

2023年10月16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 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)

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

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、2023年6月23日付で公表した2024年2月期(2023年9月1日~2024年2月29日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正

2024年2月期(第16期)(2023年9月1日~2024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)	11,481	6,060	5,400	5,398	3,136	2,890	246
今回発表予想(B)	13,126	7,281	6,548	6,547	3,750	3,505	245
増減額(B-A)	+1,645	+1,220	+1,148	+1,148	+614	+615	-1
増減率	+14.3%	+20.1%	+21.3%	+21.3%	+19.6%	+21.3%	-0.4%

(参考)

2024年2月期: 予想期末発行済投資口総数 1,868,000口 1口当たり予想当期純利益 3,505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「2024年2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、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（利益超過分配金を含む）、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。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) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示し、比率は小数点第2位以下を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一部譲渡に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の一部譲渡、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の取得、「国内資産の取得に関するお知らせ（NY プロパティーズ特定目的会社 優先出資証券及び特定社債）」に記載の優先出資証券及び特定社債の取得並びに「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 プロパティーズ特定目的会社 優先出資証券の償還に関するお知らせ」に記載の匿名組合出資持分の取得及び優先出資証券の償還に伴い、2023年6月23日付で公表した2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変動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。

以 上

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

【別紙1】

2024年2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	・2024年2月期：2023年9月1日～2024年2月29日（182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22物件）、優先出資証券（3件）及び匿名組合出資持分（1件）（以下「現保有資産」といいます。）から、本日付けで公表した以下の取引が行われることを前提としています。 ＜取得予定資産（優先出資証券）＞ NYプロパティーズ特定目的会社 優先出資証券 2023年11月中旬取得予定 ＜取得予定資産（特定社債）＞ NYプロパティーズ特定目的会社 特定社債 2023年11月21日取得予定 ＜取得予定資産（匿名組合出資持分）＞ LRF2プロパティーズ合同会社 匿名組合出資持分 2023年10月30日取得予定 ＜譲渡予定資産（不動産信託受益権）＞ ロジポート流山B棟 準共有持分12.5% 2023年11月22日譲渡予定 ＜償還予定資産＞ 関西1プロパティーズ特定目的会社 優先出資証券 2024年2月期末までに償還予定 ・上記取引を除き、2024年2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。 ・実際には上記取引以外に、新規物件の取得、又は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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現保有資産（不動産信託受益権）の賃貸事業収益については、本書の日付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。 ・取得予定資産（特定社債）の利息収入については、取得予定資産（特定社債）の内容を定める社債要項の内容をベースに算出しています。なお、取得予定資産（特定社債）に係る利息収入については、2023年11月以降生じることを前提としています。 ・取得予定資産（優先出資証券）に係る受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる裏付不動産の稼働状況予想及び特定目的会社で発生する費用の想定値の内容をベースに算出しています。なお、取得予定資産（優先出資証券）に係る配当収入については、2024年8月以降生じることを前提としています。 ・譲渡予定資産については、不動産信託受益権を一部譲渡することにより、不動産等売却益（譲渡予定価格から譲渡予定日の想定帳簿価格及び譲渡にかかる諸費用の見込額を控除した額）が2024年2月期に1,138百万円発生することを見込んでいます。なお、実際の不動産等売却益の計上額は変動する可能性があります。 ・償還予定資産の償還に伴う受取配当金については、2024年2月期に469百万円を見込んでいます。なお、実際の受取配当金の計上金額は変動する可能性があります。 ・物件全体の平均稼働率は、2024年2月期に99.2%を見込んでいます。 ・営業収益については、賃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。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、匿名組合出資持分に関して営業収益は発生しないことを前提としています。
営業費用	<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書の日付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。 ・減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年2月期に1,528百万円を想定しています。 ・固定資産税等は、2024年2月期において1,011百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、物件ごとに、本資産運用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。ただし、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、優先出資証券及び匿名組合出資持分に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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、2024年2月期に11百万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、2024年2月期に671百万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、2024年2月期に113百万円を見込んでいます。 ・償還予定資産に関して、投資有価証券償還損として2024年2月期に12百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月末日付において、本投資法人の有利子負債の残高は171,020百万円です。 ・2024年2月期のLTVは42.0%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。 ・$LTV(\%) = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100(\%)$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年8月末日付において発行済みである1,868,000口を前提として、2024年2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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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、又は今後のさら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。2024年2月期の利益超過分配金総額は、対象となる当該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、457百万円を想定しています。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ・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 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、原則として毎期継続的に分配する方針です。また、継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、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は、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、一時的な利益超過分配を行うことがあります。なお、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。加えて、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。 ・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。 鑑定 LTV (%) = $A / B \times 100$ (%) A=期末有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）+敷金等（ただし、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います。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額 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きます。）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きます。）-利益分配金総額-利益超過分配金総額（出資の払戻し） 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。

項目	前提条件
その他	<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。