

## プロロジス、2019年第2四半期決算結果発表 期末後には米国の物流不動産 IPT を約 40 億ドルで買収

プロロジス(世界本社:米カリフォルニア州サンフランシスコ、NYSE:PLD)は、2019年7月15日(現地時間)に2019年第2四半期(4月~6月)の決算結果を発表しました。また、期末後に米国の Industrial Property Trust(以下、IPT)を買収することで最終合意しました。

プロロジス会長 兼 CEO のハミード R. モガダムは、「第2四半期も素晴らしい期となりました。当期の業績は、当社の業務遂行力とポートフォリオの質の高さを表しています。IPT 買収の話がまとまり、下半期は非常に順調な滑り出しとなりました。質の高いポートフォリオの買収により、買収完了直後から投資家利益を増大させることが可能となります。」と述べました。

プロロジスは IPT が所有する不動産資産を約 39 億 9,000 万ドル(約 4,269 億 3,000 万円) で取得する予定です。取引はキャッシュで行われ、取引総額には、債務の継承・返済分が含まれます。取引は2019年第4四半期から2020年第1四半期の間に完了する見通しで、IPTの株主による承認と一般的な商習慣に則って行われます。

最高投資責任者のジーン F. ライリーは、「IPT のポートフォリオは、高品質の物流施設を擁し、当社の米国における投資戦略と事業展開エリアにも合致したサブマーケット構成であり、この買収は絶好の機会でした。カスタマーとの関係を強化し、知見を深化させるだけでなく、コストや利益の相乗効果も非常に大きいと言えます。」と述べました。

運営中ポートフォリオは、約 348 万㎡、236 物件で構成され、96%はプロロジスが事業展開しているマーケットに立地しています。特に、この買収により、プロロジスは南カリフォルニア、サンフランシスコ・ベイエリア、シカゴ、アトランタ、ダラス、シアトル、ニュージャージーにおける事業を拡大することができます。

現在プロロジスは米国で2つのファンドを運用しています。IPTのポートフォリオは、取引完了後、このファンドのいずれかまたは両者により保有・運営される予定です。今回の買収により、安定稼働後の一株当たりの年間コア FFO が 0.05~0.06 米ドル程度増加する見通しです。レバレッジ(負債比率)に対する影響はほとんどないと見えています。運営中の不動産資産に対する一般管理費率は約 4%減少する見込みです。

最高財務責任者のトーマス S. オリンガーは、「我々は今回のような投資機会を活かすために、強固なバランスシートをつくることに精力を注いできました。今後も財務基盤の強化を図っていきます。この買収は、『一般管理費の増加なしに利益を拡大させるためスケールメリットを活かす』という当社の戦略に弾みをつける取引です。」と述べました。また、「堅調な市況、カスタマーからの強い需要、賃料上昇が続いており、我々の予測を上回るほどでした。その結果、コア FFO のガイダンスを上方修正し、ファンド運営による 9.5%の手数料収入を除いても前年比成長を見込んでいます。」と述べました。

【2019年第2四半期(4月～6月)の実績】

	2019年 第2四半期	2018年 第2四半期	備考
1株当たり純利益	0.60ドル	0.62ドル	
1株あたりのコアFFO*	0.77ドル	0.71ドル	
期末時点の運営中施設稼働率	96.8%	97.4%	第1四半期と同率
賃貸契約締結	約344万㎡	約362万㎡	
既存施設におけるリース契約時の 実質賃料上昇率(会計上)	20.0%	15.3%	
同一施設 NOI 上昇率 (会計上)	4.2%	5.4%	

- 約12億8,400万ドル(約1,378億8,800万円)の投資
  - 約5億4,700万ドル(約585億2,900万円)の新規開発スタート
  - 約7億3,700万ドル(約788億5,900万円)の物流施設を取得
- 約6億3,900万ドル(約683億7,300万円)の物流施設を安定稼働へ
- 約7億4,100万ドル(約792億8,700万円)の物流施設・開発用地を売却またはファンド移管  
(安定稼働後のキャップレートは4.4%)

【2019年のガイダンス(収益予想)】

	修正前	修正後
1株あたりの純利益	2.08ドル～2.18ドル	2.38ドル～2.46ドル
1株あたりのコアFFO	3.20ドル～3.26ドル	3.26ドル～3.30ドル
年度末の施設稼働率	96.5%～97.5%	96.5%～97.5%
同一施設の NOI 上昇率 (プロロジス持分)	3.50%～4.25%	3.75%～4.25%
ストラテジックキャピタル からの収益 (ファンド運営からの 手数料収入を含む)	3億9,000万ドル～4億ドル (約417億3,000円～428億円)	4億1,500万ドル～4億2,500万ドル (約444億500万円～454億7,500万円)
一般管理費	2億4,500万ドル～2億5,500万ドル (約262億1,500万円～272億8,500万円)	2億2,500万ドル～2億6,000万ドル (約240億7,500万円～278億2,000万円)
開発利益	3億ドル～4億ドル (約321億円～428億円)	3億5,000万ドル～4億5,000万ドル (約374億5,000円～481億5,000万円)
保有物流施設の安定稼働化	25億ドル～28億ドル (約2,675億円～2,996億円)	25億ドル～28億ドル (約2,675億円～2,996億円)

(次頁へ続く)

開発着手	23 億ドル～27 億ドル (約 2,461 億円～2,889 億円)	24 億ドル～28 億ドル (約 2,568 億円～2,996 億円)
物流施設の取得	12 億ドル～15 億ドル (1,284 億円～1,605 億円)	17 億ドル～20 億ドル (1,819 億円～2,140 億円)
物流施設・開発用地の 売却	6 億ドル～9 億ドル (約 642 億円～963 億円)	6 億ドル～9 億ドル (約 642 億円～963 億円)
物流施設のファンド移管	14 億ドル～18 億ドル (約 1,498 億円～1,926 億円)	16 億ドル～20 億ドル (約 1,712 億円～2,140 億円)

\* 1 米ドル=107 円換算

※ 本資料は 2019 年 7 月 15 日(現地時間)に世界本社で発表したリリースの抄訳です。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先  
プロロジス 広報室

報道関係者お問い合わせフォーム

[https://f.msgs.jp/webapp/form/11859\\_dor\\_73/index.do](https://f.msgs.jp/webapp/form/11859_dor_73/index.do)