



日本プロロジスリート投資法人
第1期(2013年5月期)決算説明会資料
2013年7月16日



プロロジス・リート・マネジメント株式会社

Contents

I. 日本プロロジスリート投資法人について	1
II. 第1期(2013年5月期)の業績	11
III. 第2期(2013年11月期)及び第3期(2014年5月期)の運用	14
III-1. 第1回公募増資の効果	15
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	20
IV. 成長戦略	23
V. Appendix	29

- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

CONTENTS





PROLOGIS
Nippon Prologis REIT



I . 日本プロロジスリート投資法人について

I. 日本プロロジスリート投資法人について

日本プロロジスリート投資法人の概要



世界最大規模の物流不動産の
開発・所有・運営会社の
プロロジス・グループ

日本における物流不動産開発の
リーディング企業・
パイオニア

◆ History

2012年11月	設立
2013年2月	東京証券取引所に上場 12物件1,730億円のAクラス物流施設を取得 実質的な運用の開始
2013年6月	第1回公募増資を実施 8物件1,324億円のAクラス物流施設を追加取得 運用資産は20物件3,054億円に増加

◆ Credit Rating

2013年1月	日本格付研究所:長期発行体格付「AA-(安定的)」
---------	---------------------------

◆ Indices

2013年3月	東証REIT指数 Russell Global Index
2013年6月	MSCI Global Standard Indices FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series S&P Global BMI Index S&P Global Property / REIT Index Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index UBS Global Real Estate Index

日本プロロジスリート投資法人は本年2月のIPOに続き、6月に第1回公募増資を実施しました

I. 日本プロロジスリート投資法人について

日本プロロジスリート投資法人の特徴



1. Aクラス物流施設への重点投資
2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート
3. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性
4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営
5. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

投資主価値の最大化を実現

日本プロロジスリート投資法人は、スポンサーの全面的なサポートを得て、Aクラス物流施設に重点投資することに最大の特徴があります

1. Aクラス物流施設への重点投資

20棟のAクラス物流施設から成る安定的なポートフォリオ

取得価格の総額:	3,054 億円	プロロジス・グループが開発した Aクラス物流施設:	100.0 %
平均築年数:	4.6 年	グローバル・マーケット所在物件比率 (関東エリア、関西エリア):	89.8 %
平均NOI利回り:	5.5 %	稼働率:	96.0 %

IPO時取得資産 12物件



M-01 プロロジスパーク市川1
33,900百万円



M-02 プロロジスパーク座間1
27,900百万円



M-03 プロロジスパーク川島
25,600百万円



M-04 プロロジスパーク大阪2
25,000百万円



M-05 プロロジスパーク舞洲3
13,500百万円



M-06 プロロジスパーク春日井
12,500百万円



M-07 プロロジスパーク北名古屋
6,500百万円



M-08 プロロジスパーク多賀城
5,370百万円



B-01 プロロジスパーク舞洲4
11,500百万円



B-02 プロロジスパーク高槻
4,410百万円



B-03 プロロジスパーク鳥栖2
3,030百万円



B-04 プロロジスパーク鳥栖4
3,810百万円

第1回公募増資時取得資産 8物件



M-09 プロロジスパーク東京大田
29,500百万円



M-10 プロロジスパーク座間2
21,900百万円



M-11 プロロジスパーク船橋5
11,000百万円



M-12 プロロジスパーク成田1-A&B
8,420百万円



M-13 プロロジスパーク成田1-C
4,810百万円



M-14 プロロジスパーク尼崎1
17,600百万円



M-15 プロロジスパーク尼崎2
19,200百万円



B-05 プロロジスパーク習志野4
20,000百万円
完成予定図

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を含みまず
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

1. Aクラス物流施設への重点投資

日本プロロジスリート投資法人のAクラス物流施設の要件

規模

物流機能の集約・統合が可能な概ね延床面積
16,500㎡(5,000坪)以上の規模を有すること

立地条件

人口集積地、高速道路のインターチェンジなど
の交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港
に近接していること

機能性

効率的な保管と作業を可能にする

・広大な倉庫スペース:

