

ラサールロジポート投資法人（3466）

平成30年2月26日付で公表したプレスリリースについての補足資料

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「資金の借入れに関するお知らせ」

「平成30年8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」



平成30年2月26日

## ロジポート平塚新町・ロジポート堺南島町 取引ハイライト

- 適正な取得価格でプライム・ロジスティクスに厳選投資
- 借入余力を活用し、デットにより取得資金を調達

### 外部成長

NOI利回り<sup>(1)</sup>

4.8 %

2物件150億円の取得予定資産

### 財務状況

本件取引後のLTV<sup>(2)</sup>

約 43 %

### 投資主価値の向上

DPU増加率<sup>(3)</sup>

7.6 %

第5期分配金予想の修正

(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い離する可能性があります。従って、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。

- 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得（予定）価格で除して計算（2物件の加重平均）
- 「本件取引後のLTV」とは2018年2月26日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の取引後の総資産に対する有利子負債の比率をいいます
- 「DPU増加率」は2018年2月26日付「平成30年8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」に記載の平成30年8月期（第5期）の1口当たりの分配金（予想）の増加率をいいます

# 持続的な成長軌道を描く本投資法人

## 外部成長

- 適正な利回りを確保しながら着実に資産規模拡大

	2018年2月末	平塚新町 堺南島町	本件取引後
取得（予定）価格 合計	1,733.9 億円	150.5 億円	1,884.4 億円
NOI利回り	5.0 %	4.8 %	5.0 %
稼働率 <sup>(1)</sup>	98.6 %	+ 100.0 %	98.7 %
物件数	9 物件	2 物件	11 物件
東京エリア・大阪 エリア比率 <sup>(2)</sup>	100 %	100 %	100 %

- 既存ポートフォリオの稼働率は2018年1月末時点の数値を使用
- 「東京エリア」とは、JR東京駅から60km圏内の地域、「大阪エリア」とは、JR大阪駅から45km圏内の地域

## 財務状況

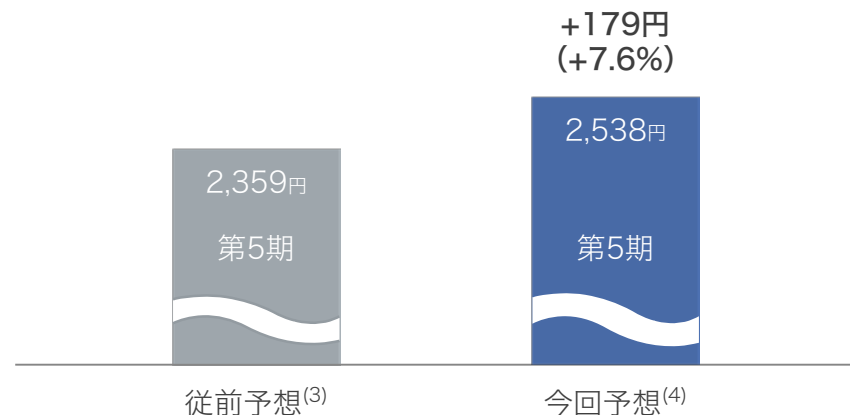
- 借入余力を外部成長に活用しつつ、財務安定性を維持

	2017年8月末	本件取引後
総資産LTV	38.6 %	約 43 %
平均借入残存年数	5.8 年	5.7 年
固定比率	92.7 %	93.2 %
加重平均調達金利 <sup>(5)</sup>	0.61 %	0.60 %
長期発行体格付	AA-（安定的）	AA-（安定的）

