

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 地紙平
(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 地紙平
問合せ先 財務部長 山口雄
(TEL. 03-6367-5800)

国内資産の追加取得 (LRF2 プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分)

及び関西 1 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

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、下記の匿名組合出資持分(以下「新規取得資産」又は「本匿名組合出資持分」といいます。)を追加取得(以下「本追加取得」といいます。)することを決定いたしました。また、「大阪住之江物流センター」を裏付不動産とする関西 1 プロパティ特定目的会社(以下「本 TMK」といいます。)の優先出資証券(以下「本優先出資証券」といいます。)の償還(以下「本償還」といいます。)を受けることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本取得及び本償還の概要

(1) 本取得の概要

- | | |
|------------|--|
| (1) 新規取得資産 | : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分(本匿名組合出資持分)(注1) |
| (2) 資産名称 | : LRF2 プロパティーズ合同会社匿名組合出資持分 |
| (3) 取得予定価格 | : 190 百万円(追加匿名組合出資総額のうち約 11%) |
| (4) 取得予定日 | : 2023 年 10 月 30 日 |
| (5) 取得先 | : LRF2 プロパティーズ合同会社(以下「本合同会社」といいます。)(注2) |
| (6) 対象不動産 | : 大阪住之江物流センター(以下「本物件」といいます。)(注3) |
| (7) 取得資金 | : 自己資金による取得 |
| (8) 媒介の有無 | : 該当なし |

(注 1) 本匿名組合出資持分は、本合同会社を営業者とする匿名組合(以下「本匿名組合」といいます。)に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合出資持分の詳細については、後記「3. 本追加取得の内容/ (1) 出資対象である匿名組合の概要」欄に記載のとおりです。

(注 2) 本合同会社の詳細は、後記「3. 本追加取得の内容/ (1) 出資対象である匿名組合の概要」及び「3. 本

追加取得の内容／(3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載のとおりです。

(注3) 本物件の詳細は、後記「3. 本追加取得の内容／(2) 本物件の概要」に記載のとおりです。

(2) 本償還の概要

本合同会社が本物件を取得した後、本 TMK が減資を行うことにより本投資法人の保有する本優先出資証券(注1)の元本償還(注2)が行われ、本優先出資証券に対して受取配当金が支払われることにより、本投資法人は償還益(注3)として457百万円(見込額)を獲得する予定です。本物件は、ラサールグループによる開発により物件価値が向上し、これらの取組みを通じて本優先出資証券のアップサイドが実現する予定です。なお、本 TMK による本物件売却により、本投資法人は、本優先出資証券の受取配当金約469百万円を2024年2月期に計上予定です(注4)。

(注1) 本優先出資証券の詳細につきましては、2021年3月10日付「資産の取得に関するお知らせ(関西1プロパティ-特定目的会社 優先出資証券)」及び2021年12月15日付「資産の取得に関するお知らせ(関西1プロパティ-特定目的会社 第2回目優先出資証券)」に記載のとおりです。

(注2) 本優先出資証券の償還については、2024年2月期末までに実施される予定です。

(注3) 「償還益」とは、本合同会社が本物件の信託受益権を取得した後、本 TMK から受領する予定の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合、配当額は変動することがあり、これにより償還益も変動することがあります。

(注4) 本優先出資証券の償還の際に、営業外費用として投資有価証券償還損12百万円を2024年2月期に計上予定であり、受取配当金と投資有価証券償還損との差額を償還益として計算しています。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、上記の信託財産である不動産信託受益権の取得に係る長期間の優先交渉権(以下「本優先交渉権」といいます。)を取得し、本投資法人が適切と考えるタイミングで将来の資産規模の拡大を通じた外部成長の機会を確保するため、本追加取得を決定したものです(注1)。

本合同会社は既存の5物件に加えて、今般、本物件を追加取得する予定であり、かかる本物件取得のための追加匿名組合出資の一部である190百万円(追加匿名組合出資総額のうち約11%)につき本投資法人は出資を行う予定です。本投資法人は資本市場の状況等を踏まえ、適切なタイミングで本優先交渉権を行使し、本物件の取得を検討します。

