

平成 26 年 8 月 26 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 取締役財務企画部長 戸田 淳  
TEL. 03-6867-8585

### 資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する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。）は、本日、運用に関する基本方針の一部を変更する旨決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 運用に関する基本方針の変更の理由

平成 25 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た本投資法人は、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループからの全面的なスポンサー・サポートを最大限に活用し、投資主価値の向上に資する過去 2 回の公募増資と、それに伴う追加物件取得を通じて、着実な資産規模の拡大とポートフォリオの「クオリティ」の向上、そして投資主価値の最大化に努めてきました。

一方において、本投資法人及び本資産運用会社は、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に公募増資を実施することを財務戦略としており、かかる機動性を確保することが、本投資法人の更なる資産規模の成長を適切なタイミングで実現し、投資主価値を最大化するために不可欠であると考えています。

本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」にてお知らせしているとおり、本投資法人は、更なる外部成長を実現するため、A クラス物流施設 5 物件から構成される新たな特定資産（以下「新規取得資産」といいます。）の取得を行います。新規取得資産は、本年 7 月末までに安定稼働状況に達した優先交渉権付与物件であり、本投資法人及び本資産運用会社は、新規取得資産を取得することにより資産規模の拡大と共にポートフォリ

ご注意:本報道発表文は、資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更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

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おり、また取得のタイミングとしては本年9月1日に実施することが投資主価値の最大化に資するものであると考えています。

こうした新規取得資産の取得資金を調達することを目的として(注)、本投資法人は、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」に記載の新投資口の発行及び投資口の売出し(以下「本募集」といいます。)を実施することを決定しました。本投資法人及び本資産運用会社は、本募集が、投資口1口当たり分配金及び1口当たりNAVを向上させ、かつ投資口の流動性を更に向上させることにより、投資主価値の最大化に寄与するものと考えています。また、このタイミングでの機動的な本募集は、本投資法人の財務戦略に照らして適切なものであると考えています。

ただし、本募集が本投資法人の営業期間の半ばにおける新投資口の発行を伴うため、1口当たり分配金の希薄化が一時的に生じる可能性があることから、本日、本資産運用会社は、従前より実施していた継続的な利益を超えた金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)に加えて、1口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)を実施することができるよう、本投資法人の運用に関する基本方針の一部を変更することといたしました。

(注) 新規取得資産につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入れ(以下「本ブリッジローン」といいます。)による資金調達により取得し、本募集による手取金及び本募集と同時(本募集の払込期日の翌営業日)に行う借入れにより、本ブリッジローンを返済します。

2. 運用に関する基本方針の変更日

平成26年8月26日

3. 一時的な利益超過分配の実施に関する基本方針

基本方針は別紙をご参照ください。

4. 今後の見通し

本投資法人は、平成26年11月期(第4期)に利益超過分配(継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配)を実施する予定です。また、平成27年5月期(第5期)に利益超過分配(継続的利益超過分配)を実施する予定です。

本利益超過分配に伴う本投資法人の平成26年11月期(第4期)及び平成27年5月期(第5期)の運用状況及び分配金につきましては、本日付で公表の「平成26年11月期及び平成27年5月期における運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

5. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出しております。

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

※本投資法人のウェブサイトアドレス：<http://www.prologis-reit.co.jp>

ご注意:本報道発表文は、資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更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し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

## 【別紙】

平成 26 年 8 月 25 日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑨ 財務方針 (ロ) エクイティ戦略 b. 利益超過分配」に記載された事項の一部を以下のとおり変更するものです。なお、特に断らない限り、平成 26 年 8 月 25 日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

下線部分は変更箇所を示します(図表に変更がある場合には、当該図表の右側に線で示します。)。なお、削除箇所は明記していません。

### 第一部【ファンド情報】

#### 第 1【ファンドの状況】

##### 2【投資方針】

###### (1) 投資方針

###### ⑨ 財務方針

###### (ロ) エクイティ戦略

###### b. 利益超過分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却費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分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資する A クラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する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同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、継続的に利益を超えた金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）として、原則として分配する方針です(注 1)(注 2)(注 3)。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。

更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）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、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場合において、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとします。ただし、上記の継続的利益超過分配と合わせて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ます。

