

平成 25 年 5 月 16 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 取締役企画財務部長 戸田 淳
TEL. 03-6867-8585

平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における
運用状況の予想に関するお知らせ

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 25 年 2 月 14 日付で公表した平成 25 年 11 月期（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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するとともに、新たに算出した平成 26 年 5 月期（平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、平成 25 年 2 月 14 日付で公表した平成 25 年 5 月期（平成 24 年 11 月 7 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況の予想については、変更はありません。

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、取得予定資産（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 25 年 2 月 14 日付で公表した平成 25 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とともに、平成 26 年 5 月期における本投資法人の運用状況の予想につき、新たに公表を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想の内容

(1) 平成25年11月期（第2期）（平成25年6月1日～平成25年11月30日）における運用状況の予想の修正

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	6,212 百万円	3,403 百万円	2,879 百万円	2,879 百万円	15,755 円	2,123 円
今回修正予想 (B)	9,968 百万円	5,416 百万円	4,442 百万円	4,441 百万円	15,922 円	2,240 円
増減額 (C) (B) - (A)	3,756 百万円	2,013 百万円	1,563 百万円	1,562 百万円	167 円	117 円
増減率 (C) / (A)	60.5%	59.2%	54.3%	54.3%	1.1%	5.5%

(2) 平成26年5月期（第3期）（平成25年12月1日～平成26年5月31日）における運用状況の予想

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
平成 26 年 5 月期 (第 3 期)	10,710 百万円	5,278 百万円	4,319 百万円	4,318 百万円	15,482 円	2,334 円

(参考)

平成 25 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 278,950 口、1口当たり予想当期純利益 15,922 円
 平成 26 年 5 月期 : 予想期末発行済投資口数 278,950 口、1口当たり予想当期純利益 15,482 円

(注記)

- (注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「平成 25 年 11 月期及び平成 26 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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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。

<ご参考>

本投資法人は、本日公表した平成 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想が、期中で取得予定資産を取得すること、並びに新投資口発行に係る費用及び取得予定資産に係る公租公課などの、新投資口発行及び取得予定資産の取得等に係る一時的な収支項目の影響を受けたものとなることから、今回の新投資口発行及び取得予定資産の取得等が本投資法人に与える影響をより適切に示すことを目的として、取得予定資産が通期稼働したと仮定し、かつ、上記の一時的な収支項目の影響を除外して試算した利益（以下「取得予定資産取得等を考慮した一時効果調整後利益」といいます。）も算出し、参考情報として別紙 2「一時効果調整後利益の考え方」に記載しています。あわせて、比較のため、同様の手法により、本投資法人の取得済資産（別紙 1「運用資産」の「前提条件」において定義しています。）及び本日時点の発行済投資口数を前提にした、今回の新投資口発行及び取得予定資産の取得等を考慮しない、本日時点における一時効果調整後利益（以下「取得予定資産取得等を考慮しない一時効果調整後利益」といいます。）の試算も行い、同様に別紙 2「一時効果調整後利益の考え方」に記載しています。

これらの一時効果調整後利益は、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。したがって、平成 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、取得予定資産取得等を考慮した一時効果調整後利益と大きく異なる場合があることにご留意下さい。その他、一時効果調整後利益の算出方法の詳細については別紙 2「一時効果調整後利益の考え方」をご参照下さい。

本投資法人は、取得予定資産取得等を考慮した 1 口当たり一時効果調整後利益を 14,824 円（1 口当たり利益超過分配金 2,334 円は含まれていません。）と試算しており、これは取得予定資産取得等を考慮しない一時効果調整後利益を上回る見通しです。

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

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.prologis-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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。

【別紙 1】

平成 25 年 11 月期及び平成 26 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 25 年 11 月期（第 2 期）（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）（183 日） ➢ 平成 26 年 5 月期（第 3 期）（平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 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 12 物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権（合計 8 物件）（以下「取得予定資産」といいます。取得予定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に関するお知らせ」をご参照下さい。）を、今回募集する新投資口の払込期日後遅滞なく取得すること、また、平成 26 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。なお、プロロジスパーク習志野 4 については、平成 25 年 8 月末日竣工予定で開発工事が進められており、本投資法人による取得は平成 25 年 10 月 1 日を予定しています。 ➢ 実際には取得予定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取得予定資産に関する情報並びに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 25 年 11 月期は 9,968 百万円、平成 26 年 5 月期は 10,710 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 25 年 11 月期末及び平成 26 年 5 月期末にそれぞれ 99.4%及び 97.2%を見込んでいます。 ➢ 営業収益については、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取得予定資産に関する情報並びに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 25 年 11 月期は 2,174 百万円、平成 26 年 5 月期は 2,276 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 25 年 11 月期に 2,193 百万円、平成 26 年 5 月期に 2,285 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ますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため平成 25 年 11 月期については取得済資産及び取得予定資産のいずれについても費用計上されず、平成 26 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 26 年 5 月期から費用計上されることとなります。なお、取得済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 989 百万円（320 日分に相当）、取得予定資産について取得原価

