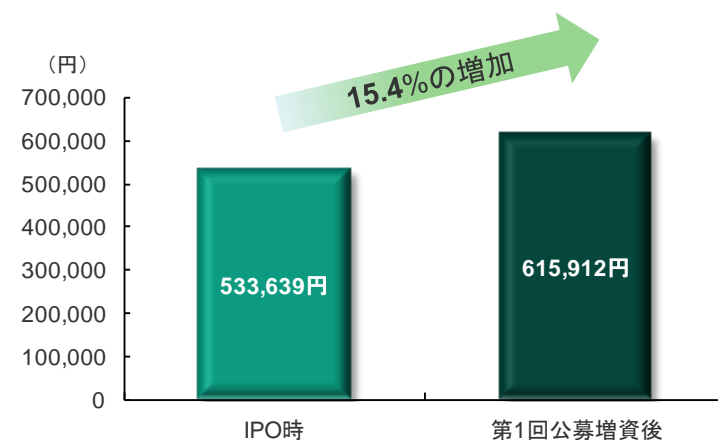
発行済投資口数



1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (第2期一時効果調整後分配金)



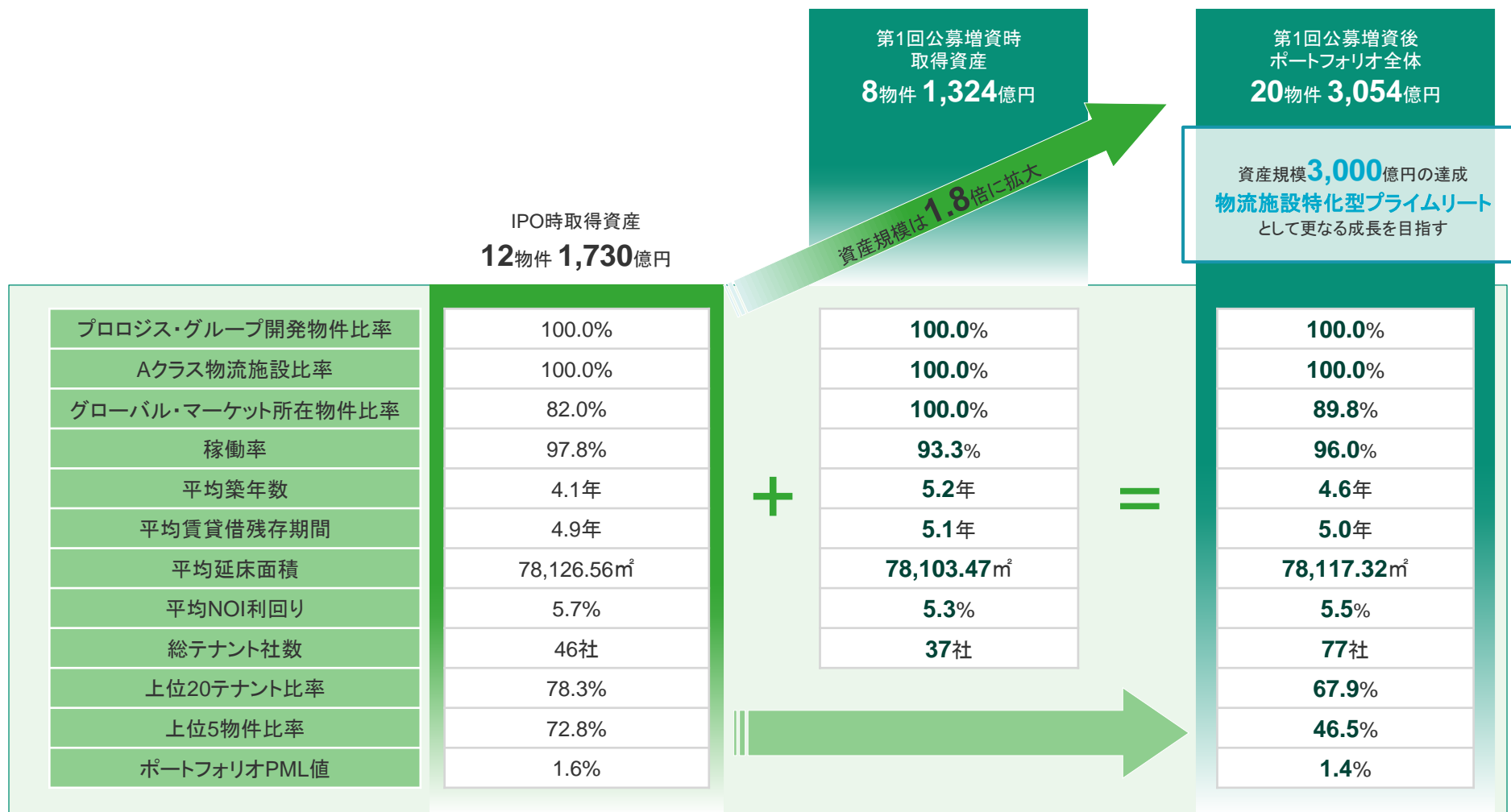
1口当たりNAV



第1回公募増資により投資口の「経済的価値」の大幅な上昇を達成しました

注: 1口当たりNAV (IPO時) = [設立時発行価額の総額 (200百万円) + IPO時における発行価額の総額 (96,882百万円) + IPO時取得資産のIPO時の鑑定評価額の合計額 (173,460百万円) - IPO時取得資産の取得価格の合計額 (173,020百万円)] ÷ 上場時発行済投資口数 (182,750口)
 1口当たりNAV (第1回公募増資後) = [設立時発行価額の総額 (200百万円) + IPO時における発行価額の総額 (96,882百万円) + 第1回公募増資における発行価額の総額 (71,117百万円) + IPO時取得資産の第1期末の鑑定評価額の合計額 (176,880百万円) + 第1回公募増資時取得資産の第1回公募増資時の鑑定評価額の合計額 (132,430百万円) - IPO時取得資産の第1期末の簿価の合計額 (173,271百万円) + 第1回公募増資時取得資産の取得価格の合計額 (132,430百万円)] ÷ 第1回公募増資後の発行済投資口数 (278,950口)

Ⅲ-1. 第1回公募増資の効果 ポートフォリオ・クオリティの更なる向上



第1回公募増資に伴う物件取得を通じて、ポートフォリオのクオリティを更に向上させました

注：2013年5月末時点

物件価格は取得価格ベースで記載し、第1回公募増資に伴う取得物件については、2013年10月1日に取得予定のプロロジスパーク習志野4を含みます