概ね1フロア5,000㎡超

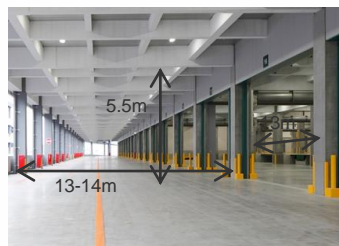
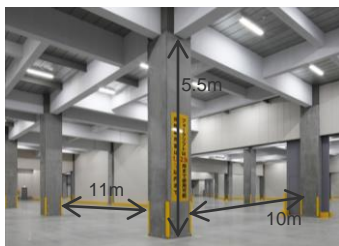
・十分な床荷重: 概ね1.5トン/㎡以上

・有効天井高: 概ね5.5m以上

・柱間隔: 概ね10m以上
が確保されていること

上層階の倉庫スペースへ直接トラック
がアクセス可能な車路を有するか、
又は十分な能力の垂直搬送設備を
備えていること

免震性能又は高い耐震性能等、
自然災害に備えた構造上・設備上の
安全性が確保されていること



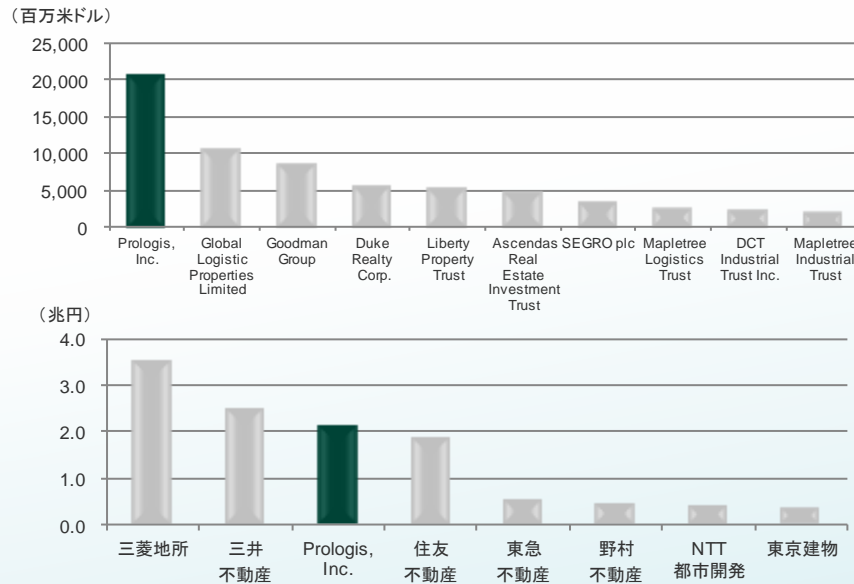
日本プロロジスリート投資法人は、物流効率化に資するAクラス物流施設に重点投資します

2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート プロロジス・グループの概要

グローバルのプロロジス

- 物流不動産に特化した米国REITとして、ニューヨーク証券取引所に上場
- 世界21ヶ国で約5,190万㎡、3,000物件以上の物流施設を開発・所有・運営
- 物流業務に携わる4,500社以上の企業に物流施設を賃貸

