

平成 26 年 8 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 5 番 2 号
三菱ビル
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 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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 26 年 7 月 14 日付「平成 26 年 5 月期 決算短信 (REIT)」で公表した平成 26 年 11 月期（平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日）及び平成 27 年 5 月期（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 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（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 26 年 7 月 14 日付で公表した平成 26 年 11 月期及び平成 27 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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。

2. 平成26年11月期及び平成27年5月期における運用状況の予想の修正

(1) 平成26年11月期（第4期）（平成26年6月1日～平成26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 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)	12,787 百万円	6,047 百万円	5,006 百万円	5,041 百万円	3,700円	3,223円	477円
今回修正予想 (B)	13,532 百万円	6,533 百万円	5,365 百万円	5,400 百万円	3,700円	3,120円	580円
増減額 (C) ((B) - (A))	745 百万円	485 百万円	358 百万円	358 百万円	0円	△103円	103円
増減率 (C) / (A)	5.8%	8.0%	7.2%	7.1%	0.0%	△3.2%	21.6%

(2) 平成27年5月期（第5期）（平成26年12月1日～平成27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)	12,757 百万円	6,088 百万円	5,057 百万円	5,056 百万円	3,710円	3,233円	477円
今回修正予想 (B)	14,254 百万円	6,935 百万円	5,871 百万円	5,870 百万円	3,874円	3,391円	483円
増減額 (C) ((B) - (A))	1,497 百万円	847 百万円	813 百万円	813 百万円	164円	158円	6円
増減率 (C) / (A)	11.7%	13.9%	16.1%	16.1%	4.4%	4.9%	1.3%

(参考)

平成26年11月期：予想期末発行済投資口数 1,730,750口、1口当たり予想当期純利益 3,120円

平成27年5月期：予想期末発行済投資口数 1,730,750口、1口当たり予想当期純利益 3,391円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年11月期及び平成27年5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26年11月期及び平成27年5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26年11月期及び平成27年5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 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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 26 年 11 月期（第 4 期）（平成 26 年 6 月 1 日～平成 26 年 11 月 30 日）（183 日） ➢ 平成 27 年 5 月期（第 5 期）（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）（182 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 24 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 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」をご参照下さい。）を、平成 26 年 9 月 1 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 27 年 5 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、現所有者又は現受益者より提供を受けた新規取得資産に関する情報並びに資産運用会社（プロロジス・リート・マネジメント株式会社）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 26 年 11 月期は 13,532 百万円、平成 27 年 5 月期は 14,254 百万円を見込んでいます。なお、物件合計の期末稼働率は、平成 26 年 11 月期末に 99.3%、及び平成 27 年 5 月期末に 98.8%をそれぞれ見込んでいます。 ➢ 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、現所有者又は現受益者より提供を受けた新規取得資産に関する情報並びに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 26 年 11 月期は 2,948 百万円、平成 27 年 5 月期は 3,032 百万円を見込んでいます。 ➢ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 26 年 11 月期に 2,777 百万円、平成 27 年 5 月期は 2,934 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、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 27 年 5 月期から費用計上されることとなります。なお、平成 26 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 75 百万円（91 日分に相当）、平成 27 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 25 百万円（31 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、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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席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。

	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 26 年 11 月期に 107 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 26 年 11 月期に 8 百万円、平成 27 年 5 月期に 8 百万円をそれぞれ見込んでいます。 ➤ 支払利息として、平成 26 年 11 月期に 879 百万円、平成 27 年 5 月期に 886 百万円をそれぞれ見込んでいます。また、融資関連費用等として平成 26 年 11 月期に 152 百万円、平成 27 年 5 月期に 149 百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用である融資関連償却は、平成 26 年 11 月期に 138 百万円、平成 27 年 5 月期に 138 百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<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 158,115 百万円となっています。 ➤ なお、平成 26 年 5 月末日現在の有利子負債残高の元本金額は 157,700 百万円ですが、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関する借入れについては、当該借入れの時価評価相当分の金額と元本金額の差額をこれら 2 物件の売主との間で現金にて精算しており、当該精算金の未償却部分は会計上は有利子負債金額に含まれるため、平成 26 年 5 月末日現在の当該会計上の有利子負債金額は 158,115 百万円です。LTV の計算においては、当該会計上の有利子負債金額を使用しています。 ➤ 平成 26 年 8 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。）と併せて新規取得資産の取得に伴う借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。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」をご参照下さい。）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、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。）の取得又は借入金の返済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」をご参照下さい。）。この結果、本借入れ後の有利子負債残高は約 1,665 億円となる見込みです。但し、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 26 年 11 月期中に取得済資産の取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成 26 年 11 月末に借入金 1,450 百万円を返済することを前提としています。 ➤ 平成 26 年 5 月末日現在の有利子負債比率（LTV）は 42.3%でしたが、本借入れ後の LTV は、39.6%まで低下する見込みです。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。なお、本算出にあたっては、上記消費税の還付による借入金の返済は見込んでいません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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>平成 26 年 5 月末日現在の LTV (%) = 有利子負債残高の総額 ÷ 総資産額 × 100 (%)</p> <p>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> <p>本借入れ後の有利子負債の総見込額 = 平成 26 年 5 月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 (158,115 百万円) + 本借入れによる有利子負債の総見込額 (8,800 百万円) (注 2)</p> <p>本借入れ後の総資産見込額 = 平成 26 年 5 月期の貸借対照表上の総資産額 (374,176 百万円) + 本募集における発行価額の総額 (注 3) (36,220 百万円) + 本第三者割当における発行価額の総額 (注 3) (1,810 百万円) + 本借入れによる有利子負債の総見込額 (8,800 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による資金調達により取得し、本募集による手取金及び本借入れにより、本ブリッジローンを返済する予定です。そのため、「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) 本募集の払込期日の翌営業日に借入れ見込みの本借入れ (借入見込額 88 億円) 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 26 年 8 月 14 日 (木) 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、今後公表予定の報道発表文をご参照下さい。</p> <p>(注 3) 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、平成 26 年 8 月 14 日 (木) 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、受領した奨励金 35 百万円を平成 26 年 11 月期に特別利益として計上します。</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みである 1,563,750 口に、平成 26 年 8 月 26 日開催の役員会で決定した本募集の 159,050 口及び本第三者割当の上限 7,950 口を加えた 1,730,750 口を前提としており、これ以外に平成 27 年 5</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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席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、本報道発表文に記載された予測、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、本報道発表文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>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」をご参照下さい。）。</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"> ▶ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、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。 ▶ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、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大きく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、当該営業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。 ▶ 継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業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。 ▶ 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。 ▶ 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26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約36.1%を分配することを前提として算出しており、1,003百万円を想定しています。平成27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）は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約28.5%を分配することを前提として算出しており、835百万円を想定しています。 ▶ 減価償却費は、運用資産の変動、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年11月期及び平成27年5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>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>➤ 利益を超えた金額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、融資関連償却等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下さい。</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> <p>➤ なお、資本的支出額は、平成 26 年 11 月期に 62 百万円、平成 27 年 5 月期に 86 百万円を想定しています。</p> <p>➤ 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> <p>分配 LTV (%) = A / B × 100 (%)</p> <p>A = 決算期末の有利子負債残高（信託内借入れ及び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 - 本投資法人の利益分配金及び利益超過分配金の総額</p>
その他	<p>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われなことを前提としています。</p> <p>➤ 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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 11 月期及び平成 27 年 5 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。