

2019年9月4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一丁目11番1号
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)

2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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。）は、2019年5月21日付で公表した2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況及び分配金の予想を修正するとともに、新たに2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2019年5月21日付で公表した2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況及び分配金の予想については、変更はありません。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表

(1) 2020年2月期（第8期）（2019年9月1日～2020年2月29日）

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想 (A)	7,018	4,040	3,655	3,654	3,181	3,020	161
今回発表予想 (B)	8,624	5,147	4,669	4,668	3,602	3,424	178
増減額 (B-A)	+1,605	+1,107	+1,013	+1,013	+421	+404	+17
増減率	+22.9%	+27.4%	+27.7%	+27.7%	+13.2%	+13.4%	+10.6%

(2) 2020年8月期（第9期）（2020年3月1日～2020年8月31日）

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期 純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
今回発表予想	7,317	3,915	3,516	3,515	2,782	2,579	203

(参考)

2020年2月期：予想期末発行済投資口総数 1,363,000口 1口当たり予想当期純利益 3,424円

2020年8月期：予想期末発行済投資口総数 1,363,000口 1口当たり予想当期純利益 2,579円

(注1) 上記の運用状況及び分配金の予想については、別紙1「2020年2月期及び2020年8月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに尼崎プロパティ特定目的会社優先出資証券の償還に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の取得及び優先出資証券の償還並びに本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した新投資口の発行に伴い、2019年5月21日付で公表した2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動し、2020年2月期の営業収益に10%以上の差異が生じる見込みとなったこと並びに2020年2月期の1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、当該予想の修正を行うものです。

また、これに併せて、2020年8月期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につき、同様の前提条件に基づいて新たに公表を行うものです。

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

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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙1】

2020年2月期及び2020年8月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件										
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第8期（2019年9月1日～2020年2月29日）（182日） 第9期（2020年3月1日～2020年8月31日）（184日） 										
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産信託受益権（合計15物件）及び優先出資証券（裏付資産1物件）（以下、併せて「現保有資産」といいます。）に加え、以下の不動産信託受益権の取得及び優先出資証券の償還が行われることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <取得予定資産> <table border="0"> <tr> <td>ロジポート尼崎（準共有持分 51.0%）</td> <td>2019年9月25日取得予定</td> </tr> <tr> <td>ロジポート大阪大正（追加取得分 37.5%）</td> <td>同上</td> </tr> </table> <償還予定資産> <ul style="list-style-type: none"> 尼崎プロパティ－特定目的会社 優先出資証券（以下「優先出資証券」といいます。） 2019年11月償還予定 取得予定資産の取得及び償還予定資産の償還を除き、2020年8月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は現保有資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 	ロジポート尼崎（準共有持分 51.0%）	2019年9月25日取得予定	ロジポート大阪大正（追加取得分 37.5%）	同上						
ロジポート尼崎（準共有持分 51.0%）	2019年9月25日取得予定										
ロジポート大阪大正（追加取得分 37.5%）	同上										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び現保有資産の本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 物件全体の平均稼働率は、2020年2月期及び2020年8月期にそれぞれ97.2%及び97.4%を見込んでいます。 上記「運用資産」欄に記載の優先出資証券の償還に伴う受取配当金について、2020年2月期に765百万円を見込んでいます。 「ロジポート流山A棟（準共有持分60%）」及び「ロジポート平塚新町（準共有持分20%）」の不動産信託受益権を譲渡することによる不動産等売却益（譲渡価格から譲渡日の想定帳簿価格及び譲渡に係る諸費用の見込額を控除した額）について、2020年2月期に734百万円を見込んでいます。 <table border="0"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><不動産等売却益の見込額（百万円）></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">2020年2月期</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ロジポート流山A棟</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">595</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">ロジポート平塚新町</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">138</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">合計</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">734</td> </tr> </table> 営業収益については、借借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 	<不動産等売却益の見込額（百万円）>		2020年2月期		ロジポート流山A棟	595	ロジポート平塚新町	138	合計	734
<不動産等売却益の見込額（百万円）>											
2020年2月期											
ロジポート流山A棟	595										
ロジポート平塚新町	138										
合計	734										

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報、現保有資産の過去実績及び本日現在効力を有する各契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年2月期に924百万円、2020年8月期に926百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、取得予定資産においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため2020年2月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税等が2020年8月期から費用計上されることとなります。 取得予定資産について取得原価に算入される固定資産税等の総額は68万円(98日分に相当)を見込んでいます。なお、営業期間通期で固定資産税等が費用化される場合の影響額は、2020年2月期において、「ロジポート堺築港新町」及び前回公募増資時取得資産(「ロジポート大阪大正(当初取得分25%)」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江(底地)」及び「東扇島(底地)」)並びに取得予定資産の合計金額として211百万円を見込んでいます。 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社(ラサールREITアドバイザーズ株式会社)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 なお、優先出資証券に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 創立費の見込償却額として、2020年2月期に3百万円、2020年8月期に3百万円を見込んでいます。 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用及び2019年5月21日に決議した新投資口の発行及び投資口の公募に係る費用の見込償却額として、2020年2月期に8百万円、2020年8月期に8百万円を見込んでいます。 支払利息等(投資法人債利息、投資法人債発行費償却、融資関連費用を含みます。)として、2020年2月期に409百万円、2020年8月期に386百万円を見込んでいます。なお、支払利息等に含まれる非現金支出費用は、2020年2月期に70百万円、2020年8月期に71百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は97,661百万円です。これに加えて、2019年9月9日に1,390百万円の期限前返済及び2019年9月25日に総額15,900百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 下記「投資口」欄に記載の第三者割当による新投資口発行の手取金(上限938百万円)については、将来の特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金又は借入金の返済に充当します。 2020年2月期中及び2020年8月期中に消費税の還付が見込まれることから、当

