

2019年3月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目1番1号
大手町野村ビル8階
ラサールロジポート投資法人
代表者名 執行役員 藤原寿光
(コード番号: 3466)

資産運用会社名
ラサール REIT アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤原寿光
問合せ先 取締役財務管理本部長 石田大輔
(TEL. 03-6367-5600)

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

ラサールロジポート投資法人（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ラサール REIT アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、社内規程である運用ガイドラインを変更し、自己投資口の取得及び消却に関する規定を新設するほか、分配方針（利益を超える金銭の分配）について一部変更を行うことを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更理由及び概要

本投資法人は、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長を目指し、投資主価値の向上を図ってまいりました。その一例として、市場環境や投資口価格の動向等を慎重に見極めた上、適切であると判断する場合には、本投資法人における資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことが、中長期的な投資主価値の向上に資するものと考えております（注）。そこで、自己投資口の取得に係る本投資法人の規約第5条第2項に基づき、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、自己投資口の取得及び消却に関する規定を新設するものです。

なお、上記は、本資産運用会社の運用ガイドラインにおける投資方針の変更の決定であり、本投資法人において自己投資口の取得に関する決定がなされているものではありません。自己投資口の取得は、その時々々の市場環境や投資口価格の動向等、運用ガイドラインに定められる方針に鑑み決定されるものであり、今後自己投資口の取得が実施されることを保証するものではありません。

（注）自己投資口の取得及び消却を実施した場合、発行済投資口総数の減少により、（当該取得及び消却が行われない場合に比して）投資口1口当たりの分配金が向上することになります。

また、本投資法人は、分配方針として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施しておりますが、一時的な事象の発生による利益への影響に配慮し、1口当たり分配金の平準化を図るという観点から、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の調整を可能にするよう、本資産運用会社の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。

分配方針（利益を超える金銭の分配）に係る主な変更内容は、利益水準、分配金水準、財務状況、資本的支出額等を総合的に勘案の上、継続的利益超過分配を行わない場合もあるとすること、並びに継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計について、計算対象となる額の100分の40に相当する金額を目途とすることから、100分の60に相当する金額を限度とすること等です。

2. 主な変更内容（主な変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しております。下線部は変更箇所を示します。）

2 投資方針

(1) 投資方針

⑦ 分配方針

本投資法人は、規約第36条に定める方針に従い、金銭の分配及び利益を超える金銭の分配を行います。その際、以下の方針に従い、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針です。

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額については、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。但し、上記考慮事項を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません。

本投資法人は、利益を超える金銭の分配額の決定に当たっては、当面の間、対象となる当該計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の30に相当する金額を目処としますが、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、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利益の水準、利益を超える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、本投資法人の財務状況（特に鑑定LTV（注））等を総合的に考慮して決定するものとします（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、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は、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につき、一時的な利益を超える金銭の分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

なお、一時的利益超過分配を実施する場合の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額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

（注） 本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行いません。

$$\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$$

A = 有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含むが、劣後債務の残高を除く。）+ 敷金等（但し、信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び敷金等リザーブ口座にリザーブされている金額相当額を除く。）の額

B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額+借入人口座（敷金等リザーブ口座を除く。）の現預金残高+信託現金及び信託預金

(本信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除く。) ー利益分配金総額ー利益超過分配金総額
なお、利益分配金予定総額及び利益超過分配金(出資の払戻し) 予定総額については、直近の決算期における数値によります。

⑧ 自己投資口の取得及び消却

本投資法人における資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を慎重に見極めた上、実施すべきか否か及び実施の規模と取得総額等を判断し、実施するものとします。

以上のほか、軽微な変更を行っています。

3. 変更日

2019年3月28日

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<http://lasalle-logiport.com/>