また、本投資法人が掲げる外部成長戦略及びバリューアッド戦略(注2)の一環として本追加取得を実施することで、本合同会社から賃料収入等を原資とする利益配当等の受領による超過収益の獲得も企図しています。本匿名組合出資持分については、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を確認しています。本匿名組合出資持分に係る配当収入が発生する場合には、見込額については決算短信等において開示する予定です。

なお、本匿名組合出資持分は、不動産等に該当し、本追加取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める不動産等の額の比率は、70%以上となる見込みです。

本匿名組合出資持分については、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。本投資法人は上記のとおりバリューアッド戦略の一環として本追加取得を行うものであり、本匿名組合出資持分の売却を行うことは想定されておりません。

(注1) この点は、2022年12月13日付、2023年3月9日付、2023年3月16日付及び2023年5月29日付の本合同会社の匿名組合出資持分の取得に係る各プレスリリースの「2. 取得の理由」でも同様です。

(注2) 「バリュアード戦略」とは、バリュアード投資による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「バリュアード投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の物件や、再開発や増築余地のある物件に投資をし、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントによる付加価値を創出する投資戦略や超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。なお、「超過収益」とは、例えば、安定稼働前物件をリースアップしてバリュアードアップを図ることで、出資に対する配当を本投資法人において獲得して得られる利益や、本投資法人が物件の開発に関与することで本来は手にすることができない可能性がある開発利益を本投資法人において獲得することで得られる利益を指します。

また、本匿名組合出資持分の取得に際しては、本投資法人が運用ガイドラインに定めるポートフォリオの投資基準やデュール・ディリジェンス基準、不動産対応証券に投資する際の留意点を考慮し総合的な判断の下に投資を行います。本日現在、本物件又は本信託受益権等について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、将来において必ず取得できるという保証はありません。

3. 本追加取得の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	LRF2 プロパティーズ合同会社								
匿名組合出資の総額	7,110 百万円 (2023年10月30日時点の出資予定総額)								
匿名組合契約の有効期間	2027年12月15日まで ただし、かかる期間の末日において営業者の借入債務が完済されていない場合には、当該借入債務が完済される日の翌日まで自動的に延長されます。								
匿名組合契約の概要 (2023年10月30日時点)	<p>匿名組合契約の概要 (注1) は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">LRF2 プロパティーズ合同会社</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">本信託受益権等 (注2) 69,851 百万円</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 40,681 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 9,800 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">優先社債 12,260 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 7,110 百万円 (注3)</td> </tr> </table> <p>(注1) 金額は単位未満切捨てであり、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しないことがあります。 (注2) 「本信託受益権等」とは、主として本物件を含む6物件を裏付けとする信託受益権を個別に又は総称していいます。 (注3) 匿名組合出資の総額のうち、本投資法人は本追加取得により190百万円を取得し、合計の出資額は1,000百万円 (匿名組合出資総額の約11%) となります。 計算期間：毎年12月1日から5月末日まで、6月1日から11月末日までの各期間です。ただし、初回の計算期間は当初出資日の前営業日から2023年11月末日までとなっています。 損益配分：出資者は、各計算期間において利益が生じた場合には、出資割合に応じて配分されます。また、各計算期間において損失が生じた場合には、匿名組合出資金の残高の金額を上限として、出資割合に応じて配分されます。</p>		LRF2 プロパティーズ合同会社		本信託受益権等 (注2) 69,851 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 40,681 百万円	ノンリコース・ローン (メザニン) 9,800 百万円	優先社債 12,260 百万円	匿名組合出資 7,110 百万円 (注3)
LRF2 プロパティーズ合同会社									
本信託受益権等 (注2) 69,851 百万円	ノンリコース・ローン (シニア) 40,681 百万円								
	ノンリコース・ローン (メザニン) 9,800 百万円								
	優先社債 12,260 百万円								
	匿名組合出資 7,110 百万円 (注3)								
本優先交渉権の	①本合同会社は、本優先交渉権付与契約が終了するまでの間、本物件又は本信託受益権								