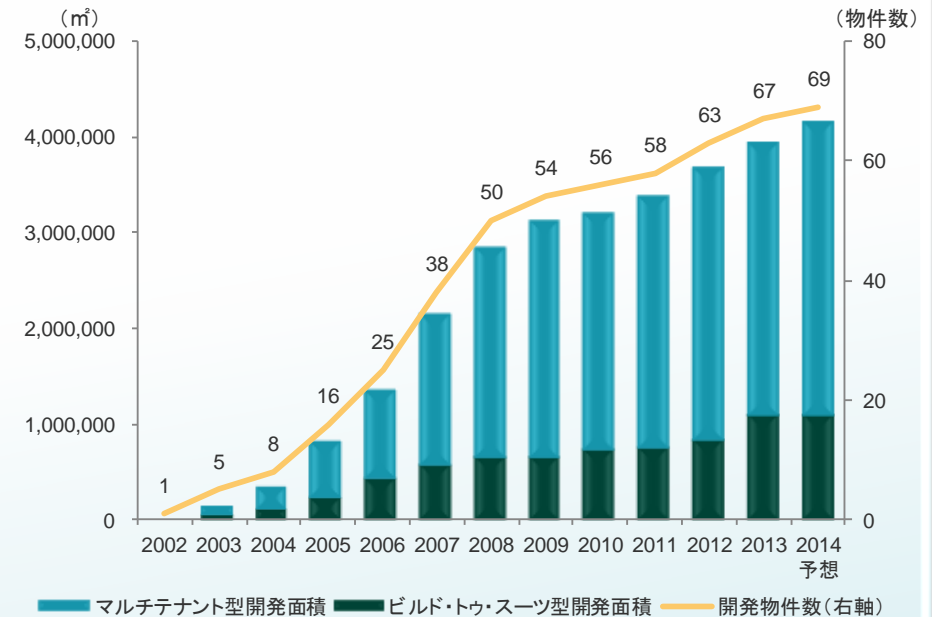
時価総額比較



日本のプロロジス

- 2002年から現在までの間に全国で69物件、約400万㎡の物流施設を開発
- 日本における先進的大型物流施設の開発シェアは約40%
- 物流不動産の開発から運営までを統合したワンストップ・サービスを提供

10年を超える開発実績



プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産会社であり、
日本における物流不動産のリーディング企業・パイオニアです

