

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年 8月26日
【発行者名】	日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 坂下 雅弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱ビル
【事務連絡者氏名】	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長 戸田 淳
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号 三菱ビル
【電話番号】	03-6867-8585
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針に以下の変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

平成26年8月25日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）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 財務方針 (ロ) エクイティ戦略 b. 利益超過分配」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近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。

_____の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。）。

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

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。

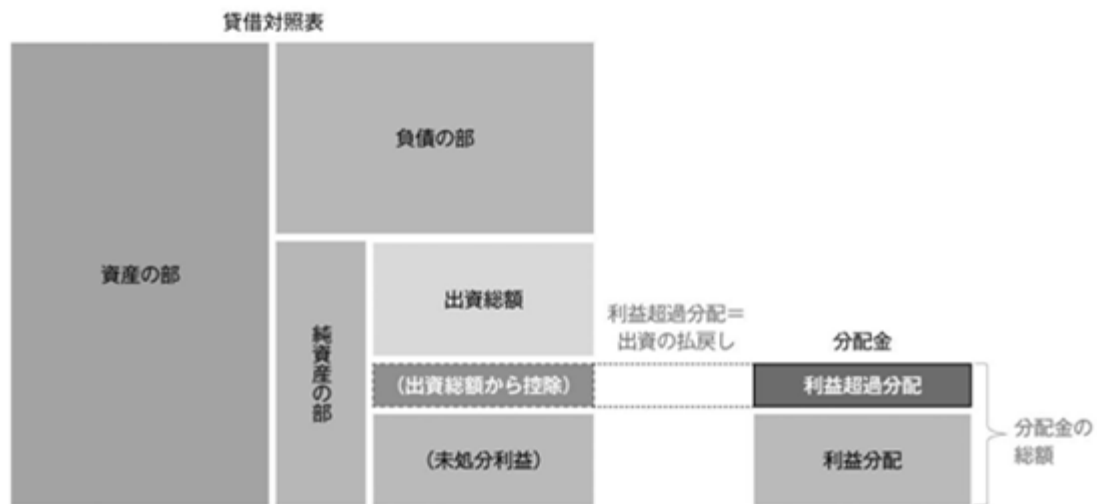
更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するAクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を立案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、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、財務状況等を立案し、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。

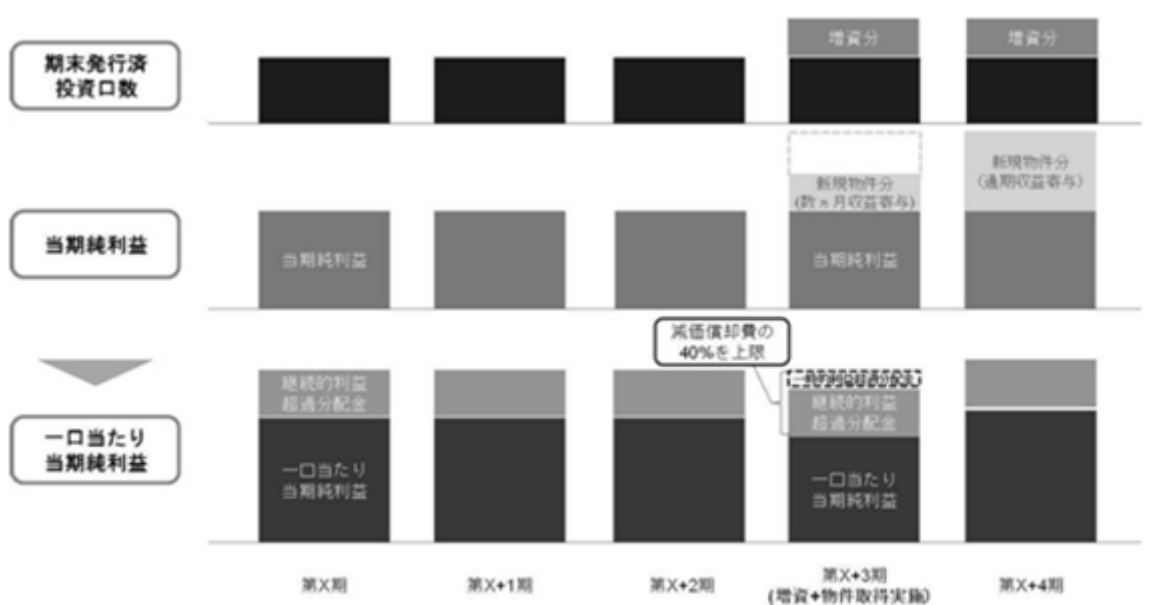
なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します（注4）。また、当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します（注4）。ただし、分配LTV（注5）が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

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 >



< 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 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。

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

(2) 当該変更の年月日

平成26年8月26日