NOI利回りは、取得価格に対する各取得資産鑑定NOIの比率を算出し、平均NOI利回りは取得価格で加重平均して算出しています
プロロジスパーク習志野4は、本書の日付現在建設中ですが、稼働率については締結済みの賃貸借契約に基づき100.0%として算出しています

Ⅲ-1. 第1回公募増資の効果

プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる成長の具現化



プロロジス・グループ

ファンドで運用

Prologis Japan Fund 1 (優先的情報の提供)

取得資産



プロロジスパーク東京大田

取得資産



プロロジスパーク船橋5

取得資産



プロロジスパーク成田1-A&B

取得資産



プロロジスパーク成田1-C

取得資産



プロロジスパーク尼崎1

取得資産



プロロジスパーク尼崎2

バランスシートで保有

IPO時優先交渉権付与物件

取得資産



プロロジスパーク座間2

取得資産



プロロジスパーク習志野4



プロロジスパーク東京新木場



プロロジスパーク横浜鶴見



プロロジスパーク岩沼1



プロロジスパーク尼崎3



プロロジスパーク川西



プロロジスパーク神戸

特に競争力が高いと考えられる本投資法人の投資基準を満たす
Aクラス物流施設6物件を、相対取引により取得

プロロジスパーク座間2及びプロロジスパーク習志野4の2物件を
優先交渉権を行使した上で取得



日本プロロジスリート投資法人



IPO時に表明したプロロジス・グループのパイプライン・サポートをいち早く実現しました

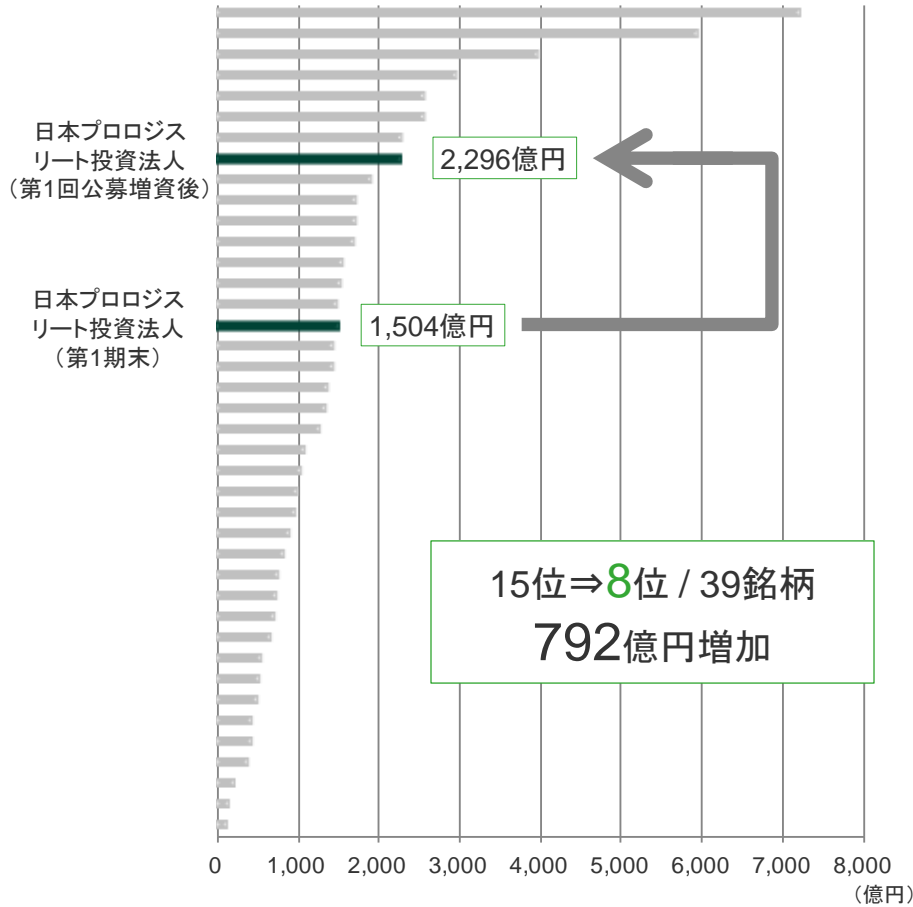
注: * 印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります



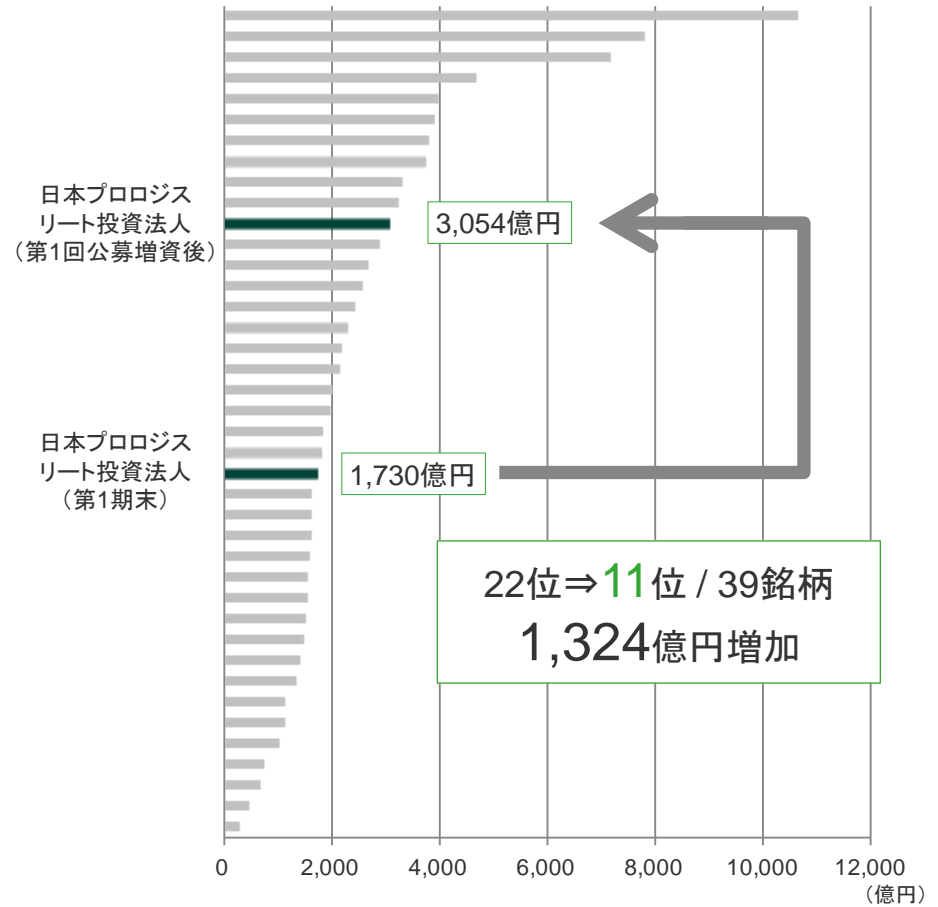
日本プロロジスリート投資法人

Ⅲ-1. 第1回公募増資の効果 J-REIT市場におけるプレゼンスの向上

時価総額



資産規模(取得価格ベース)



