

ラサールロジポート投資法人 (3466)

2018年9月19日付で公表した

「資産の取得に関するお知らせ（尼崎プロパティ―特定目的会社 優先出資証券）」についての
補足資料



2018年9月19日

ロジポート尼崎を裏付資産とする特定目的会社の優先出資証券 取引ハイライト

1

アップサイドを有する物件に割安な価格で投資

- 物件取得価格はNOI利回り⁽¹⁾ **5.5%**相当
- 本物件の優先交渉権を獲得し、**外部成長のパイプライン**を拡充
- リースアップ後の配当収入や含み益の実現による**内部成長の余地**

2

大阪湾岸エリアにおけるスポンサーの豊富なリーシング実績と回復に向かうマーケット環境

- 本物件の所在する大阪湾岸エリアで、大量供給の中、一連の開発案件⁽²⁾で**早期リースアップ**を達成
- 大阪湾岸エリアの**供給量は今後急減**⁽³⁾し、リーシング環境が改善

3

資金効率性を重視した投資スキーム

- 投資口の希薄化を防ぎ、特定目的会社への少数出資を通じて物件を取得
- ラサールグループの運用するサイドカーファンドとの共同投資

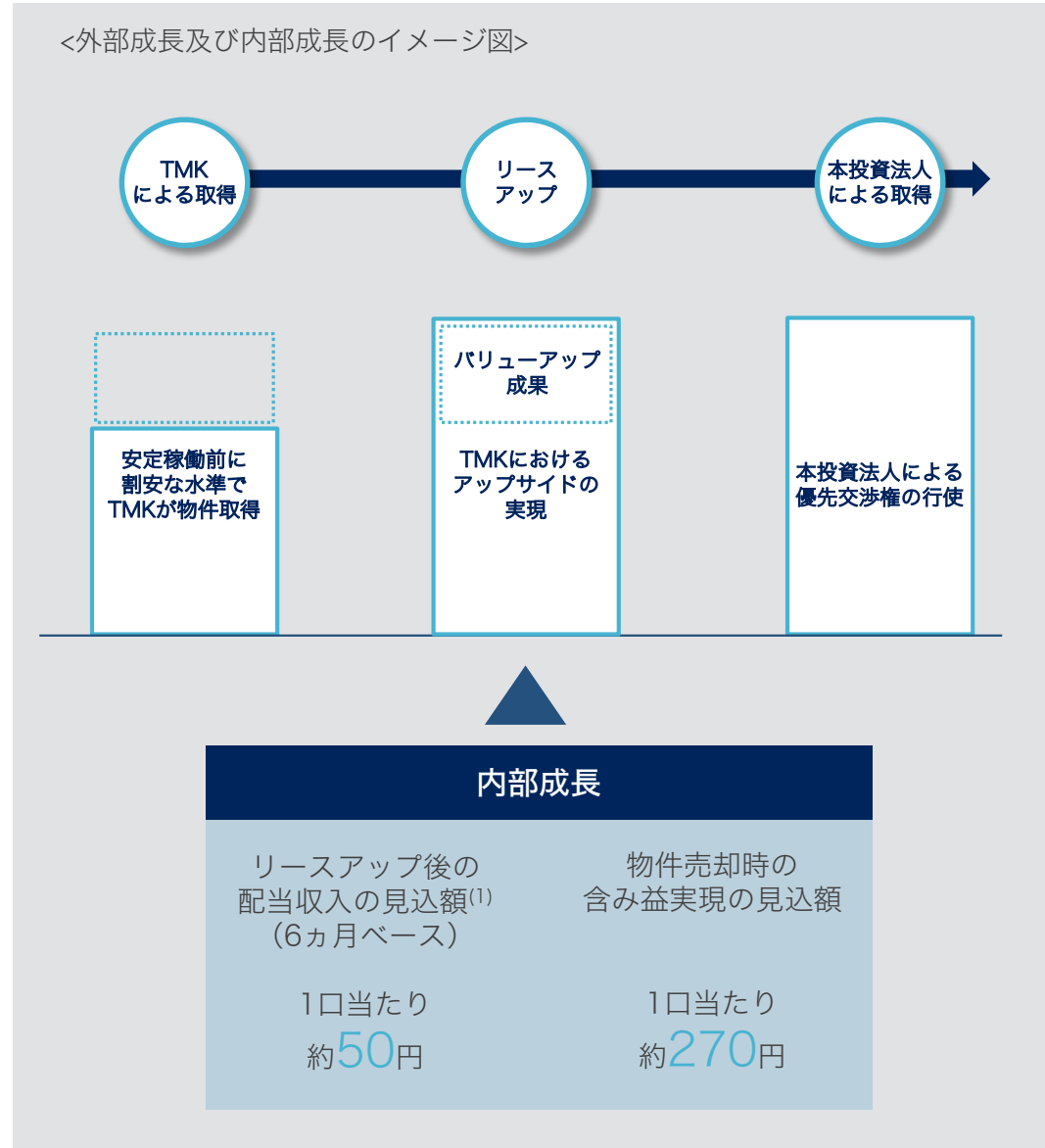
(1) 特定目的会社が取得した鑑定評価書記載の鑑定NOIを、特定目的会社の本物件取得価格で除して計算したものです。本投資法人が、将来において本物件を取得した場合の見込みNOI利回りではありません。

