

2024年8月23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. 03-6778-5400)

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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は、本日、社内規程である運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 概要及び変更理由

本投資法人が掲げるアクティブ運用戦略の一環であるバリューストック戦略において間接投資の手法が多様化する中、今般、運用ガイドラインのポートフォリオ構築方針において、新たに不動産関連負債性資産に関する項目を追加するものです。また、資本市場の変化に沿った資本戦略を検討する必要性が生じている中で、本投資法人の分配方針において、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の金額の算出方法を変更するとともに、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の目的として投資主還元を追加するものです。

ポートフォリオ構築方針における不動産関連負債性資産に関する項目の追加については、現状のエクイティ性資産を含めた不動産関連資産に加えて、デット性資産である特定社債などを念頭においた不動産関連負債性資産に投資する際の留意点等を追加するものであり、今後、これらの間接投資の手法を拡張し、投資機会の多様化及び収益性の最大化を追求することを企図しています。

分配方針の変更のうち利益超過分配の算出方法の変更については、従前の継続的利益超過分配の額の目途とする金額の計算対象である、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を控除した額とする場合、物件売却を実施した計算期間に継続的利益超過分配の金額が変動することになります。そのため、継続的利益超過分配の目途とする金額の計算の基準を、対象となる当該計算期間の末日に計上する減価償却費相

当額とすることで、物件売却の有無に関わらず分配金の平準化を可能とするよう、変更するものです。
分配方針の変更のうち投資主還元を目的として追加する変更については、資本市場環境の変化に伴い資本政策及び分配方針の柔軟性が求められる環境下において、より多様な方法で投資主還元を行うことを可能とするよう、変更するものです。

2. 主な変更内容（主な変更のある箇所のみ記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しております。下線部は変更箇所を示します。また、2024年5月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針」からの変更箇所を示しています。）

<変更後>

2 投資方針

(1) 投資方針

(前略)

④ ポートフォリオ構築方針

(中略)

(ウ) デュー・ディリジェンス基準

投資対象となる不動産関連資産及び不動産関連負債性資産（規約第30条第2項第(1)号③に定める不動産関連ローン等資産及びその他の不動産等（後記（カ）に定義します。）を裏付けとする社債券、特定社債券等の負債性の資産をいいます。以下同じです。）の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に物件調査（デュー・ディリジェンス）を行います。

(中略)

(カ) 不動産関連負債性資産に投資する際の留意点

本投資法人は、不動産ポートフォリオの収益を補完することを主たる目的として不動産関連負債性資産への投資を行う場合があります。

本投資法人が投資対象とする不動産関連負債性資産は、以下の条件を全て満たすものとします。

- a. 規約30条第1項第(1)号及び第(2)号①から④まで又は⑥に掲げる資産（本（カ）において、以下あわせて「不動産等」といいます。）の保有のみを目的とし他の事業を行わない不動産投資ビークルへの貸付等であって、返済原資が、当該不動産投資ビークルが保有する資産及びその資産から生ずるキャッシュ・フローのみに限定されるもの
- b. ローン、社債等、形態を問わず、貸付債権等とみなされるもの（信託受益権化されたもの及び貸付債権等に係る貸出参加契約上の地位を含みます。）
- c. 返済順位においては、匿名組合出資等のエクイティ性の投資よりも優先されるもの

不動産関連負債性資産に対する投資に際しては、裏付けとなる不動産等が前記（イ）に定める投資基準に適合するものであることを確認することに加え、以下についても確認の上、慎重に検討するものとします。

- a. 当該不動産関連負債性資産への投資が法規制等の観点から、制限を受けるものではないこと
- b. 不動産関連負債性資産に係る債務者の各支払期日における支払額のうち、本投資法人の保有する不動産関連負債性資産の額や優先劣後の別等を勘案した適切な額の金銭が本投資法人に支払われること
- c. ストラクチャー及び関係者の適切性が確認できること
- d. 不動産関連負債性資産の元利金の弁済が確実に履行される見込みがあること
- e. 不動産関連負債性資産への投資残高が本投資法人の直前期末の総資産の5%未満となること
(但し、期中に物件の取得や売却などがあり、総資産が大きく変化するような場合には一時的に5%を超える場合がある。)

(キ) その他の資産に投資する際の留意点

本投資法人は、規約第 29 条第 1 項において、本投資法人が不動産（規約第 30 条第 1 項に定める不動産等、不動産対応証券又は不動産関連負債性資産の各裏付けとなる不動産を含みます。本（キ）において以下同じです。）に投資する場合には、「その主たる用途は、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものとする」旨規定しており、かかる規定を遵守した上で、それらの資産を取得することが許容されています。

その他の資産については、資産毎の特性や競争力、不動産との関連性及び不動産の取得可能性等を勘案した上、本投資法人の投資主価値の向上に資すると判断される場合に取得するものとし、本運用ガイドラインで別途定めているものを除き、具体的な投資基準は設けないこととします。但し、資産毎に、本投資法人の規約及び法令等への適合性に留意し、前記（ア）及び（イ）に定める投資エリア及び投資基準との親和性も考慮しつつ、適切なデュー・ディリジェンスを行った上、その取得を慎重に検討するものとします。

（中略）

(3) 分配方針

（中略）

② 利益を超える金銭の分配（注1）

（中略）

(ア) 税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し（以下「出資等減少分配」といいます。）

（中略）

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、対象となる当該計算期間の末日に計上する減価償却費相当額の 30%に相当する金額を目処として、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（注2）に記載の鑑定 LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、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（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、継続的利益超過分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、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において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、又は、投資主還元を目的とする場合には、本投資法人が決定した金額につき、一時的な出資等減少分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

(後略)

<変更前>

2 投資方針

(1) 投資方針

(前略)

③ ポートフォリオ構築方針

(中略)

(ウ) デュー・ディリジェンス基準

投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に物件調査(デュー・ディリジェンス)を行います。

(中略)

(カ) その他の資産に投資する際の留意点

本投資法人は、規約第29条第1項において、本投資法人が不動産(不動産等及び不動産対応証券の各裏付けとなる不動産を含みます。本(カ)において以下同じです。)に投資する場合には、「その主たる用途は、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものとする」旨規定しており、かかる規定を遵守した上で、それらの資産を取得することが許容されています。

その他の資産については、資産毎の特性や競争力、不動産との関連性及び不動産の取得可能性等を勘案した上、本投資法人の投資主価値の向上に資すると判断される場合に取得するものとし、具体的な投資基準は設けないこととします。但し、資産毎に、本投資法人の規約及び法令等への適合性に留意し、前記(ア)及び(イ)に定める投資エリア及び投資基準との親和性も考慮しつつ、適切なデュー・ディリジェンスを行った上、その取得を慎重に検討するものとし、

(中略)

(3) 分配方針

(中略)

② 利益を超える金銭の分配(注1)

(中略)

(ア) 税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し(以下「出資等減少分配」といいます。)

(中略)

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（注2）に記載の鑑定 LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、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（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、継続的利益超過分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、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、本投資法人が決定した金額につき、一時的な出資等減少分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

（後略）

3. 変更日

2024年8月23日

4. 今後の見通し

本件による2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）における本投資法人の業績への影響はありません。

5. その他

本件について、本日付で関東財務局長に臨時報告書を提出しています。

以 上

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