

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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 155,430口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2019年6月11日（火）から2019年6月13日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）1口当たりの払込金として下記(6)②記載の引受人から受け取る金額である。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とし、当該仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

定日に開催する役員会において決定する。

(5) 発行価格
(募集価格)の総額

未定

(6) 募集方法

国内及び海外における同時募集（下記「2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと併せて以下「グローバル・オフリング」という。グローバル・オフリングのジョイント・グローバル・コーディネーターは、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC日興証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」と総称する。）とする。）

① 国内一般募集

日本国内における一般募集（以下「国内一般募集」という。）とし、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社、ゴールドマン・サックス証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券（以下「国内における引受人」と総称する。）に国内一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下「国内共同主幹事会社」と総称する。）を国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする。

② 海外募集

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとする。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて以下「本募集」という。）とし、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Goldman Sachs International、Merrill Lynch International及びMizuho International plcを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとし、その他引受会社としてJ.P. Morgan Securities plcを含む海外引受会社（以下、国内における引受人と併せて「引受人」と総称する。）に海外募集分の全投資口を総額個別買取引受けさせる。

③ 本募集の総発行投資口数は155,430口であり、国内一般募集における発行投資口数は90,150口を目処とし、海外募集における発行投資口数は65,280口を目処として募集を行うが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込むものとし、本募集における発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
（国内一般募集）
- (10) 払込期日 2019年6月18日（火）から2019年6月20日（木）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (11) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、国内一般募集における発行投資口数及び海外募集における発行投資口数の最終的な内訳、その他公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (13) 上記各号のうち国内一般募集に係る事項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出人 SMBC日興証券株式会社

(2) 売出投資口数 7,770口

上記売出投資口数は、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数である。上記売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなかった場合がある。売出投資口数は、国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。

(3) 売出価格 未定

発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、売出価格は、国内一般募集の発行価格（募集価格）と同一とする。

(4) 売出価額の総額 未定

(5) 売出方法 国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社がプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から7,770口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」という。）の日本国内における売出しを行う。

(6) 申込単位 1口以上1口単位

(7) 申込期間 国内一般募集における申込期間と同一とする。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

- (8) 受 渡 期 日 国内一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 国内一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (10) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募 集 投 資 口 数 7,770口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は国内一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び投資口数 S M B C 日興証券株式会社 7,770口
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2019年7月16日（火）
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2019年7月17日（水）
- (8) 上記(6)記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当（以下「本第三者割当」という。）による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 国内一般募集による新投資口発行を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

〈ご参考〉

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から7,770口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をSMB C日興証券株式会社に取得させるために、本投資法人は本日開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社が割当先とする本投資口7,770口の第三者割当による新投資口発行（本第三者割当）を、2019年7月17日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年7月11日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMB C日興証券株式会社によるプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における本投資口の発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタ

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

ンレー証券株式会社、野村証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社と協議の上、これらを行います。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	2,185,950口
本募集に係る新投資口発行による増加投資口数	155,430口
本募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,341,380口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	7,770口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,349,150口 (注)

(注) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数についてSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。なお、本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。詳細については、前記「1. オープンアロットメントによる売出し等について (1)」をご参照ください。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金（以下「本ブリッジローン」といいます。）による資金調達及び手元資金により、A クラス物流施設から構成される新たな特定資産（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。以下同じです。以下「新規取得資産」といいます。）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（以下「第14期取得資産」といいます。）を取得し、本募集による手取金の一部及び本募集と同時（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。）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、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及び2019年10月1日付の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）並びに手元資金により新規取得資産のうち2019年10月1日に取得予定のプロロジスパーク神戸4（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。本投資法人は、新規取得資産を取得することにより、資産規模の拡大とともに、ポートフォリオのクオリティの更なる向上を図ることができると考えています。投資主価値の向上を目指し、マーケット動向や、投資口1口当たりNAV（注2）、1口当たり分配金水準及び投資口流動性によって示される本投資口の経済的価値について、総合的に勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

(注1) 本投資法人は、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、上場直後の2013年2月15日に12物件（取得価格の合計173,020百万円）を取得しました。また、上場と同時に公募による新投資口発行及び投資口売出しを実施しました。本投資法人は、上場時及びその後の計7回の公募増資に伴い44物件（取得価格の合計595,540百万円）を取得し、合計2物件（取得価格の合計16,870百万円）を譲渡しています。この結果、本投資法人は、本日現在、物件数は42物件（以下「取得済資産」といいます。）、資産規模（取得価格の合計）は578,670百万円に拡大しています。

(注2) 「1口当たりNAV（2018年11月期末）」及び「1口当たりNAV（新規取得資産取得後）」は、それぞれ以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額又は調査価格に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。なお、「新規取得資産取得後」とは、第14期取得資産の取得、本募集、本第三者割当、本借入れ、本予定借入れ及び取得予定資産の取得が完了した時点をいいます。以下同じです。

①1口当たりNAV（2018年11月期末）211,234円

= {2018年11月期の貸借対照表上の簿価純資産額（339,228百万円）－2018年11月末日現在の剰余金（8,710百万円）＋2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計（671,280百万円）－2018年11月期末の保有資産の2018年11月末日現

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

在の帳簿価額の合計 (540,049 百万円) } ÷ 2018 年 11 月末日現在の発行済投資口数 (2,185,950 口)