2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート グループの協力体制



PROLOGIS プロロジス

幅広いカスタマー・ネットワーク

優れた開発力



PROLOGIS
日本プロロジスリート投資法人

日本プロロジスリート投資法人

安定的なポートフォリオ運用力

機動的な取得力

必要な
経営資本

安定稼働物件の取得

明確な
役割分担

開発資金の還流

開発・運営

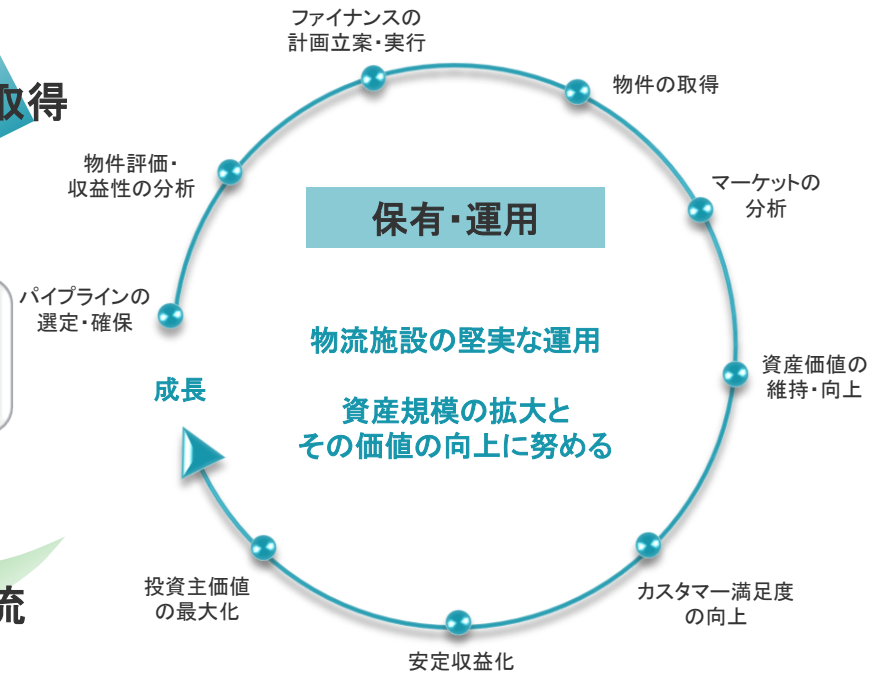
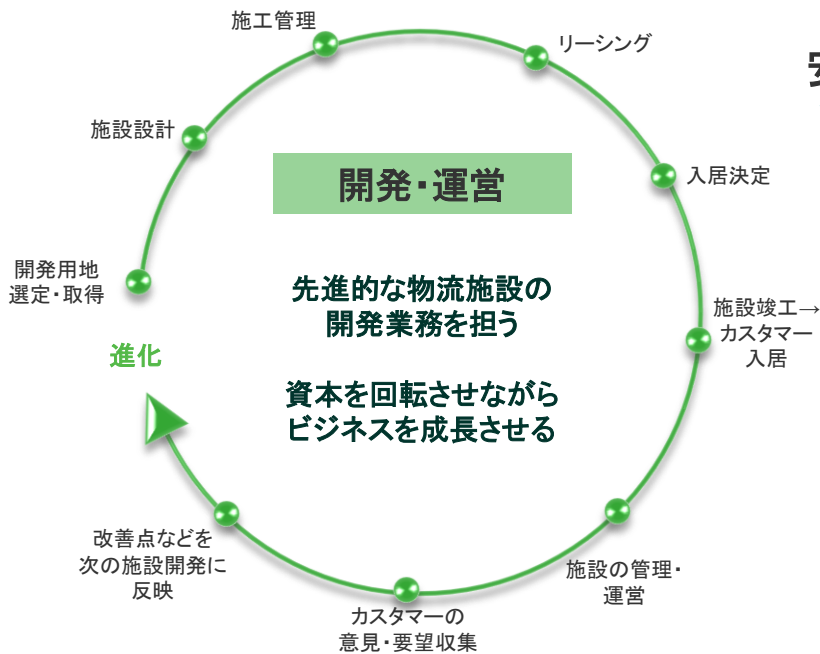
先進的な物流施設の
開発業務を担う