(2) 「一連の開発案件」には、ロジポート尼崎を含みません。

(3) 出所：CBRE「物流マーケットデータ（2018年Q2）」

スポンサーサポートをフル活用し、アップサイドの享受によって力強いDPU成長を狙う

①アップサイドを有する物件に割安な価格で投資



(注) 本頁以降の各数値のうち、将来に関するものは、一定の仮定、見込や前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きくかき離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、詳細については、本日付で公表の各プレスリリースをご参照ください。

②大阪湾岸エリアにおけるスポンサーの豊富なリーシング実績と回復に向かうマーケット環境

- 大阪湾岸エリアの空室率が高水準な環境下、一連の開発案件で早期リースアップを達成

リーシング実績

5 案件 / 約 230,000 m²



LP堺 (マルチ)
2017年4月竣工
稼働率100%⁽²⁾

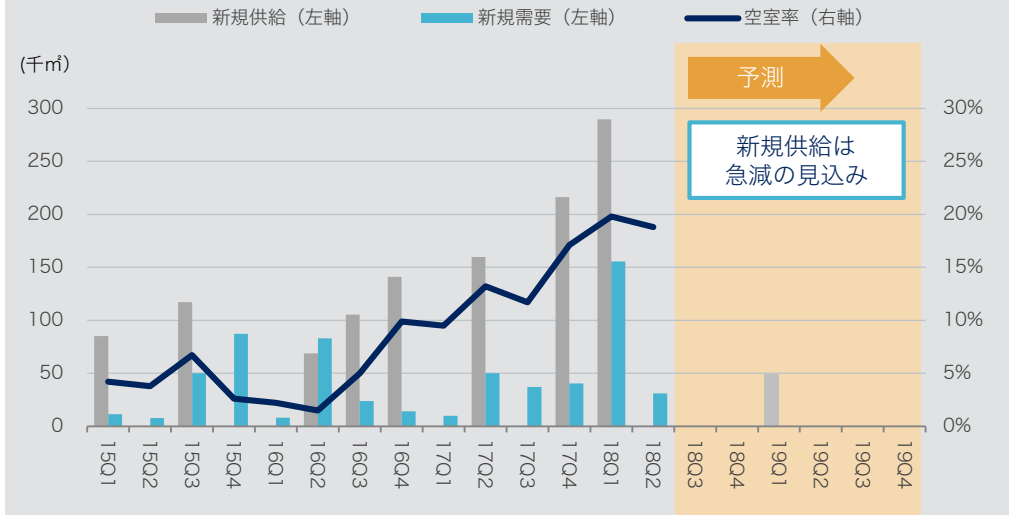


LP大阪大正 (マルチ)
2018年3月竣工
稼働率7割超⁽²⁾



LP堺南島町 (BTS)
他BTS2物件
全て稼働率100%⁽²⁾

- 大阪湾岸エリアの空室率と新規需要及び新規供給の推移⁽³⁾



- 本優先出資証券に対する配当は、本物件の稼働率が一定程度上昇した場合に見込まれます
- 2018年8月末時点の倉庫部分の稼働率 (契約ベース)
- 出所: CBRE 「物流マーケットデータ (2018Q2)」を基に本資産運用会社にて作成
延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が対象、薄い色の棒グラフは予測値、予測値は新規供給のみ

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確実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。