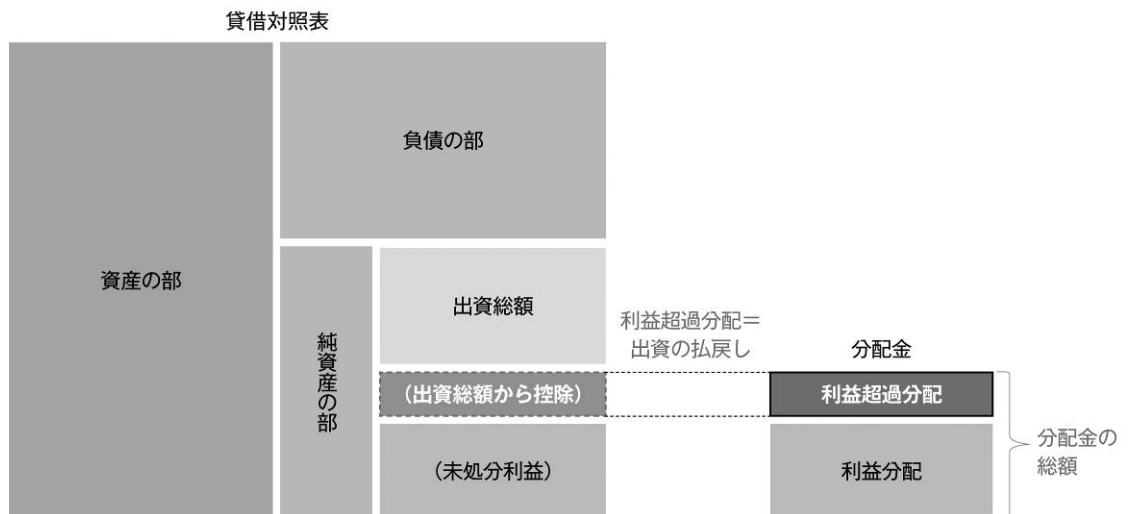
ご注意:本報道発表文は、資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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

なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、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(注4)。また、当該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には、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、当該営業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(注4)。ただし、分配LTV(注5)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。

利益を超えた金銭の分配を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。なお、以下の図はあくまでイメージであり、本投資法人の貸借対照表の状況、出資総額又は当期純利益に対する利益を超える金銭の分配の割合などを示すものではありません。

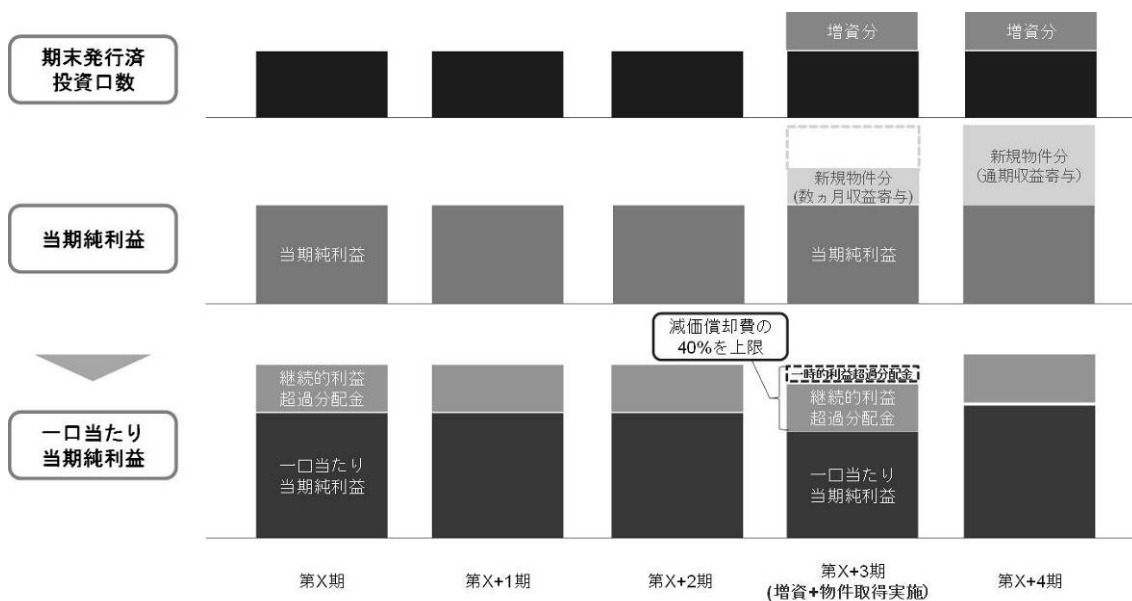
<利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図>



ご注意:本報道発表文は、資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更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

＜1口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図＞



(注1) 利益を超える金銭の分配は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて、本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(注2) クローズド・エンド型の投資法人は、投資信託協会規則において、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超える金銭の分配を行うことができると定められています。

(注3) 各当期末保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は230百万円です。各当期末保有資産に係る緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用の詳細は、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (ロ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要」に記載の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用をご参照下さい。また、平成25年12月1日から平成26年5月31日までの期間における取得済資産(計24物件)の減価償却費の合計額は2,619百万円となります。

(注4) 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。

$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$$

$$\text{AFFO} = \text{FFO} - \text{資本的支出額} + \text{融資関連償却等}$$

(注5) 分配LTV (%) =  $A / B \times 100$  (%)

A = 決算期末時点の有利子負債残高(信託内借入れ及び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 - 利益分配金及び利益超過分配金の総額

ご注意:本報道発表文は、資産運用会社の運用に関する基本方針の一部変更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