

2025年1月16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 山口 哲
(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 山口 哲
問合せ先 取締役財務企画部長 永田 高大
TEL. 03-6867-8585

資産運用会社における運用ガイドライン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、本投資法人の資産の運用に係る基本方針を定めた運用ガイドラインの一部変更を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

財務戦略の一環として、継続的な利益を超えた金銭の分配額及び一時的な利益を超えた金銭の分配金額の上限額を変更することを主な目的として、運用ガイドラインに定める分配方針を一部変更するものです。

2. 変更日

2025年1月16日

3. 変更の概要

別紙をご参照ください。

4. 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。

【別紙】

2024年8月29日付で提出された有価証券報告書の「第一部 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」のうち利益超過分配に関する事項を2025年1月16日付で以下のとおり変更するものです。下線部は変更箇所を示します。なお、削除箇所は明示していません。

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】

⑧ 財務方針

(ロ) エクイティ戦略

b. 利益超過分配

(前略)

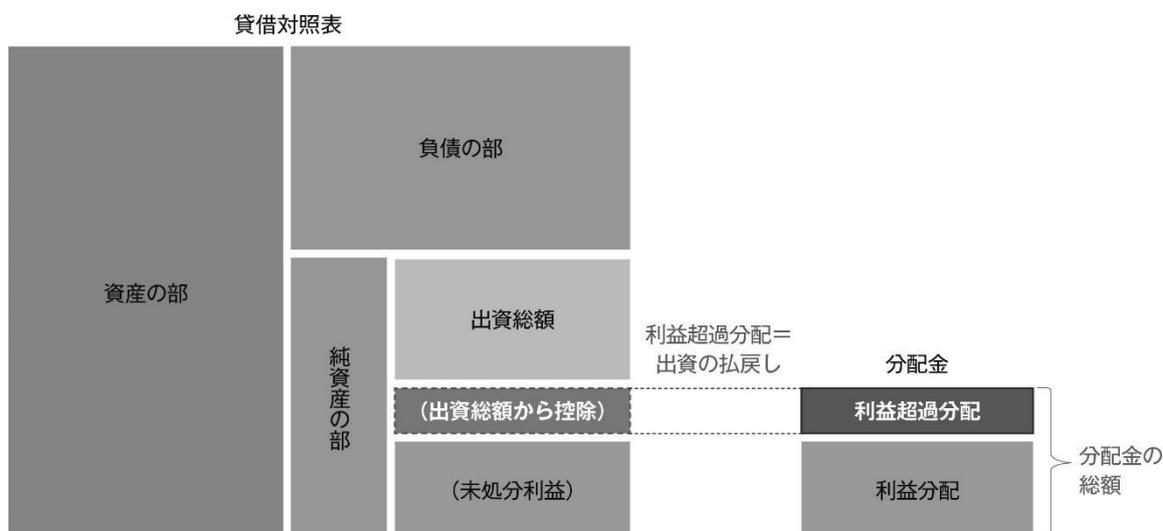
本投資法人は、継続的な利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします(注4)。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用等级付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

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、利益超過分配の合計の分配金額は、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度とします。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。

更に、本投資法人は、上記の継続的な利益を超えた金銭の分配及び一時的な利益を超えた金銭の分配に加えて、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）に従い、一時差異等調整引当額を計上して利益を超えた金銭の分配を行うことができるものとします。

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た金銭の分配の割合などを示すものではありません。

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の貸借対照表におけるイメージ図＞



(注1) 利益を超えた金銭の分配は、全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。

(中略)

(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。

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＋融資関連費用のうち非現金支出費用

(注5) 分配LTV (%) = A / B ×100 (%)

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

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

(中略)

(二) 減価償却費の活用方法について

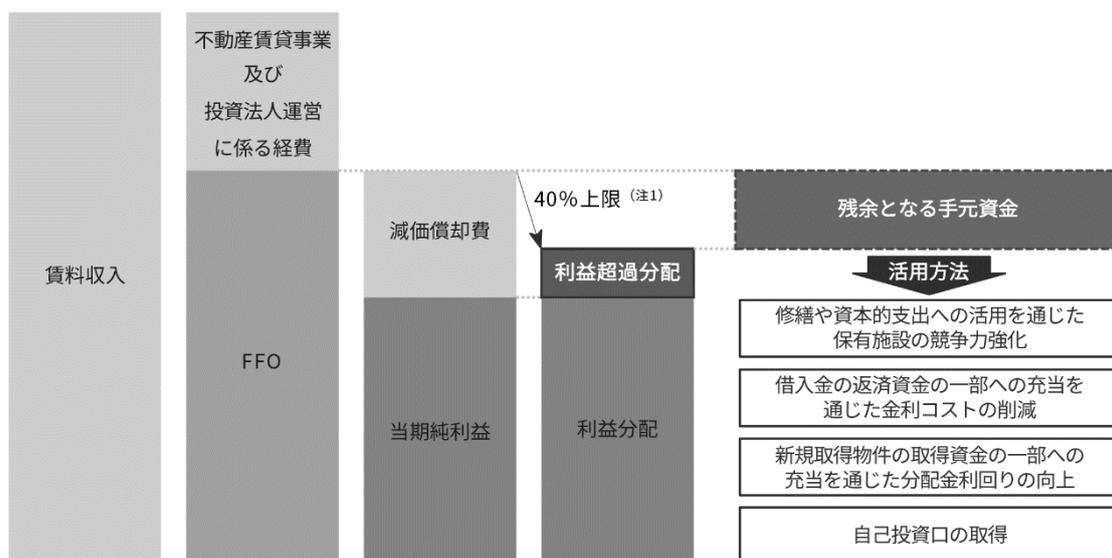
(中略)

本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保を以下のように有効活用することで、1口当たりの分配金の最大化を目指します。

- i. 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
- ii. 借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
- iii. 新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた分配金利回りの向上
- iv. 利益超過分配
- v. 自己投資口の取得

なお、本投資法人の減価償却費の活用方法のイメージ図は、以下のとおりです。

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の損益計算書におけるイメージ図＞



(注1) 本投資法人は、減価償却費の40%を上限として、継続的利益超過分配を行う方針です。ただし、一時的利益超過分配を行う場合には、利益超過分配の合計の分配金額は法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を上限とします。

(注2) 本投資法人は、継続的な利益を超えた金銭の分配額の決定に当たっては、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を上限としますが、当該営業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営業期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業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LTV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もあります。

(後略)

以上

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