

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 取締役財務部長 地紙平
 (TEL. 03-6367-5800)

2023年8月期及び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4月17日付で公表した2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び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

(1) 2023年8月期（第15期）（2023年3月1日～2023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)	10,977	5,560	4,943	4,942	3,080	2,768	312
今回発表予想 (B)	11,200	5,686	5,019	5,018	3,085	2,686	399
増減額 (B-A)	+223	+126	+76	+76	+5	-82	+87
増減率	+2.0%	+2.3%	+1.5%	+1.5%	+0.2%	-3.0%	+27.9%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 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)	10,932	5,643	5,042	5,041	3,065	2,824	241
今回発表予想(B)	11,481	6,060	5,400	5,398	3,136	2,890	246
増減額(B-A)	+549	+417	+358	+357	+71	+66	+5
増減率	+5.0%	+7.4%	+7.1%	+7.1%	+2.3%	+2.3%	+2.1%

(参考)

2023年8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 2,686 円
 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 2,890 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「2023年8月期及び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取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権の取得及び本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した新投資口の発行に伴い、2023年4月17日付「2023年2月期 決算短信(REIT)」で公表した2023年8月期及び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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙1】

2023年8月期及び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	<ul style="list-style-type: none"> 第15期（2023年3月1日～2023年8月31日）（184日） 第16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19物件）、優先出資証券（2件）及び匿名組合出資持分（1件）（以下、併せて「現保有資産」といいます。）に加え、本日付で公表した以下の不動産信託受益権の取得が行われることを前提としています。 <取得予定資産> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">ロジポート京都</td> <td style="text-align: right;">2023年7月6日取得予定</td> </tr> <tr> <td>愛西物流センター</td> <td style="text-align: right;">同上</td> </tr> <tr> <td>刈谷物流センター</td> <td style="text-align: right;">同上</td> </tr> </table> （以下、併せて「取得予定資産」といいます。） 取得予定資産の取得を除き、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。 実際には取得予定資産以外の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。 	ロジポート京都	2023年7月6日取得予定	愛西物流センター	同上	刈谷物流センター	同上
ロジポート京都	2023年7月6日取得予定						
愛西物流センター	同上						
刈谷物流センター	同上						
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、2023年8月期及び2024年2月期にそれぞれ99.0%及び98.7%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。 なお、優先出資証券及び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想定しています。 						
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、2023年8月期に1,469百万円、2024年2月期に1,535百万円を想定しています。 一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税並びに償却資産税（以下「固定資産税等」といいます。）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2023年8月期及び2024年2月期については 						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>費用計上されず、2024年度の固定資産税等が2024年8月期から費用計上されることとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産について取得原価に算入される固定資産税等の総額は47百万円（178日分に相当）を見込んでいます。なお、営業期間通期で固定資産税等が費用化された場合の影響額は、2023年8月期及び2024年2月期に48百万円を見込んでいます。 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、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、2023年8月期に23百万円、2024年2月期に13百万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、2023年8月期に622百万円、2024年2月期に646百万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、2023年8月期に112百万円、2024年2月期に115百万円を見込んでいます。
有利子負債	<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160,620百万円です。これに加えて、2023年7月6日に総額10,200百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 下記「投資口」欄に記載の第三者割当による新投資口発行の手取金については、将来の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金又は借入金の返済に充当します。 2024年2月期末までに弁済期限の到来する借入金については、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 2023年8月期末及び2024年2月期末のLTVはそれぞれ41.9%程度及び41.9%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"> 本日現在発行済みである1,785,000口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口（78,850口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,150口）によって新規に発行される予定の合計83,000口が全て発行されることを前提としています。 上記を除き、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	<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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(利益超過分配金は含まない)	<p>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。</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、今後の運用資産の異動、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。2023 年 8 月期の利益超過分配金総額は、745 百万円を想定しています。2024 年 2 月期の利益超過分配金総額は、459 百万円を想定しています。2023 年 8 月期については、一時的に 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に継続的利益超過分配金 440 百万円（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%）に加えて、一時的利益超過分配金 304 百万円（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 20.8%）を分配することを前提としています。 減価償却費は、運用資産の異動、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、原則として每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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 $\text{鑑定LTV (\%)} = A / B \times 100 (\%)$ <p>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（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（本投資法人が貸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。以下同じです。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額</p> <p>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（出資の払戻し）総額</p> <p>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。</p>
<p>その他</p>	<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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙2】

以下は、2023年4月17日付公表の2023年8月期予想及び本日公表の2024年2月期修正予想に基づく巡航収益の試算です。下表記載の各期における前提条件は以下に記載のとおりです。

<巡航収益（試算）の考え方>

	2023年4月17日付公表の 2023年8月期予想	本日公表の2024年2月期 修正予想に基づく 巡航収益の試算
営業収益	10,977 百万円	11,513 百万円
営業利益	5,560 百万円	6,070 百万円
経常利益	4,943 百万円	5,411 百万円
当期純利益	4,942 百万円	5,410 百万円
発行済投資口総数	1,785,000 口	1,868,000 口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	3,080 円	3,142 円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,768 円	2,896 円
1口当たり利益超過分配金	312 円	246 円

巡航収益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものではありません。巡航収益は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定された指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、「巡航収益の試算」は、将来の本投資法人の収益を示唆するものでなく、また、上表記載の「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、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実際の利益等が、2024年2月期修正予想に基づく巡航収益の試算と大きく異なる場合があることにご留意ください。

<本日公表の2024年2月期修正予想に基づく巡航収益の試算の前提条件>

本日公表した新投資口発行及び取得予定資産の取得等を考慮した2024年2月期修正予想数値をもとに、主に以下の調整を行って試算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- 取得予定資産に関する固定資産税等について 48 百万円費用計上
- 本投資法人による LRF2 プロパティーズ合同会社に対する匿名組合出資から受ける、配当金 32 百万円を収益計上
- リーシング費用について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 122 百万円と一致するよう調整
- 修繕費について、各物件の過去実績及び業績予想の平均値の合計金額 133 百万円と一致するよう調整
- 上記の調整によって変動する NOI、税引前当期純利益に連動する資産運用報酬を営業費用に加算
- 臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から控除

なお、本投資法人は、本日現在、ロジポート北柏で冷凍冷蔵倉庫を増築中（以下「ロジポート北柏増築」といいます。）です（注）。ロジポート北柏増築の完了（2024 年 4 月下旬予定）により、通期で稼働した場合において、本投資法人の巡航収益は、1 口当たり分配金で 12 円の追加的な寄与がなされることを見込んでいます。なお、当該数値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と一致する保証はありません。

（注）詳細は、2023 年 3 月 29 日付で公表の「ロジポート北柏冷凍冷蔵倉庫増築プロジェクトに関するお知らせ」に記載のとおりです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年8月期及び2024年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではなく、また、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。