

2019年4月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目1番1号
大手町野村ビル8階
ラサールロジポート投資法人
代表者名 執行役員 藤原寿光
(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 藤原寿光
問合せ先 取締役財務管理本部長 石田大輔
(TEL. 03-6367-5600)

2019年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに

2020年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2019年10月15日付で公表した2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31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。また、2020年2月期(2019年8月1日～2020年2月29日)の運用状況及び分配金の予想について、併せて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の内容(2019年8月期(第7期)(2019年3月1日～2019年8月31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)	5,632	2,908	2,587	2,586	2,539	2,351	188
今回発表予想(B)	6,092	3,306	2,975	2,974	2,878	2,704	174
増減額(B-A)	460	397	387	387	339	353	△14
増減率	8.2%	13.7%	15.0%	15.0%	13.4%	15.0%	△7.4%

(参考)

2019年8月期: 予想期末発行済投資口数 1,100,000口 1口当たり予想当期純利益 2,704円

(注1) 2019年8月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件」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、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。そのため、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) 単位未満の数値は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内容(2020年2月期(第8期)(2019年8月1日~2020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)
今回発表予想	6,331	3,491	3,162	3,160	3,035	2,873	162

(参考)

2020年2月期: 予想期末発行済投資口数 1,100,000口 1口当たり予想当期純利益 2,873円

(注1) 2020年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件」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、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。そのため、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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 運用状況及び分配金の予想の修正及び公表の理由

2019年8月期の運用状況及び分配金の予想については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の取得及び譲渡(2019年8月期に各準共有持分割合40%、2020年2月期に各準共有持分割合60%の取得及び譲渡を予定しています。)の決定に伴い、2018年10月15日付「2018年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2019年8月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動し、1口当たり分配金の予想額に5%以上の差異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。

また、2020年2月期の運用状況及び分配金の予想については、本日付の「2019年2月期 決算短信 (REIT)」において新たに公表されることに鑑み、本報道発表文においても同様の開示を行うものです。

以上

*本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【別紙】

2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第7期(2019年3月1日～2019年8月31日)(184日) 第8期(2019年9月1日～2020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11物件)及び優先出資証券(裏付資産1物件)(以下「現保有資産」といいます。)につき、下記の不動産信託受益権の取得及び譲渡が行われることを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ＜取得予定資産＞ ロジポート堺築港新町 準共有持分40% 2019年7月1日取得予定 準共有持分60% 2019年9月3日取得予定 ＜譲渡予定資産＞ ロジポート流山A棟 準共有持分40% 2019年6月28日譲渡予定 準共有持分60% 2019年9月2日譲渡予定 取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2020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。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は譲渡予定資産以外の保有物件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"> 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び現保有資産の本日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。 物件全体の平均稼働率は、2019年8月期及び2020年2月期にそれぞれ98.7%及び98.8%を見込んでいます。 ロジポート尼崎を裏付資産とする優先出資証券(以下「本優先出資証券」といいます。)から得られる受取配当金については、2020年2月期に11百万円を見込んでいます。 上記「運用資産」欄に記載のとおり、「ロジポート流山A棟」の不動産信託受益権を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2019年8月期に393百万円、2020年2月期に596百万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。 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。
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日現在効力を有する委託契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年8月期に694百万円を、2020年2月期に699百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税等については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金は当該不動産等の

	<p>取得原価に算入します。したがって、取得予定資産においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため 2019 年 8 月期及び 2020 年 2 月期については費用計上されず、2020 年度の固定資産税等が 2020 年 8 月期から費用計上されることとなります。取得予定資産について取得原価に算入された固定資産税等の総額は 9 百万円 (146 日分に相当) です。なお、通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2019 年 8 月期に 1 百万円、2020 年 2 月期に 12 百万円を見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社(ラサール REIT アドバイザーズ株式会社)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。但し、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、本優先出資証券に関して営業費用は発生しないことを想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 創立費の見込償却額として、2019 年 8 月期に 3 百万円、2020 年 2 月期に 3 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、2019 年 8 月期に 317 百万円、2020 年 2 月期に 314 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、2019 年 8 月期に 51 百万円、2020 年 2 月期に 50 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、本投資法人の有利子負債の残高は 87,531 百万円です。 ● 2019 年 8 月期末及び 2020 年 2 月期末の LTV は 43.6% 程度となる見込みです。LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである 1,100,000 口を前提とし、2020 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。
<p>1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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、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、又は今後の更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。
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<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。2019 年 8 月期及び 2020 年 2 月期の利益超過分配金総額は、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約 30% を分配することを前提として算出しており、それぞれ 192 百万円、178 百万円を想定しています。 ● 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

	<p>あります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、当該分配を実施する計算期間の直前の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、毎期継続的に分配する方針です。そのため、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。また、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 × 100(%) A = 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むが、劣後債務の残高を除く。) + 敷金等(但し、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う。)にリザーブされている金額相当額を除く。)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く。)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く。) - 利益分配金総額 - 利益超過分配金総額 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。
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。