

ラサールロジポート投資法人（3466）

2019年5月21日付で公表したプレスリリースについての補足資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」

「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の優先交渉権の返上に関するお知らせ」



2019年5月21日

一連の取り組み⁽¹⁾により5期連続のDPU成長⁽²⁾を見込む

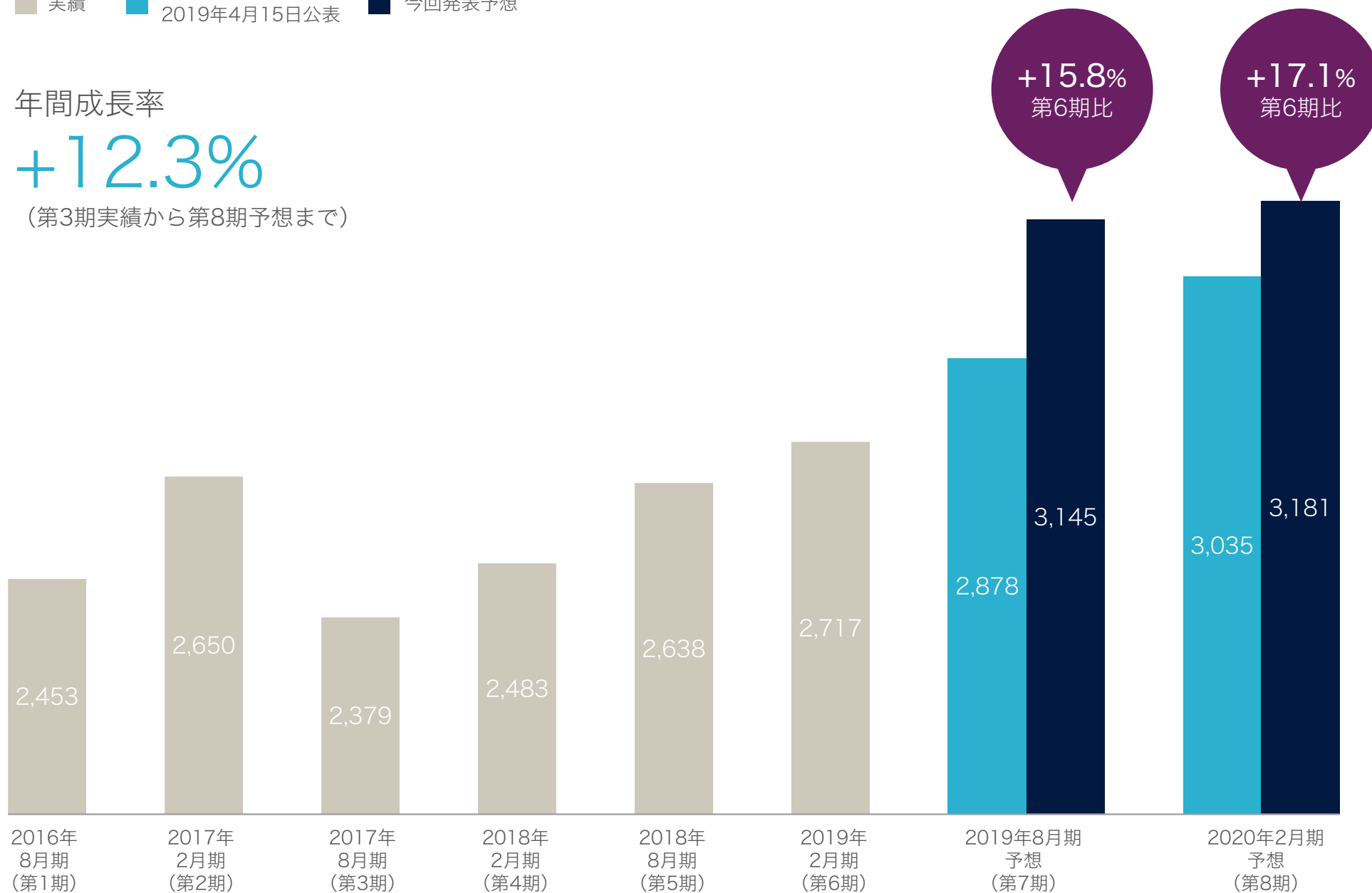
一口当たり分配金の推移(円)