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>該還付金を原資として、2020年2月期に短期借入金のうち540百万円、2020年8月期に1,100百万円を返済することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2020年2月期末及び2020年8月期末のLTVはそれぞれ43.0%程度となる見込みです。(小数第2位四捨五入) LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV (%) = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100 (%)
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである1,210,000口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行(145,714口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限7,286口)によって新規に発行される予定の合計153,000口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、2020年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。2020年2月期及び2020年8月期の利益超過分配金総額は、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約30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ243百万円、277百万円を想定しています。 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却累計額を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 本投資法人は、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などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、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30%に相当する金額を目途として、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、下記の鑑定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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(作成された場合)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>LTV) 等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額につき、利益を超える金銭として、毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定 LTV が 60%を超えた場合には、利益超過分配を行わないほか、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の算式で計算される数値（鑑定 LTV）が 60%を超えることとなる場合には利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 <p>鑑定 LTV (%) = A / B × 100 (%)</p> <p>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、運用資産の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本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいう。）にリザーブされている金額相当額を除く。）の額</p> <p>B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額 + 本投資法人の口座（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（運用資産の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。） - 利益分配金総額 - 利益超過分配金総額</p> <p>なお、利益分配金総額及び利益超過分配金（出資の払戻し）総額については、直近の決算期における数値によります。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2020 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙2】 <ご参考①>

以下は、2019年2月期実績及び2020年2月期予想に基づく巡航収益の試算です。下表記載の各期における前提条件は以下に記載のとおりです。

<巡航収益（試算）の考え方>

	2019年2月期実績に基づく巡航収益の試算	2020年2月期予想に基づく巡航収益の試算
営業収益	5,689 百万円	7,359 百万円
営業利益	2,969 百万円	3,911 百万円
経常利益	2,652 百万円	3,517 百万円
当期純利益	2,651 百万円	3,516 百万円
発行済投資口総数	1,100,000 口	1,363,000 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	2,597 円	2,781 円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,410 円	2,579 円
1口当たり利益超過分配金	187 円	202 円

これらの巡航収益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものではありません。巡航収益は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、「巡航収益の試算」は、将来の本投資法人の収益を示唆するものでなく、また、上表記載の「1口当たり分配金」及び「1口当たり利益超過分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実際の利益等が、2020年2月期予想に基づく巡航収益の試算と大きく異なる場合があることにご留意ください。

<2019年2月期実績に基づく巡航収益の試算の前提条件>

2019年2月期実績数値から、主に以下の調整を行って試算しています。

- 2018年3月に取得した「ロジポート平塚新町」、「ロジポート堺南島町」に関する固定資産税等について39百万円費用計上

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- 固定資産税等還付金 54 百万円、関連費用 31 百万円をそれぞれ控除
- 台風被害に伴う修繕費 42 百万円と保険金収入 48 百万円をそれぞれ控除
- リーシング費用について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 78 百万円と一致するよう調整
- 修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 107 百万円と一致するよう調整
- 上記変動に伴う営業費用等の増減を修正

<2020 年 2 月期予想に基づく巡航収益の試算の前提条件>

本日公表した新投資口発行及び取得予定資産取得等を考慮した 2020 年 2 月期予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

- 取得予定資産が通期稼働し、ポートフォリオ平均稼働率は 98.4%と仮定
- 「ロジポート堺築港新町」及び前回公募増資時取得資産並びに取得予定資産に関する固定資産税等について 211 百万円費用計上
- 「ロジポート流山 A 棟」、「ロジポート平塚新町」の売却益見込額 734 百万円及び優先出資証券からの受取配当金 765 百万円を営業収益から控除
- 「ロジポート流山 A 棟」、「ロジポート平塚新町」の売却に伴い見込んでいる控除対象外消費税額等費用化金額 25 百万円を控除
- 今回の新投資口発行等に伴い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等合計 59 百万円を控除
- リーシング費用について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 87 百万円と一致するよう調整
- 修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 110 百万円と一致するよう調整
- 上記変動に伴う営業費用等の増減を修正

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2020 年 8 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