②1口当たりNAV (新規取得資産取得後) 212,172円

= { 2018 年 11 月期の貸借対照表上の簿価純資産額 (339,228 百万円) - 2018 年 11 月末日現在の剰余金 (8,710 百万円) + (2018 年 11 月期末の保有資産の 2018 年 11 月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計 (671,280 百万円) + プロロジスパークつくば 1-A の 2018 年 9 月末日時点の鑑定評価額 (12,900 百万円) - 2018 年 11 月期末の保有資産の 2018 年 11 月末日現在の帳簿価額の合計 (540,049 百万円) - プロロジスパークつくば 1-A の取得価格 (12,900 百万円)) + (本募集における発行価額の総見込額* (34,931 百万円) + 本第三者割当における発行価額の総見込額* (1,746 百万円)) + (新規取得資産の鑑定評価額の合計 (62,650 百万円) - 新規取得資産の取得 (予定) 価格の合計** (62,650 百万円)) } ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口数 (2,349,150 口) ***

* 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、発行価額を本投資口 1 口当たり 224,740 円と仮定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、実際の新規取得資産取得後の 1 口当たり NAV は前記よりも低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、実際の新規取得資産取得後の 1 口当たり NAV は前記よりも高くなる可能性があります。

** 取得予定資産に係る売買契約書においては、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。本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係る NCF が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 (以下「本件価格調整事由」といいます。) により変動した場合、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、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。) が増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCF が減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由が NCF を増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由が NCF を減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることとなるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得 (予定) 価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得 (予定) 価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

*** 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ることを前提としています。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

36,677,000,000円 (上限)

(注) 国内一般募集における手取金 20,260,000,000 円、海外募集における手取金 14,671,000,000 円及び本第三者割当における手取金上限 1,746,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

上記金額は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見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

国内一般募集における手取金（20,260,000,000円）につきましては、海外募集における手取金（14,671,000,000円）と併せて、新規取得資産のうち第14期取得資産の取得に伴う借入金金の返済資金（544億円）の一部に充当します。

残額については、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限（1,746,000,000円）と併せて手元資金とし、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の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金の額は、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見込額です。

5. 配分先の指定

国内における引受人は、本投資法人が指定する販売先として、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、24,480口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「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するお知らせ」をご参照ください。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況（注1）

	2017年11月期	2018年5月期	2018年11月期
1口当たり当期純利益	4,799円	3,821円	3,984円
1口当たり分配金	4,668円	4,373円	4,429円
うち1口当たり利益分配金	4,668円	3,694円	3,984円
うち1口当たり利益超過分配金	0円	679円	445円
実績配当性向	100.0% (注2)	100.0% (注2)	100.0%
1口当たり純資産	152,436円	155,574円	155,185円

(注1) 本日現在、2019年5月期の決算は完了していないため、本「(1) 最近3営業期間の運用状況」においては、2017年11月期、2018年5月期及び2018年11月期を最近3営業期間として記載しています。

(注2) 2017年11月期及び2018年5月期の実績配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2018年5月期	2018年11月期	2019年5月期

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

始 値	242,300 円	227,100 円	235,200 円
高 値	255,100 円	242,700 円	247,800 円
安 値	221,700 円	210,800 円	217,800 円
終 値	227,000 円	235,100 円	236,100 円

②最近 6 か月間の状況

	2019年 1月	2月	3月	4月	5月	6月
始 値	233,300円	236,700円	235,200円	237,900円	237,400円	236,100円
高 値	237,900円	239,500円	242,800円	242,500円	247,800円	236,400円
安 値	226,700円	227,600円	232,200円	234,400円	235,800円	230,600円
終 値	237,500円	236,800円	235,800円	239,000円	236,100円	231,700円

(注) 2019年6月の投資口価格については、2019年6月3日現在で記載しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年6月3日
始 値	236,100円
高 値	236,400円
安 値	230,600円
終 値	231,700円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

①公募増資

発行期日	2018年3月12日
調達資金の額	26,715,661,280円
払込金額（発行価額）	217,448円
募集時における発行済投資口数	2,056,950口
当該募集による発行投資口数	122,860口
募集後における発行済投資口総数	2,179,810口
発行時における当初資金使途	借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年3月13日
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

②第三者割当増資

発行期日	2018年4月11日
調達資金の額	1,335,130,720円
払込金額（発行価額）	217,448円
募集時における発行済投資口数	2,179,810口

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

当該募集による発行投資口数	6,140口
募集後における発行済投資口総数	2,185,950口
発行時における当初資金使途	手元資金とし、プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aの取得資金の一部並びに将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年10月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額支出済み

8. 売却・追加発行等の制限

- (1) グローバル・オフリングに関し、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日からグローバル・オフリングの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社が国内一般募集前から所有している本投資口（327,590口）及び国内一般募集において取得することを予定している本投資口（24,480口）の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 株式会社プロロジスは、グローバル・オフリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日からグローバル・オフリングの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、株式会社プロロジスがグローバル・オフリング前から所有している本投資口（2,000口）の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

- (3) 本投資法人は、グローバル・オフリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日からグローバル・オフリングの受渡期日以降90日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、本募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

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：<https://www.prologis-reit.co.jp>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。