

2017年4月14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

2017年5月期及び2017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、2017年1月17日付「2016年11月期 決算短信(REIT)」で公表した2017年5月期(2016年12月1日～2017年5月31日)及び2017年11月期(2017年6月1日～2017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、本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」に記載のとおり、2017年4月17日付でのプロロジスパーク舞洲4の譲渡及び2017年6月26日付でのプロロジスパーク多賀城の譲渡を決定するとともに、2017年4月28日付の資金の借入れ及び借入金の期限前弁済(リファイナンス)を行うことを決定しました。これらに伴い2017年1月17日に公表した営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益について2物件の譲渡により、2017年5月期は、不動産等売却益(4,837百万円)及び金利スワップ解約清算金(2,692百万円)、2017年11月期は、不動産等売却益(2,090百万円)が発生する見込みとなったことから、下記「2. 2017年5月期及び2017年11月期における運用状況の予想の修正」のとおり運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 2017年5月期及び2017年11月期における運用状況の予想の修正

(1) 2017年5月期(第9期)(2016年12月1日～2017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)	16,563 百万円	7,981 百万円	6,886 百万円	6,885 百万円	4,150円	3,612円	538円
今回修正予想 (B)	21,230 百万円	12,871 百万円	11,177 百万円	8,484 百万円	4,451円	4,451円	0円
増減額(C) (B) - (A)	4,666 百万円	4,889 百万円	4,291 百万円	1,599 百万円	301円	839円	△538円
増減率 (C) / (A)	28.2%	61.3%	62.3%	23.2%	7.3%	23.2%	△100%

(2) 2017年11月期（第10期）（2017年6月1日～2017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)	16,692 百万円	7,927 百万円	6,907 百万円	6,906 百万円	4,165 円	3,623 円	542 円
今回修正予想 (B)	18,200 百万円	9,749 百万円	8,797 百万円	8,796 百万円	4,614 円	4,614 円	0 円
増減額 (C) (B) - (A)	1,508 百万円	1,821 百万円	1,890 百万円	1,890 百万円	449 円	991 円	△542 円
増減率 (C) / (A)	9.0%	23.0%	27.4%	27.4%	10.8%	27.4%	△100%

(参考)

2017年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 1,906,350 口、1口当たり予想当期純利益 4,450 円
 2017年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 1,906,350 口、1口当たり予想当期純利益 4,614 円

(注記)

(注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「2017年5月期及び2017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、又は今後の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>

【別紙1】

2017年5月期及び2017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"> ➢ 2017年5月期(第9期)(2016年12月1日～2017年5月31日)(182日) ➢ 2017年11月期(第10期)(2017年6月1日～2017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36物件)から、2017年4月17日付譲渡予定のプロロジスパーク舞洲4及び2017年6月26日付譲渡予定のプロロジスパーク多賀城を除いた34物件について、2017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、上記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、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2017年5月期は16,392百万円、2017年11月期は16,109百万円を見込んでいます。なお、物件全体の平均稼働率は、2017年5月期に97.4%、2017年11月期に97.6%を見込んでいます。 ➢ 上記2物件の譲渡により、不動産等売却益を2017年5月期に4,837百万円、2017年11月期に2,090百万円を計上することを見込んでいます。 ➢ 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、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、2017年5月期は3,459百万円、2017年11月期は3,491百万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、2017年5月期は3,588百万円、2017年11月期は3,484百万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、2017年5月期において2016年3月に取得した4物件(プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪5及びプロロジスパーク仙台泉)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21百万円(31日分に相当)、2016年12月に取得した3物件(プロロジスパーク成田3、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2)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19百万円(25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"> ➢ 2016年12月5日開催の役員会で決定した新投資口の発行にかかる費用として、2017年5月期に86百万円を見込んでいます。 ➢ 2016年12月に行った新規物件取得に伴う融資関連費用として、2017年5月期に7百万円を見込んでいます。 ➢ 創立費の見込償却額として、2017年5月期に8百万円、2017年11月期に6百万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、2017年5月期に924百万円、2017年11月期に648百万円を見込んでいます。なお、かかる融資関連費用等(下記のリファイナンス等の費用を除く)に含まれる非現金支出費用は、2017年5月期に147百万円、2017年11月期に160百万円を見込んでいます。 ➢ 2017年4月28日付の資金の借入れ及び借入金の期限前弁済(リファイナンス)に伴う融資関連費用償却ほかの営業外費用として、2017年5月期に661百万円を、及び2017年11月期にその他の営業外費用として280百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 今回のリファイナンスに係る金利スワップ解約清算金として、2017年5月期に2,692百万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、本投資法人の有利子負債残高は190,200百万円となっています。内訳は借入金及び投資法人債となっています。 ➤ 2017年4月28日に長期借入金110,500百万円の期限前弁済を行います。全額新規借入によってリファイナンスを行うことを前提としています。 ➤ 2017年6月13日に長期借入金2,000百万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。 ➤ 2017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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在の1,906,350口を前提としています。
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"> ➤ 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)。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もあります。そのため、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。 ➤ 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。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。 ➤ 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。 $FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$ $AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用のうち非現金支出費用}$ ➤ なお、資本的支出額は、2017年5月期に647百万円、2017年11月期に651百万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。 $\text{分配LTV}(\%) = A / B \times 100(\%)$ $A = \text{決算期末時点の有利子負債残高(投資法人債に係る残高を含みます)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$ $B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{利益分配金及び利益超過分配金の総額}$ ➤ 上記に鑑み、2017年5月期及び2017年11月期においては、不動産等売却益の発生が見込まれ、当該売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的利益超過分配を行わない予定です。

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="488 197 1415 293">➤ 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 data-bbox="488 297 1415 353">➤ 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。

【別紙2】 <ご参考>

一時効果調整後利益（試算）の考え方

	2017年1月17日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算	2017年4月14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	16,692 百万円	16,080 百万円
営業利益	7,927 百万円	7,631 百万円
経常利益	6,907 百万円	6,956 百万円
当期純利益	6,906 百万円	6,955 百万円
発行済投資口数	1,906,350 口	1,906,350 口
1口当たり分配金 (利益超過分配を含む)	4,165 円	4,168 円
1口当たり分配金 (利益超過分配は含まない)	3,623 円	3,649 円
1口当たり利益超過分配	542 円	519 円

<2017年1月17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>

2017年1月17日付で公表した、2017年11月期予想数値と一時効果調整後利益の予想数値は同一です。

<2017年4月14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2物件の譲渡及び借入金の期限前弁済（リファイナンス）を考慮した2017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。

- 今回の譲渡資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、期初からすべて発生しなかったものと仮定して計算した数値を用いています。
- 今回の物件譲渡に伴い発生する不動産等売却益は営業収益から除外しています。
- 臨時的に発生するその他費用については営業外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、32百万円を営業費用に加算しています。
- 不動産等売却益を除外したことにより、継続的利益超過分配を行うこととしています。

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。2017年11月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、2017年4月14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。