



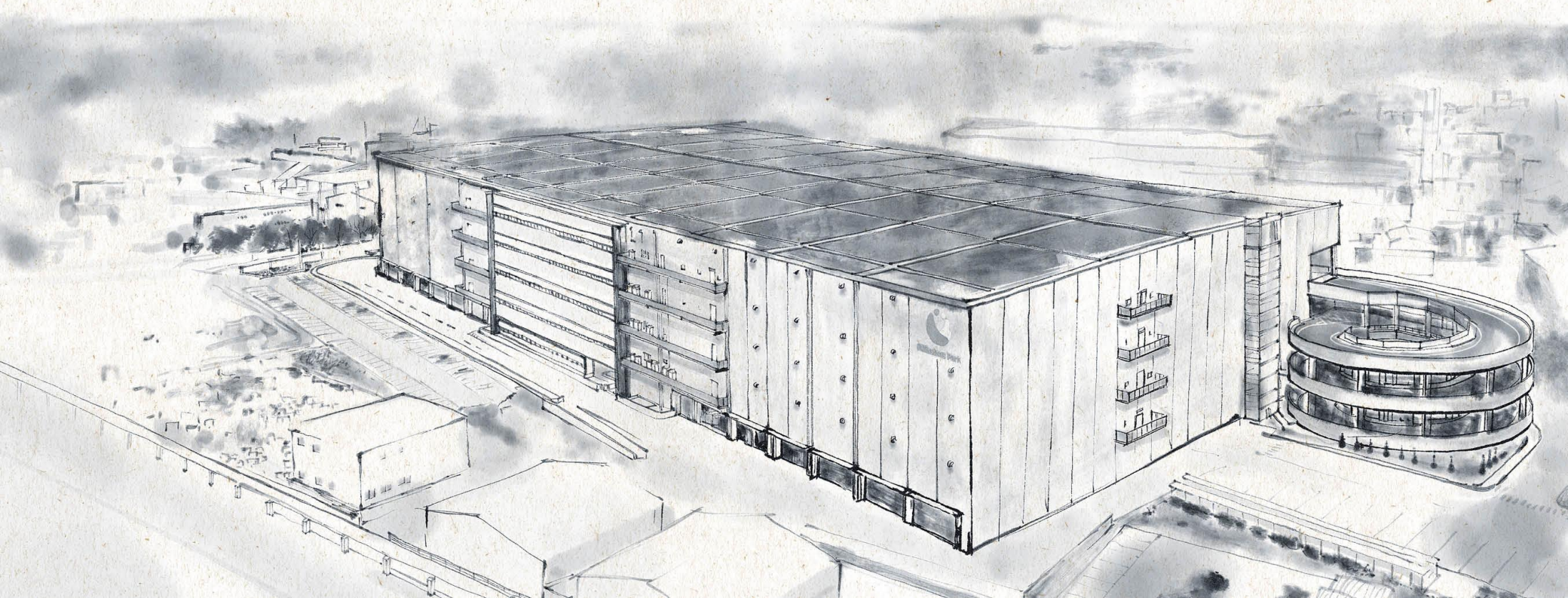
証券コード：3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

## 補足説明資料①

2020年11月9日付で

公表したプレスリリースについて



# 機動的な物件取得により資産規模1,100億円超へ(取得(予定)価格(注2)ベース)

取得予定資産

取得予定価格合計  
27,322百万円

鑑定評価額(注3)合計  
28,050百万円

平均築年数(注4)  
(取得予定価格ベース)  
2.1年

平均稼働率(注5)  
100.0%

関東エリア比率(注6)  
(取得予定価格ベース)  
100.0%

国道16号(注7)



アイミッションズパーク印西2

取得予定価格	5,367百万円
鑑定評価額	5,580百万円
鑑定NOI利回り(注9)	5.0%
取得予定日(注10)	2020年11月20日
築年数	1.7年

国道16号



アイミッションズパーク柏2  
(準共有持分30%) (追加取得)

取得予定価格	8,720百万円
鑑定評価額	9,020百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
取得予定日	2020年11月20日
築年数	2.2年

外環道(注7)



アイミッションズパーク東京足立

取得予定価格	10,915百万円
鑑定評価額	11,000百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
取得予定日	2021年4月1日
築年数	2.5年

国道16号



アイミッションズパーク三芳

取得予定価格(注8)	2,320百万円
鑑定評価額	2,450百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
取得予定日	2021年4月1日
築年数	1.1年

資本政策

含み益(注11)

2020年7月期末  
80億円



取得予定資産取得後  
92億円

1口当たりNAV(注12)

2020年7月期末  
118,511円



取得予定資産取得後  
123,454円

(総資産)LTV(注13)