■ 実績 ■ 前回発表予想
2019年4月15日公表 ■ 今回発表予想

年間成長率

+12.3%

(第3期実績から第8期予想まで)



一連の取り組みの概要と効果

1

ポートフォリオの
収益力強化と含み益の実現⁽³⁾

2

資金調達手法の多様化による
オフリングサイズの絞り込み⁽⁴⁾

3

底地案件の取得による将来的な
アップサイド⁽⁵⁾の享受への期待

運用

取得予定資産6物件 計325億円



ロジポート大阪大正



ロジポート柏沼南



住之江（底地）



ロジポート狭山日高



東扇島（底地）



ロジポート堺築港新町
(4月15日公表済)

投資主に還元

調達

借入による資金の調達

増資による資金の調達

物件譲渡による資金の調達 計 104億円



ロジポート平塚新町



ロジポート流山A棟
(4月15日公表済)

譲渡益

	2019年2月期末	一連の取り組み			一連の取り組み後
		譲渡予定資産	取得予定資産 土地・建物	底地	
物件数（物件）	11	2	4	2	15
取得（予定）価格合計（百万円）	188,440	10,400	27,030	5,519	210,589
鑑定NOI利回り（%） ⁽⁶⁾	4.9	4.2	4.9	-	4.9
償却後鑑定利回り（%）	4.1	3.5	4.0	4.2	4.1
稼働率（%） ⁽⁷⁾	98.8	100.0	100.0	100.0	98.9
平均築年数（年） ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	12.7	5.5	1.4	-	11.6
LTV（%） ⁽⁸⁾	43.6	-	-	-	43.3 ⁽⁹⁾

注記及び定義等

- (1) 「一連の取り組み」とは、物件入替、本募集等及び取得予定資産の取得資金に充当するため取得予定資産の取得に先立ち行われる予定の金融機関からの新規借入れを指します。なお、「物件入替」とは、2019年4月15日公表の物件入替、同年5月21日公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」記載の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡の総称です。「本募集等」とは、2019年5月21日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」記載の一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び第三者割当による新投資口発行を指します。
- (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、「DPU成長」とは、1口当たり分配金が成長（増大）することを指します。
- (3) 「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の不動産鑑定評価額と期末帳簿価格の差額の合計額をいいます。
- (4) 「オフリングサイズの絞り込み」とは、物件入替における2物件の譲渡をしなかった場合に必要とされる本募集等における新投資口の発行総額と比較し、新投資口の発行総額が低く抑えられたことを指します。
- (5) 「将来的なアップサイド」とは、底地の将来における再開発によって得られる開発利益をいいます。なお、「開発利益」とは、土地上の建物を改築又は新築して資産全体の価値向上を図り、物流施設としての競争力を向上させ、再開発において投下するであろう資金を含めて利回りの向上を図ることで収益力を強化することで得られる利益を指し、これにより投資主価値の向上に貢献するものです。
- (6) 「鑑定NOI利回り」及び「平均築年数」の算定に際しては、底地を除いています。
- (7) 「稼働率」及び「平均築年数」は、2019年3月31日時点の数値を基に記載しています。但し、「ロジポート大阪大正」の稼働率については、2019年4月1日時点の数値を基に記載しています。
- (8) 「LTV」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいいます。
- (9) 「一連の取り組み後のLTV」とは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

一連の取り組み後のLTV = [一連の取り組み後の有利子負債総額 (*) / 一連の取り組み後の総資産見込額] × 100

* 「一連の取り組み後の有利子負債総額」は、2019年2月期末（第6期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2019年2月期末から一連の取り組み後までの有利子負債増減額（以下「本有利子負債増減額」といいます。）を加除した数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、本募集等における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。「一連の取り組み後の総資産見込額」には、本募集等における発行価額の総額（**）を含むものとして計算しています。

** 「本募集等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11,897,078,204円に、本件第三者割当における発行価額の総額594,961,796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本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2019年5月10日（金）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、本件第三者割当については、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。実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集等による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなる可能性があります。また、実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなる可能性があります。

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、尼崎プロパティ―特定目的会社等から提供を受け又は第三者が公表するデータ・指標等をもとにラサール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。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、尼崎プロパティ―特定目的会社等から提供を受け又は第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。