資本を回転させながら
ビジネスを成長させる

保有・運用

物流施設の堅実な運用

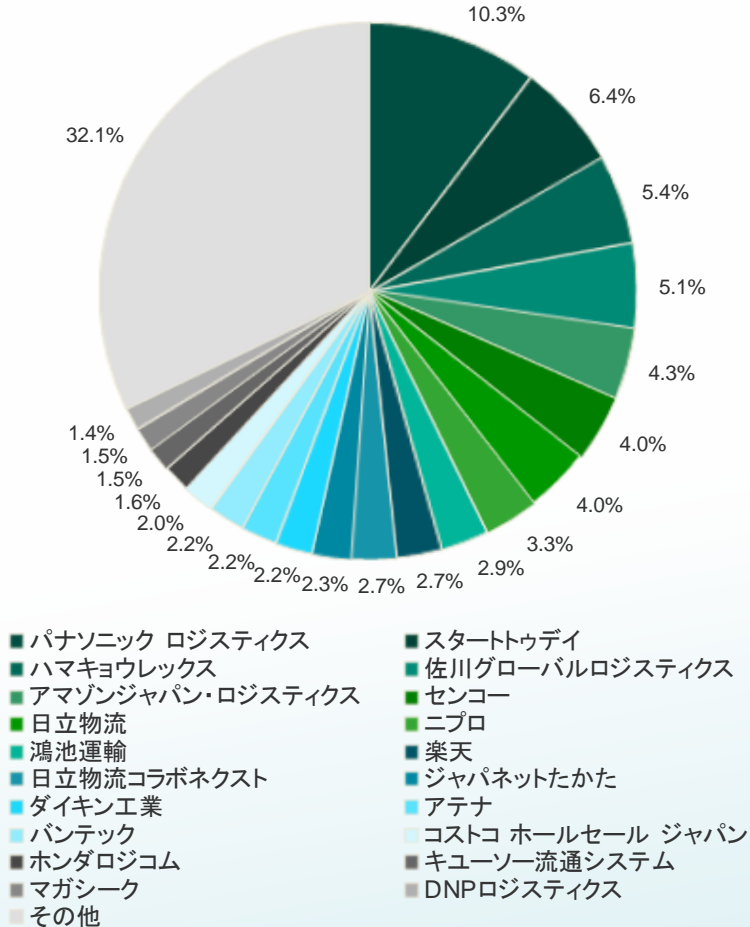
資産規模の拡大と
その価値の向上に努める



プロロジス・グループの経営資本を最大限に活用しながら、
明確な役割分担のもとに互いの健全な成長を目指す協力体制を敷いています

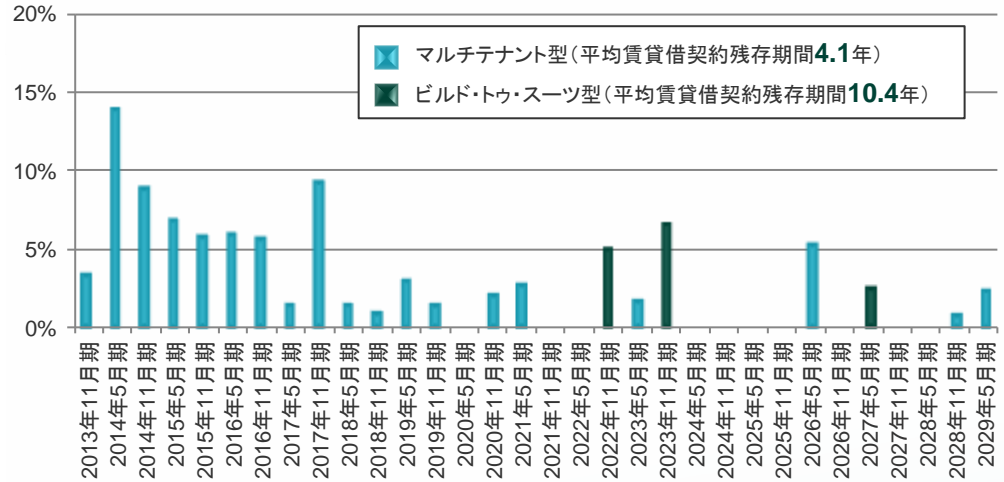
3. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性 テナント及び賃貸借契約満了時期の分散状況

テナントの分散状況 (賃貸面積ベース)



賃貸借契約の契約満了時期の分散状況 (年間賃料ベース)

平均賃貸借契約残存期間5.0年



賃貸借契約の状況

総テナント社数	77社	平均賃貸借残存期間	5.0年
上位20テナント比率	67.9%	定期借家契約比率	100%

テナントやリース期限が分散化し、収益基盤が安定しています

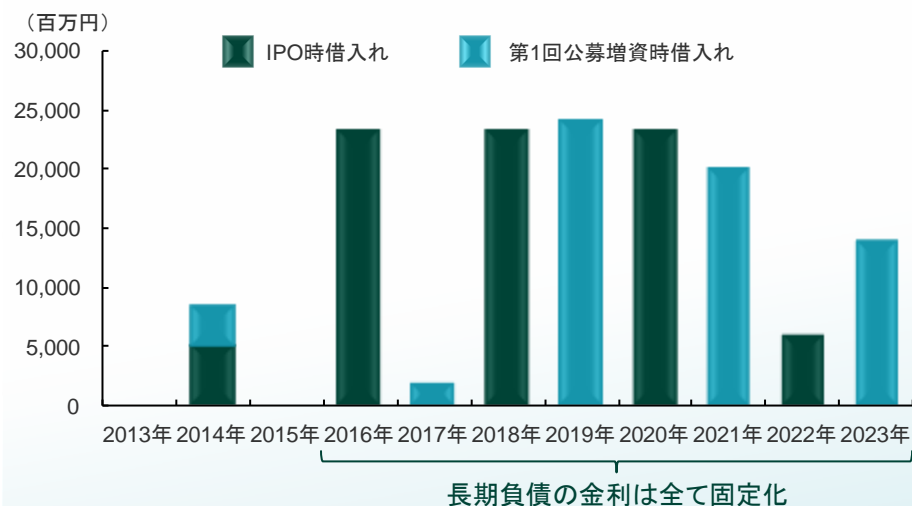
注: 2013年5月末時点のIPO時取得物件及び第1回公募増資に伴う取得物件の合計を記載しています
第1回公募増資に伴う取得物件については、2013年10月1日に取得予定のプロロジスパーク習志野4を含みます