第1回公募増資とそれに伴う物件取得の結果、
日本プロロジスリート投資法人の規模は大きく成長しました

注: 2013年5月末時点
時価総額については第1回公募増資で新規発行した投資口数を追加して試算しています



Ⅲ-2. 第2期(2013年11月期)及び第3期(2014年5月期)の業績予想

Ⅲ-2. 第2期(2013年11月期)及び第3期(2014年5月期)の業績予想

第2期及び第3期の業績予想ハイライト

- 第2期以降の運用対象は20物件、3,054億円(第3期より通期寄与)
- 引き続き高いポートフォリオ稼働率を想定
 - 第2期
 - 期中平均稼働率: 98.6%
 - 期末稼働率: 99.4%
 - 第3期
 - 期中平均稼働率: 98.6%
 - 期末稼働率: 98.3%

- 第3期より、20物件の固定資産税・都市計画税が費用化
- 借入金の平均残存期間は5.8年
- LTV水準は消費税還付による短期借入金返済により0.5%減少

	第2期 (2013年11月期) 予想	第3期(2014年5月期)	
		予想	第2期比
運用状況(百万円)			
営業収益	10,035	10,724	+688
営業利益	5,476	5,250	△225
経常利益	4,449	4,321	△128
当期純利益	4,448	4,320	△128
1口当たり分配金(円)			
1口当たり分配金(合計)	18,191	17,826	△365
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	15,948	15,489	△459
利益超過分配金	2,243	2,337	+94
その他(百万円)			
期末稼働率	99.4%	98.3%	△1.1%
NOI	8,723	8,570	△152
LTV	43.5%	43.0%	△0.5%
総資産	319,791	315,672	△4,119
有利子負債	139,200	135,800	△3,400
AFFO	6,760	6,700	△59
AFFOペイアウトレシオ	75.1%	74.2%	△0.9%

第2期及び第3期についても引き続き安定的な運用が見込まれます

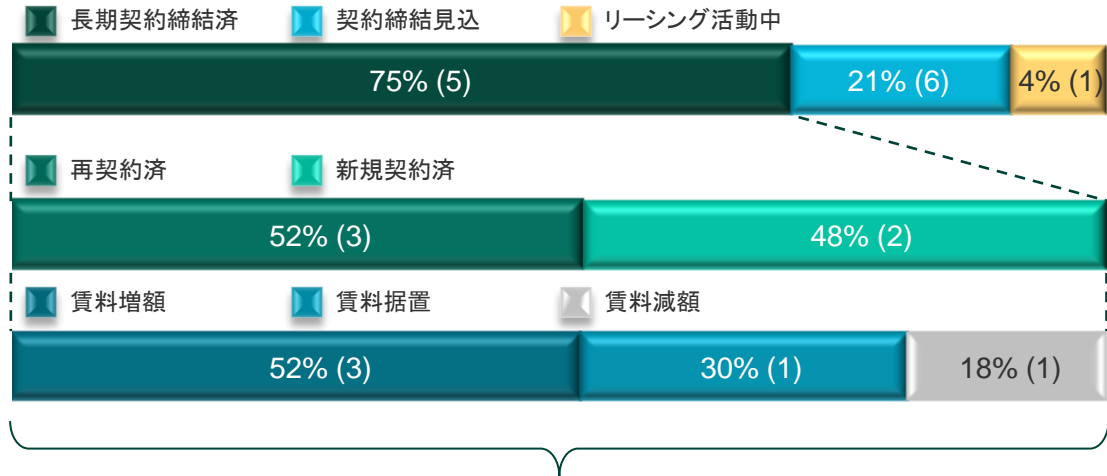
注: AFFO は、FFO から資本的支出を控除し、融資関連費用等のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFO とは、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます
 AFFO=FFO-資本的支出額+融資関連償却等
 FFO=当期純利益+減価償却費+その他不動産関連償却+不動産等売却損-不動産等売却益
 AFFOペイアウトレシオは利益超過分配金を含んだ1口当たり分配金を用いて算出しています

Ⅲ-2. 第2期(2013年11月期)及び第3期(2014年5月期)の業績予想 第2期及び第3期のリーシング活動想定



第2期リーシング活動の想定(対象は全て倉庫部分)

第2期中に契約期間満了を迎える約64,300㎡(総賃貸可能面積の4.5%)について



平均賃料変動率はプラス1.2%

第3期リーシング活動の想定(対象は全て倉庫部分)

第3期中に契約期間満了を迎える約172,700㎡(総賃貸可能面積の12.1%)について

契約期間満了契約:	26件	約172,700㎡
1) 再契約締結見込:	19件	約140,000㎡
(再契約率(見込):約81%)		
2) 新規リーシング活動予定:	7件	約32,700㎡

第2期及び第3期とも98%台半ばの高い平均稼働率を見込んでいます

注: リーシング活動状況は、倉庫部分のみにつき集計し、各割合については、面積ベースで算出しています
リーシング活動状況の()内の数字は件数を示します
平均賃料変動率は、賃料総額の変化率を示しています