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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>に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 329 百万円（202 日分に相当）を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに、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"> ➤ 今回の新投資口の発行に係る費用として、平成 25 年 11 月期に 135 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 25 年 11 月期に 10 百万円、平成 26 年 5 月期に 10 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む。）として、平成 25 年 11 月期 829 百万円、平成 26 年 5 月期に 918 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である融資関連償却は、平成 25 年 11 月期に 127 百万円、平成 26 年 5 月期に 134 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は 80,900 百万円であり、内訳は全額借入金となっています。 ➤ 上記に加え、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より平成 25 年 6 月に総額 42,300 百万円、平成 25 年 10 月に 20,000 百万円の借入れを行うことを前提としています。 ➤ 平成 25 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 25 年 11 月末に借入金 5,000 百万円を返済すること、また、平成 26 年 5 月期中に取得予定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 5 月末に借入金 3,400 百万円を返済することを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである 182,750 口に加え、平成 25 年 5 月 16 日開催の役員会で決定した 96,200 口の公募による新投資口の発行を行うこと、これ以外に平成 25 年 11 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。）。
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"> ➤ 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 25 年 11 月期、平成 26 年 5 月期の利益超過分配金総額は、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、それぞれ 625 百万

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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>円、651百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。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。 ➤ 利益を超えた金額の分配水準は、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。 ➤ 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。 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＝FFO－資本的支出額＋融資関連償却等 ➤ なお、資本的支出額は、平成25年11月期に120百万円、平成26年5月期に150百万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。 分配LTV（%）＝A/B×100（%） A＝決算期末の有利子負債残高（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 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
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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25年11月期における運用状況の予想の修正及び平成26年5月期における運用状況の予想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 2】 <ご参考>

一時効果調整後利益の考え方

	取得予定資産取得等を考慮しない 一時効果調整後利益の試算	取得予定資産取得等を考慮した 一時効果調整後利益の試算
営業収益	6,212 百万円	10,688 百万円
営業利益	2,905 百万円	5,055 百万円
経常利益	2,486 百万円	4,136 百万円
当期純利益	2,485 百万円	4,135 百万円
発行済投資口数	182,750 口	278,950 口
1口当たり利益	13,601 円	14,824 円
1口当たり利益超過分配	2,123 円	2,334 円

<取得予定資産取得等を考慮しない一時効果調整後利益の試算の前提条件>

本投資法人の取得済資産及び本日時点の発行済投資口数を前提にした、今回の新投資口発行及び取得予定資産の取得等を考慮しない、本日時点における平成 25 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。

- 取得済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、565 百万円(6 か月分)が費用計上されることを前提としています。
- 本投資法人の上場時に臨時的に発生した新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等合計 5 百万円については営業外費用から除外しています。
- 取得済資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を予定する借入金(平成 25 年 2 月借入分 50 億円)については返済済みであることを前提としています。借入金の調整によって変動する支払利息 13 百万円は営業外費用から除外しています。
- 以上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、72 百万円を営業費用から除外しています。また借入金の調整等によって変動する総資産額を考慮し、総資産額に連動する信託報酬 0 百万円は営業費用から除外しています。

<取得予定資産取得等を考慮した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取得予定資産取得等を考慮した平成 25 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。

- 取得予定資産の賃貸事業収益、賃貸事業費用(減価償却費を含む)については、取得予定資産が全て通期稼働したものと仮定し、運用期間を 183 日として計算した数値を用いています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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。

- ▶ 特に、平成 25 年 8 月竣工予定のプロロジスパーク習志野 4 については、公租公課（固定資産税及び都市計画税等）が通期で発生する平成 26 年 11 月期（運用期間 183 日）の賃貸事業収益及び賃貸事業費用をもとに算出しています。
- ▶ 取得済資産及び取得予定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、919 百万円（6 か月分）が費用計上されることを前提としています。
- ▶ 本投資法人の上場時に臨時的に発生した、また今回の新投資口発行等に伴い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等合計 166 百万円については営業外費用から除外しています。
- ▶ 取得済資産及び取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を予定する借入金（平成 25 年 2 月借入分について 50 億円、平成 25 年 6 月借入予定分について 34 億円）については返済済みであることを前提としています。借入金額及び運用期間の調整によって支払利息 110 百万円分の営業外費用が増加しています。
- ▶ 以上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、42 百万円を営業費用から除外しています。また借入金額及び運用期間の調整等によって信託報酬 0 百万円分の営業費用が増加しています。

これらの一時効果調整後利益は、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。したがって、平成 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、取得予定資産取得等を考慮した一時効果調整後利益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 25 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期における運用状況の予想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。