

2019年6月4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

2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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、2019年1月18日付「2018年11月期 決算短信(REIT)」で公表した2019年11月期(2019年6月1日~2019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2020年5月期(2019年12月1日~2020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、2019年1月18日付「2018年11月期 決算短信(REIT)」で公表した2019年5月期(2018年12月1日~2019年5月31日)における本投資法人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、本日開催の役員会において、第14期取得資産(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(544億円)(以下「本ブリッジローン」といいます。)の返済資金の一部及び取得予定資産(別紙1「運用資産」の「前提条件」において定義しています。)の取得資金の一部等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、2019年1月18日付「2018年11月期 決算短信(REIT)」で公表した2019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ものです。

また、これに併せて、2020年5月期における本投資法人の運用状況の予想につき、同様の前提条件に基づいて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2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

2. 2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020年5月期における運用状況の予想
 (1) 2019年11月期（第14期）（2019年6月1日～2019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)	19,708 百万円	9,043 百万円	8,340 百万円	8,339 百万円	4,403円	3,815円	588円
今回修正予想 (B)	21,611 百万円	10,027 百万円	9,140 百万円	9,139 百万円	4,496円	3,890円	606円
増減額 (C) (B) - (A)	1,902 百万円	984 百万円	800 百万円	800 百万円	93円	75円	18円
増減率 (C) / (A)	9.7%	10.9%	9.6%	9.6%	2.1%	2.0%	3.1%

(2) 2020年5月期（第15期）（2019年12月1日～2020年5月31日）における運用状況の予想の内容

	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
2020年5月期 (第15期)	21,400 百万円	9,807 百万円	9,027 百万円	9,026 百万円	4,454円	3,843円	611円

(参考)

2019年11月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,349,150口、1口当たり予想当期純利益 3,917円
 2020年5月期 : 予想期末発行済投資口総数 2,349,150口、1口当たり予想当期純利益 3,842円

(注1) 上記の運用状況の予想については、別紙1「2019年11月期及び2020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口数及び発行価格、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

※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：<https://www.prologis-reit.co.jp>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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 1】