概要	要
	<p>等について、本資産運用会社又は優先交渉権者（本投資法人又は本資産運用会社の指定する本投資法人以外の第三者をいいます。以下同じです。）以外の第三者との間で、売却その他の処分又は処分に係る交渉若しくは契約行為をしてはならないものとされています。</p> <p>②本投資法人及び本合同会社は、本物件又は本信託受益権等を取得する法的義務を負うものではありません。</p> <p>③本物件に係る不動産鑑定評価、建物診断、耐震診断、環境調査、遵法性、契約関係、その他のデュー・ディリジェンス（英文で Due Diligence と表記し、以下「DD」といいます。）を本資産運用会社又は優先交渉権者が実施し、それらの満足する内容をもって DD が完了したことを優先交渉権者の売買契約締結の条件とします。</p> <p>※本日現在、本物件又は本信託受益権等について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、将来において必ず取得できるという保証はありません。本物件又は本信託受益権等の取得に当たっては、必要な DD を行った上で、本資産運用会社の社内規程に基づき意思決定を行います。なお、本優先交渉権の取得に際し、本投資法人及び本資産運用会社は、契約締結先に対価を支払いません。</p>

(2) 本物件の概要

下記の表は、本物件の概要を表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、本物件の概要及び後記本合同会社記載の情報は、本日現在までに、本合同会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、時点の注記がないものについては、原則として、2023年10月16日時点の状況又は想定を記載しています。今後、本投資法人が本追加取得を行った場合の当該取得時点での本物件はこれらの情報と異なることがあります。

a. 区分に関する説明

- ・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。

b. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本合同会社による本物件の取得時における種類を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、本合同会社による本信託受益権の取得時における信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本合同会社が本物件を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。

- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「建築時期」は、建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・賃貸借の内容の「テナント数」「年間賃料」「敷金・保証金」「賃貸面積」「賃貸可能面積」及び「稼働率」は、本合同会社から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- ・「PM会社」は、本物件について契約の締結を予定しているPM会社を記載しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

- ・「特記事項」には、以下の事項を含む、本報道発表文の日付現在において不動産又は信託不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

物 件 の 名 称	大阪住之江物流センター	
用 途	倉庫・事務所	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信託受益権の概要 (予定)	信託設定日	2023年3月31日
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託期間満了日	2033年3月31日
土 地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目2番25号
	面積	25,571.41 m ²
	用途地域	工業専用地域
	建ぺい率	70% (注1)
	容積率	200%
所有形態	所有権	
担保設定の有無	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
鑑定評価額	取得なし	
不動産鑑定機関	-	
建 物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	建築時期	2023年3月
	延床面積	49,554.21 m ²
	種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権
賃 貸 借 の 内 容	テナント数	2
	年間賃料	非開示 (注2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃貸面積	48,291.20 m ²
	賃貸可能面積	48,291.20 m ²
稼働率	100.0%	
P M 会 社	株式会社シーアールイー	

特 記 事 項	該当ありません。
---------	----------

(注1) 本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%です。

(注2) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	LRF2 プロパティーズ合同会社
所 在 地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代 表 者	代表社員 LRF2 ホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田卓也
主 な 事 業 内 容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資 本 金	10万円 (2023年10月16日現在)
総 資 産	非開示 (注)
純 資 産	非開示 (注)
設 立 年 月 日	2022年3月23日
匿 名 組 合 出 資 者	非開示 (注)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人は、本合同会社の匿名組合出資の総額の約11%相当を取得する予定です。 以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件の鑑定評価書等は、本資産運用会社が本物件の取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、本資産運用会社及び本投資法人において鑑定評価書等は取得していませんが、本匿名組合出資持分に関し、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を検討しています。

5. 取得等の日程

新規取得資産の取得等に係るスケジュールは以下のとおりです。決済方法は以下の匿名組合出資日までに全額払込みを行う予定です。

2023年10月16日	本追加取得決定
2023年10月30日	匿名組合出資 (予定)

6. 媒介の概要

本追加取得に係る取引に媒介はありません。

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響
該当ありません。
8. 利害関係人等との取引
本償還を行う本 TMK は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本償還は利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。
9. 今後の見通し
本日付で公表の「2024 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」をご参照ください。

以上

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