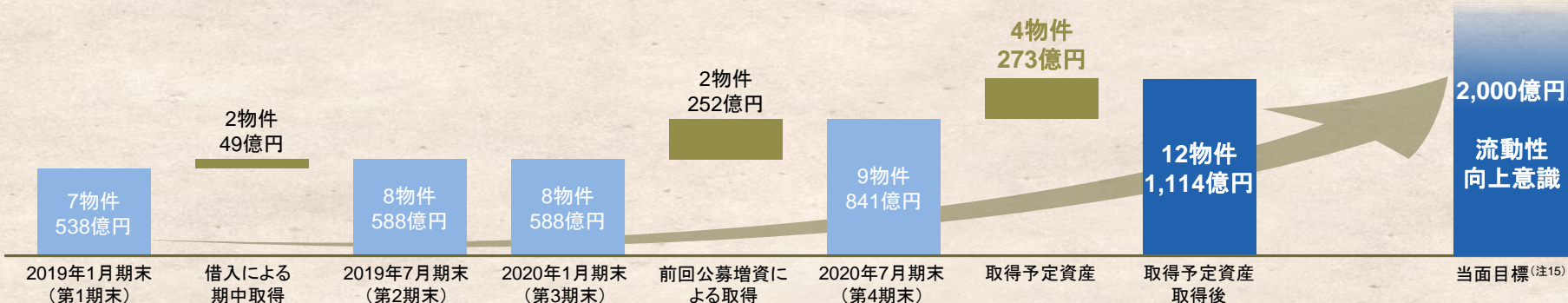
2020年7月期末  
40.6%



取得予定資産取得後  
(巡航(総資産)LTV)  
40.4%  
(消費税ローン返済後)

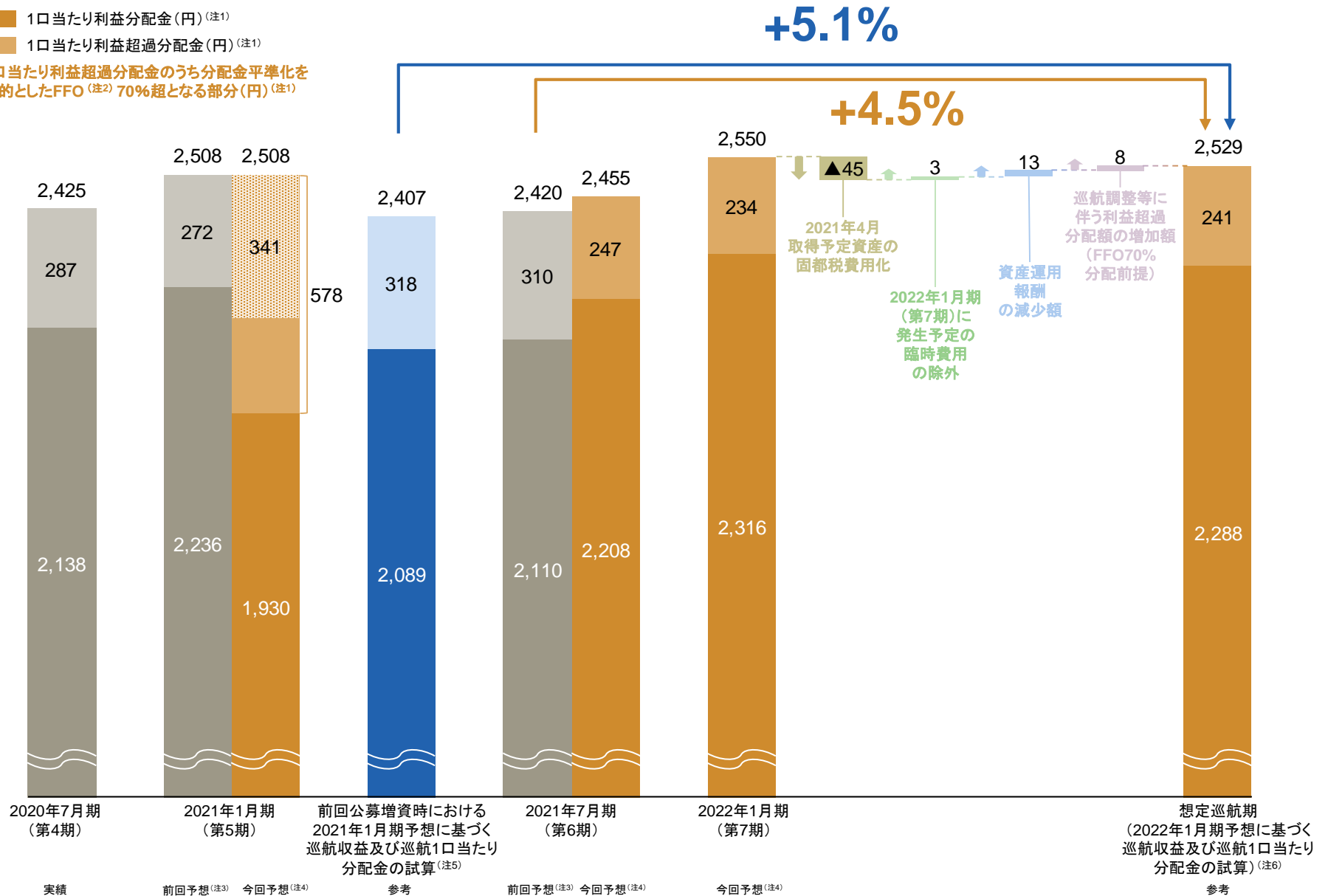
資産規模

(注14)