- 適用ベースレートの変動に伴い変動する可能性があります

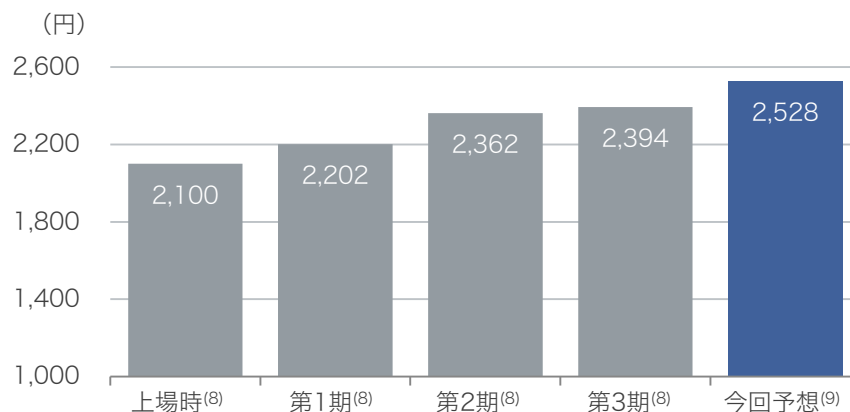
## 投資主価値の向上

- 第5期（2018年8月期）のDPUの上方修正



- 2017年10月13日発表
- 2018年2月26日発表

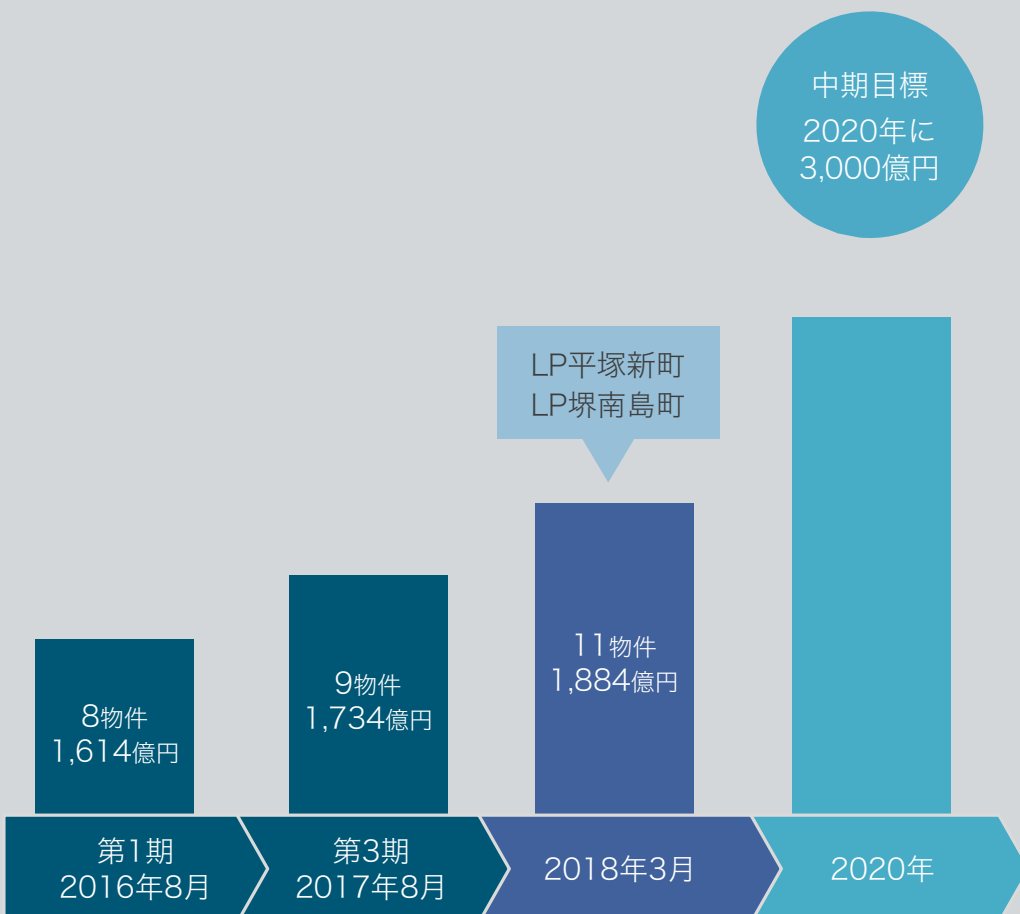
- 一時効果調整後DPUの成長のトラックレコード



- 「2017年8月期（第3期）決算説明資料」P.5記載の数値
- 2018年2月26日発表の第5期予想から固定資産税等、ファイナンスコスト等の一時効果を調整

# 資産規模3,000億円に向けたパイプラインの拡充

## 資産規模の拡大



## 充実度を増すパイプライン

### 優先交渉権物件

- 新たに優先交渉権を獲得し、4物件350億円超に積み増し
- すべて東京エリア・大阪エリアのプライム・ロジスティクス
- 1物件が竣工安定稼働中、3物件が開発中（テナント内定済）

### ラサールファンド

- 3物件約54万㎡を開発・リーシング中



2017年4月竣工済



2018年3月竣工予定



2019年5月竣工予定

### 本投資法人向けフィーダーファンド<sup>(1)</sup>

- 2017年10月運用開始
- 今後3年間で開発案件を中心に1,200億円を投資予定
- 本投資法人に包括的な優先交渉権を付与

1. 本投資法人に物件を供給する役割を果たすファンドです。詳細は2017年10月31日付「新ラサールファンドからの包括的な優先交渉権の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

## 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、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、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。