

ラサールロジポート投資法人（3466）

平成29年2月24日付で公表したプレスリリースについて補足資料

「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」

「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」

「平成29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29年2月24日



## ロジポート川越 本件取引ハイライト

- 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

ロジポート川越  
NOI利回り<sup>(1)</sup>

4.9 %

外部成長戦略

本件取引<sup>(2)</sup>後のLTV<sup>(3)</sup>

約 39 %

LTV45%までの取得余力

約 200 億円

財務戦略

巡航DPU<sup>(4)</sup> 成長率

6 %超

投資主価値の向上

(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き離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。

(1) 「NOI利回り」は、取得時鑑定NOIを取得（予定）価格で除して計算

(3) 総資産に対する有利子負債の比率

(2) 本件取引とは平成29年2月24日付「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」  
「資金の借入れ及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」に記載の取引をいいます

(4) 巡航DPUは、第3期予想数値から固定資産税等の影響等の一時効果を控除して算出

# 本件取引に伴う予想分配金の上方修正

## 外部成長戦略

- ポートフォリオのクオリティとNOI利回りを維持しながら資産規模拡大

	2016年8月末	ロジポート川越	本件取引後
取得（予定）価格の合計	1,614.4 億円	119.5 億円	<b>1,733.9 億円</b>
NOI利回り	4.9 %	4.9 %	<b>4.9 %</b>
稼働率 <sup>(1)</sup>	97.5 %	100.0 %	<b>97.7 %</b>
物件数	8 物件	1 物件	<b>9 物件</b>
東京エリア比率 <sup>(2)</sup>	100 %	100 %	<b>100 %</b>

堅実な取得戦略を実践

- 物流適地
- 大規模・高機能性
- 価格の適正性

スポンサーサポートを活用

- リーシング
- ウェアハウジング機能

(1) 既存ポートフォリオの稼働率は2017年1月末時点の数値を使用

(2) 東京エリアとは東京60km圏内（JR東京駅から60km圏内）の地域

## 財務戦略

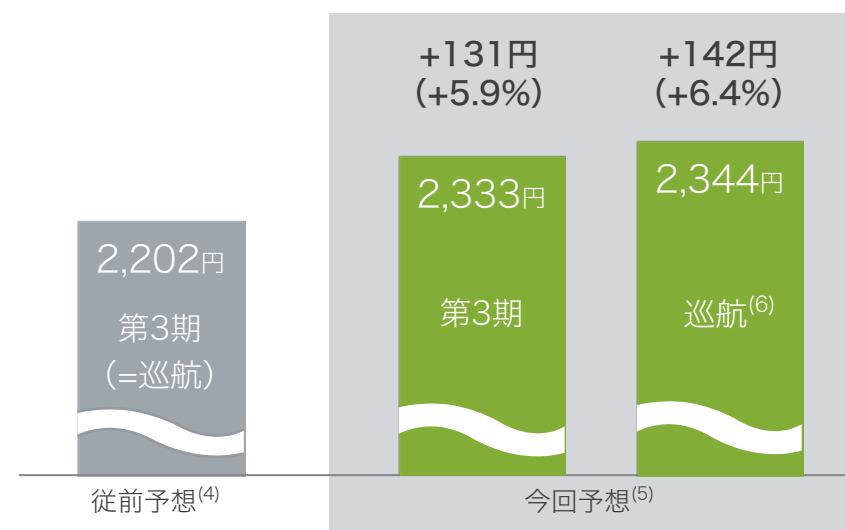
- 借入余力を外部成長に活用しつつ、財務安定性を維持
- LTV45%までの取得余力は約**200**億円

	2016年8月末	本件取引後
LTV	34.2 %	約 <b>39 %</b>
平均残存年数	5.9 年	<b>5.9 年</b>
固定比率	81.0 %	<b>87.7 %</b>
加重平均調達金利 <sup>(3)</sup>	0.62 %	<b>0.59 %</b>
長期発行体格付	AA-（安定的）	<b>AA-（安定的）</b>

(3) 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

- 1口当たり分配金（DPU）の持続的成長



(4) 2016年10月17日発表 (5) 2017年2月24日発表

(6) 巡航DPUは第3期予想数値から固定資産税等の影響等一時効果を控除して算出

## 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。