2019年11月期及び2020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"> ➤ 2019年11月期（第14期）（2019年6月1日～2019年11月30日）（183日） ➤ 2020年5月期（第15期）（2019年12月1日～2020年5月31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42物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規に取得し又は取得する予定の不動産信託受益権（合計4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」をご参照ください。）のうち、プロロジスパーク東松山、プロロジスパーク京田辺及びプロロジスパーク仙台泉2の3物件（以下「第14期取得資産」といいます。）を2019年6月6日に取得すること、新規取得資産のうち、プロロジスパーク神戸4（以下「取得予定資産」といいます。）を2019年10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、2020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。 <p style="text-align: center;">＜新規取得資産の取得（予定）時期＞</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>取得（予定）年月日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">第14期取得資産</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク東松山</td> <td>2019年6月6日</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク京田辺</td> <td>2019年6月6日</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク仙台泉2</td> <td>2019年6月6日</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">取得予定資産</td> </tr> <tr> <td>プロロジスパーク神戸4</td> <td>2019年10月1日</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、プロロジスパーク神戸4については、本日現在、2019年6月30日竣工予定で建築工事が進められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ なお、取得予定資産に係る売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産に係る資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられていますが、本件価格調 	物件名称	取得（予定）年月日	第14期取得資産		プロロジスパーク東松山	2019年6月6日	プロロジスパーク京田辺	2019年6月6日	プロロジスパーク仙台泉2	2019年6月6日	取得予定資産		プロロジスパーク神戸4	2019年10月1日
物件名称	取得（予定）年月日														
第14期取得資産															
プロロジスパーク東松山	2019年6月6日														
プロロジスパーク京田辺	2019年6月6日														
プロロジスパーク仙台泉2	2019年6月6日														
取得予定資産															
プロロジスパーク神戸4	2019年10月1日														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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>整事由（賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由をいいます。）による NCF の変動及びそれに伴う取得予定資産の取得価格の増減額が生じないことを前提としています。「本件価格調整条項」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」をご参照ください。</p> <p>➤ 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。</p>
営業収益	<p>➤ 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及び本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、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2019年11月期は21,611百万円、2020年5月期は21,400百万円を見込んでいます。なお、新規取得資産及び取得済資産全体の平均稼働率は、2019年11月期に98.1%、2020年5月期に97.7%を見込んでいます。</p> <p>➤ 取得予定資産に係る賃貸事業収益は、本日現在締結済みの賃貸借契約に基づき算出していますが、取得予定資産は本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。</p> <p>➤ 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。</p>
営業費用	<p>➤ 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及び本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、2019年11月期は4,594百万円、2020年5月期は4,593百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 取得予定資産については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、賃貸事業費用が予想金額と異なる可能性があります。</p> <p>➤ 減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年11月期に4,995百万円、2020年5月期に5,038百万円を想定しています。</p> <p>➤ 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、新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2020年5月期から費用計上されることとなります。また、2019年11月期において、第14期取得資産及び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、それぞれ178百万円（178日分に相当）及び6百万円（61日分に相当）を想定しています。また、2020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33百万円（31日分に相当）を想定しています。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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"> ➤ 今回の新投資口の発行に係る費用として、2019年11月期に110百万円を見込んでいます。 ➤ 新規取得資産の取得に伴う融資関連費用として、2019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、2019年11月期に751百万円、2020年5月期に761百万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は、2019年11月期に189百万円、2020年5月期に191百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債残高は217,500百万円であり、内訳は借入金及び投資法人債となっています。 ➤ 第14期取得資産の取得に伴い、2019年6月6日付で本ブリッジローンの借入れを行うことを前提としています（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」をご参照ください）。なお、本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。）及び手元資金と併せて、本ブリッジローンの返済資金の一部及び取得予定資産の取得資金の一部等に充当する予定です。また、本日開催の役員会で決議し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、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、取得予定資産の取得資金の一部及び将来の特定資産（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。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当することを前提としています（本募集及び本第三者割当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」をご参照ください）。この結果、本借入れ後の有利子負債残高は235,300百万円となる見込みです。ただし、本募集における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。 ➤ プロロジスパーク神戸4の取得に伴い、2019年10月1日付で5,000百万円の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）を行うことを前提としています。この結果、本予定借入れ後の有利子負債残高は240,300百万円となる見込みです。ただし、本募集における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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

- 2019年11月27日に返済期限が到来する長期借入金1,000百万円、2019年11月27日に償還期限が到来する投資法人債2,000百万円及び2019年11月29日に返済期限が到来する短期借入金6,500百万円については、それぞれ全額リファイナンスを行うことを前提としています。
- 2018年11月末日時点の有利子負債比率(LTV)は36.8%です。なお、本予定借入れ後のLTVは37.6%になる見込みです。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。

2018年11月末日時点のLTV(%) = 2018年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 2018年11月期の貸借対照表上の総資産額 × 100(%)

本予定借入れ後のLTV(%) (注1) = 本予定借入れ後の有利子負債の総見込額 ÷ 本予定借入れ後の総資産見込額 × 100(%)

本予定借入れ後の有利子負債の総見込額 = 2018年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額(211,000百万円) + プロロジスパークつくば1-Aの取得に伴う2018年12月3日付の借入れに係る有利子負債の総額(6,500百万円) + 本借入れに係る有利子負債の総見込額(17,800百万円)(注2) + 本予定借入れに係る有利子負債の総見込額(5,000百万円)(注2)

本予定借入れ後の総資産見込額 = 2018年11月期の貸借対照表上の総資産額(572,680百万円) + 本募集における発行価額の総見込額(注3)(34,931百万円) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(注3)(1,746百万円) + プロロジスパークつくば1-Aの取得に伴う2018年12月3日付の借入れに係る有利子負債の総額(6,500百万円) + 本借入れに係る有利子負債の総見込額(17,800百万円)(注2) + 本予定借入れに係る有利子負債の総見込額(5,000百万円)(注2)

