

平成 25 年 2 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 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 5 月期及び平成 25 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 25 年 5 月期（平成 24 年 11 月 7 日～平成 25 年 5 月 31 日）及び平成 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。）の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。

記

	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 25 年 5 月期 (第 1 期)	3,574 百万円	1,848 百万円	1,201 百万円	1,201 百万円	6,574 円	1,415 円
平成 25 年 11 月期 (第 2 期)	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

(参考)

平成 25 年 5 月期 : 予想期末発行済投資口数 182,750 口、1 口当たり予想当期純利益 6,574 円

平成 25 年 11 月期 : 予想期末発行済投資口数 182,750 口、1 口当たり予想当期純利益 15,755 円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の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。

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。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1) 本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日（平成24年11月7日）から平成25年5月31日までとなります。
- (注2) 平成25年5月期及び平成25年11月期の運用状況の予想については、別紙「平成25年5月期及び平成25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3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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5月期及び平成25年11月期の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。

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。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。

【別紙】

平成 25 年 5 月期及び平成 25 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"> ➤ 平成 25 年 5 月期（第 1 期）（平成 24 年 11 月 7 日～平成 25 年 5 月 31 日）（206 日） ➤ 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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新規取得予定の不動産及び不動産信託受益権（合計 12 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を、今回募集する新投資口の払込期日（平成 25 年 2 月 13 日）後、平成 25 年 2 月 15 日に取得予定であること、また平成 25 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"> ➤ 取得予定資産の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計の期末稼働率は、平成 25 年 5 月期末及び平成 25 年 11 月期末にそれぞれ 97.7%及び 99.0%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、現所有者より提供を受けた情報をもとに、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 5 月期に 907 百万円、平成 25 年 11 月期に 1,360 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現所有者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 5 月期及び平成 25 年 11 月期については費用計上されません。したがって、取得予定資産については、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、取得予定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）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（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の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。

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。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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 今回の新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用及び創立費の見込償却額として、平成 25 年 5 月期に 351 百万円、平成 25 年 11 月期に 10 百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用については当該期間にて一括償却し、また、創立費については 60 か月間で定額法により償却する予定であり、新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用の支払総額は 345 百万円、創立費の支払総額は 103 百万円です。）。 ➤ 支払利息等（融資関連費用等を含む。）として、平成 25 年 5 月期に 295 百万円、平成 25 年 11 月期に 513 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 5 月期に 55 百万円、平成 25 年 11 月期に 95 百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 25 年 2 月に金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 80,900 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 25 年 11 月末に借入金 5,000 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"> ➤ 平成 25 年 11 月期末まで新投資口の発行がなく、本日現在発行済みである 182,750 口から変動することがないこと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"> ➤ 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 5 月期、平成 25 年 11 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 258 百万円、387 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 月期の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。

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。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>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人は、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。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の LTV 水準、信用格付、財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。 ➤ 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 5 月期に 28 百万円、平成 25 年 11 月期に 62 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 5 月期及び平成 25 年 11 月期の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。

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。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。