4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務運営

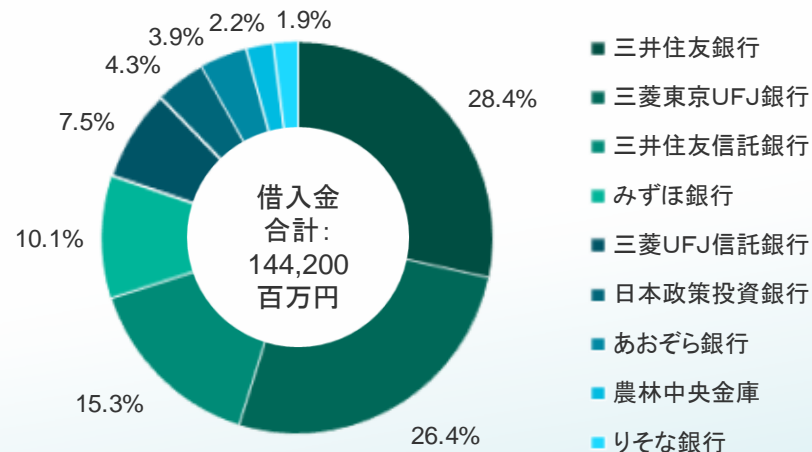
財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存年数
94.2%	94.2%	5.8年
第1期末LTV	格付(日本格付研究所)	取引金融機関数
43.5%	AA-(安定的)	9社

返済期限の分散状況



借入先の分散状況



借入金は長期化・固定金利化され、返済期限及び借入先の分散化が図られています

注: 2013年6月13日時点

2013年10月1日にプロロジスパーク習志野4を取得するために借入れ予定の200億円を含みます
みずほコーポレート銀行は、2013年7月1日付でみずほ銀行と合併し、商号をみずほ銀行に変更しています

5. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

プロロジス・グループによるセიმボート出資

発行済投資口数の約15%を保有

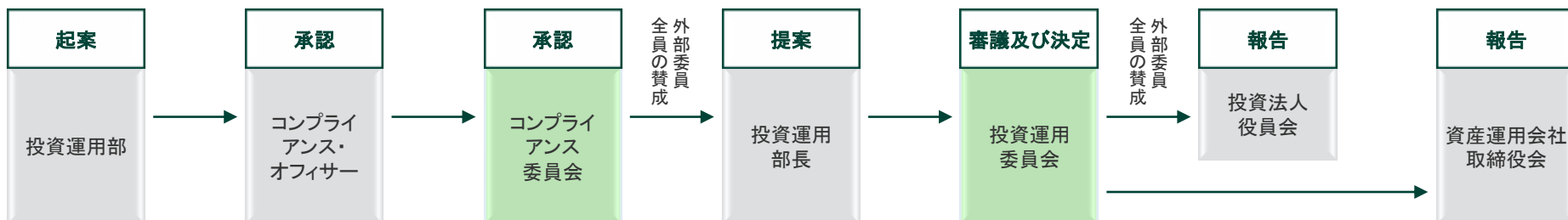
投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

期中報酬

取得・譲渡報酬

期中運用報酬 I	期中運用報酬 II	取得報酬	譲渡報酬
$\text{NOI} \times 7.5\% (\text{上限料率})$	$\begin{aligned} & \text{当期純利益} \\ & (\text{期中運用報酬 II 等控除前}) \\ & \times \\ & 6\% (\text{上限料率}) \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{取得価格} \times 1.0\% (\text{上限料率}) \\ & (\text{利害関係者からの取得に係る} \\ & \text{料率は} 0.5\% (\text{上限料率})) \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{譲渡価格} \times 0.5\% (\text{上限料率}) \\ & (\text{利害関係者に対する譲渡に係る} \\ & \text{料率は} 0.25\% (\text{上限料率})) \\ & \text{譲渡損を計上する場合、譲渡報酬} \\ & \text{は支払われない} \end{aligned}$

利害関係者取引に関する意思決定フロー



日本プロロジスリート投資法人は、スポンサーと投資主利益の共通化を目指すとともに、利益相反による弊害を防止し、互いの健全な成長と発展を目指すための体制を構築しています