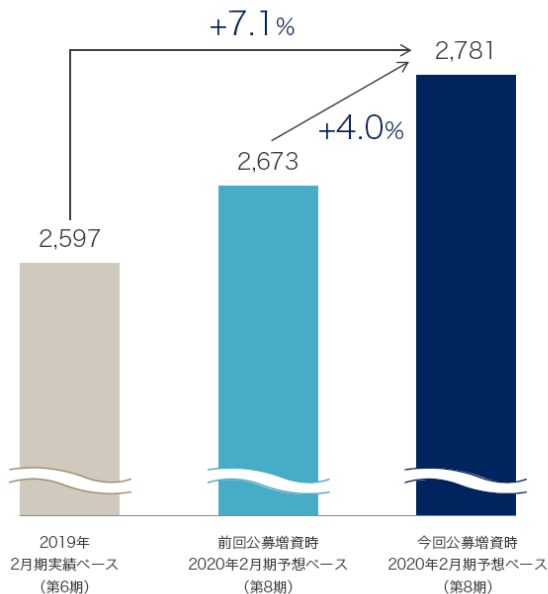
【別紙3】 <ご参考②>

以下は、2019年2月期実績及び2020年2月期予想（前回公募増資時及び今回公募増資時）に基づく1口当たり巡航分配金の試算、並びに2019年2月期末（4月15日決定の物件入替を含む）、前回公募増資後及び今回公募増資後の1口当たりNAVの数値を記載しています。

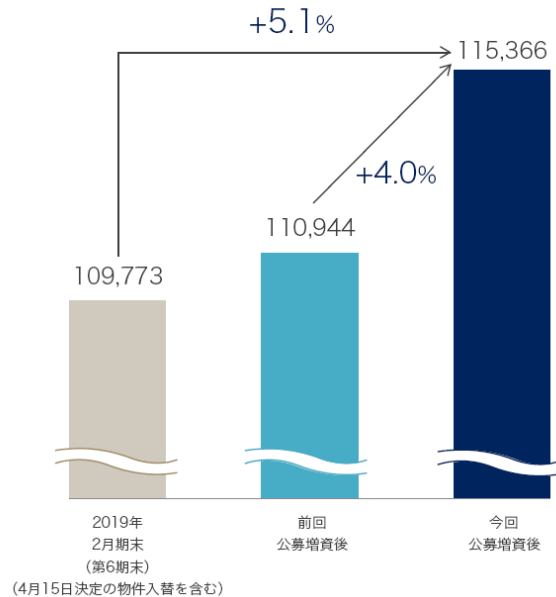
<アクティブ運用の成果によりDPU及び1口当たりNAVの成長を見込む>

■ 実績ベース
 ■ 前回公募増資時予想ベース
 ■ 今回公募増資時予想ベース

1口当たり巡航分配金（円）（利益超過分配金を含む）



1口当たりNAV（円）



- (注1) 「アクティブ運用」とは、安定稼働物件を長期保有するといった受け身の運用ではなく、ポートフォリオレベル、アセットレベルで付加価値創出の機会を発見し、収益力強化に積極的に結び付けていく本投資法人の運営手法を総称したものです。
- (注2) 「DPU」とは、1口当たり分配金を英文で表記した際の「Dividend Per Unit」の頭文字を取った略称であり、1口当たり分配金を意味します。
- (注3) 「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。
- (注4) 「DPU及び1口当たりNAVの成長」とは、DPU及び1口当たりNAVが成長（増大）することを指します。
- (注5) 「1口当たり巡航分配金（円）（利益超過分配金を含む）」の試算の前提条件は、別紙2「巡航収益（試算）の考え方」をご参照下さい。
- (注6) 「前回公募増資」とは、2019年5月21日に決定した本投資法人の公募増資及び第三者割当増資を指します。
- (注7) 「今回公募増資」とは、2019年9月4日に決定した本投資法人の公募増資及び第三者割当増資

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

を指します。

- (注8) 2019年2月期末の1口当たりNAVは、2019年2月期末の純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益を加えた金額を、2019年2月期末の発行済投資口総数で除した金額に、2019年4月15日に決定した物件入替が2019年2月期末までに完了したものととして算出しています。
- (注9) 前回公募増資後の1口当たりNAVは、2019年2月期末の純資産総額に、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正（当初取得分25%）」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」の取得による総資産の変動、前回公募増資時借入れに係る負債の変動及び前回公募増資による発行済投資口総数の増加を織り込んで算出しています。
- (注10) 今回公募増資後の1口当たりNAVは、2019年2月期末の純資産総額に、前回公募増資における発行価額の総額及び今回公募増資における発行価額の総額並びに、取得予定資産取得後の含み益を加えた金額から、2019年2月期の分配金額を減算し、今回公募増資後の発行済投資口数で除して算出しています。今回公募増資における発行価額の総額は、一般募集における発行価額の総額18,771,314,622円に、今回公募増資に伴う第三者割当増資における発行価額の総額938,604,378円を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び当該第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2019年8月13日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、今回公募増資に伴う第三者割当増資については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年8月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさ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販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。