(注1) 本投資法人は、第14期取得資産を本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れによる資金調達並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。また、取得予定資産を本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部、本予定借入れによる資金調達及び手元資金により取得します。「本予定借入れ後のLTV」は、本予定借入れ後の数値に基づき算出しています。

(注2) 本借入れ及び本予定借入れに係る有利子負債の総見込額について、本日現在の見込みに基づき記載しています。本借入れに係る有利子負債の総見込額は、2019年5月17日(金)現在の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)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。また、本予定借入れに係る有利子負債の総見込額は本日現在の見込額であり、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります(ただし、本日現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。)。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、本借入れ及び本予定借入れに関する詳細については、今後決定次第発表します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

	<p>(注3) 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2019年5月17日(金)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、SMBC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SMBC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、又は本第三者割当による新投資口発行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、実際の本予定借入れ後の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、実際の本予定借入れ後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。</p>
投資口	<p>➤ 本日現在発行済みである2,185,950口に、本日開催の役員会で決定した本募集における新投資口の発行口数155,430口及び本第三者割当の上限口数7,770口を加えた163,200口を前提としており、これ以外に2020年5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、本募集及び本第三者割当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」をご参照ください)。</p>
1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含ま ない)	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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変動する可能性があります。</p>
1口当たり 利益超過 分配金	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 2019年11月期及び2020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1,423百万円及び1,435百万円を想定しています。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 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</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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>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）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、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としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の LTV 水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。 ▶ 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、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収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の全部又は一部を行わない場合があります。 ▶ 新投資口の発行等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る場合、地震等の自然災害や運用資産における火災その他の事故等の発生により、修繕費等の支出や損失等の発生等が生じる場合、訴訟和解金等の一時的な費用や不動産等売却損が発生する場合等の一定の場合において、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ときに限り、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、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、一時的に分配することができるものとしています（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、当該計算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。 ▶ 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。 <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＋融資関連費用のうち非現金支出費用</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ なお、資本的支出額は、2019 年 11 月期に 724 百万円、2020 年 5 月期に 684 百万円を想定しています。
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2019 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び 2020 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。

	<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。） + 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 - 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、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。</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 2019 年 11 月期における運用状況の予想の修正及び 2020 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（試算）の考え方

	2019年1月18日付予想に基づく一時効果調整後利益の試算	2019年6月4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	19,708 百万円	21,856 百万円
営業利益	9,054 百万円	10,039 百万円
経常利益	8,351 百万円	9,259 百万円
当期純利益	8,350 百万円	9,258 百万円
発行済投資口数	2,185,950 口	2,349,150 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	4,408 円	4,550 円
1口当たり利益分配金 (利益超過分配金は含まない)	3,820 円	3,941 円
1口当たり利益超過分配金	588 円	609 円

<2019年1月18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>

2019年1月18日付で公表した、今回の新投資口発行及び新規取得資産の取得等を考慮しない2019年11月期予想数値については、取得済資産の収支について主に以下の調整を行って試算しています。

- 臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から除外しています。
- 上記の調整によって変動する当期純利益を考慮し、当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用から控除しています。

<2019年6月4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、今回の新投資口発行及び新規取得資産の取得等を考慮した2019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。

- 新規取得資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、新規取得資産がすべて2019年11月期に通期稼動したものと仮定しています。
- 新規取得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、2019年11月期に、202百万円が費用計上されるものと仮定しています。
- 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。

合計 117 百万円については営業外費用から除外しています。

- 新規取得資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等（融資関連費用等を含みます。）については営業外費用に加算しています。
- 臨時的に発生するその他営業費用を営業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を営業費用に加算しています。

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。2019年11月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、2019年6月4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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年11月期における運用状況の予想の修正及び2020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。