# 継続的な分配金成長

- 1口当たり利益分配金(円) (注1)
- 1口当たり利益超過分配金(円) (注1)
- 1口当たり利益超過分配金のうち分配金平準化を目的としたFFO (注2) 70%超となる部分(円) (注1)



# 堅実なキャッシュマネジメント

手元資金の活用方針

**物件品質の維持**  
資本的支出への対応

**LTVコントロール**  
有利子負債の返済

**1口当たり分配金成長**  
物件取得資金への充当  
自己投資口の取得

**分配金の平準化**  
利益超過分配金調整  
(機動的な公募増資時に活用)

1口当たり  
FFO

3,465円

3,094円

3,506円

3,641円

1口当たり  
AFFO(注1)

3,438円

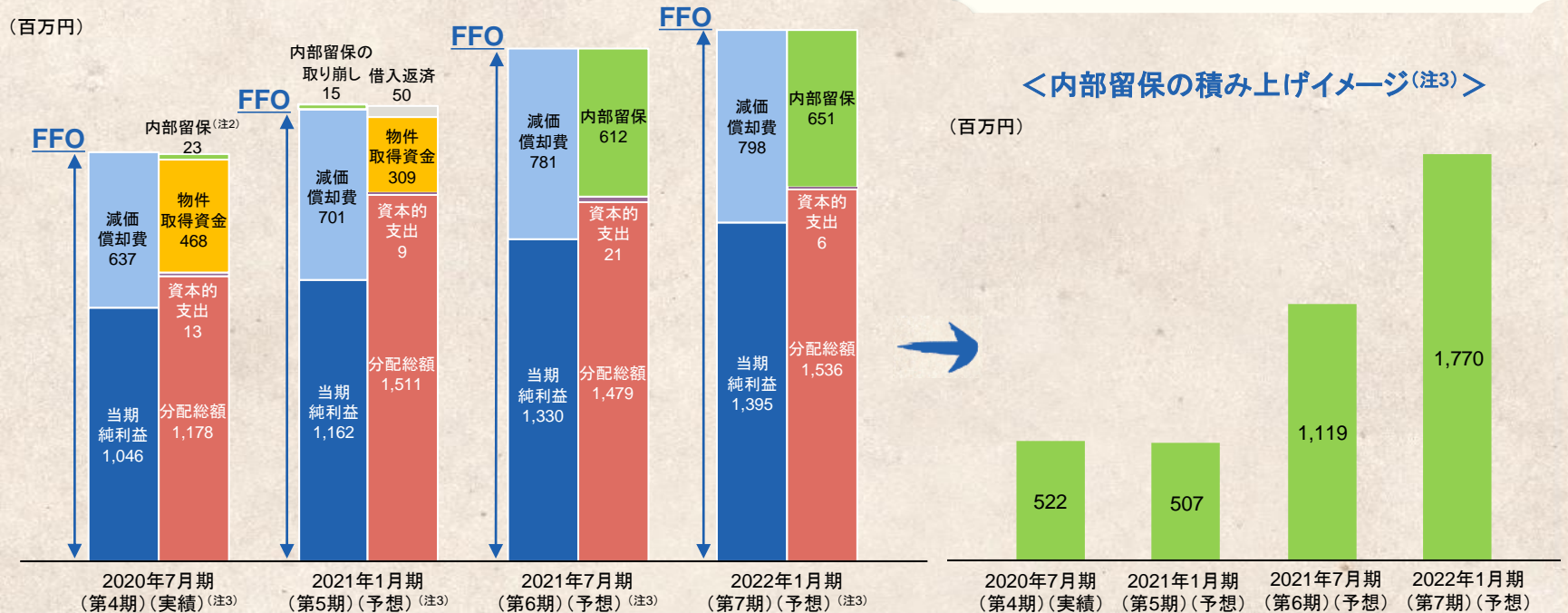
3,079円

3,471円

3,631円

- ・第5期分配金の平準化を実施することを前提としています
- ・取得予定資産取得後においても、堅実なキャッシュマネジメントにより手元資金の機動的な活用が可能な体制を維持する方針です

キャッシュマネジメント方針



# 注記及び定義等

1ページ

- 注1: 別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注2: 「取得予定価格」は、取得予定資産(2020年11月9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」にて取得を公表した「アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)」、「アイミッションズパーク印西2」、「アイミッションズパーク東京足立」及び「アイミッションズパーク三芳」に係る不動産信託受益権をいいます。以下同じです。)の売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金をいい、「取得価格」とは、本投資法人の保有資産(2020年11月9日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。)に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。
- 注3: 取得予定資産の「鑑定評価額」は、2020年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。以下同じです。
- 注4: 取得予定資産の「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2020年11月9日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。また、取得予定資産の「平均築年数」は、各取得予定資産の築年数の取得予定価格に基づく加重平均値をいいます。以下同じです。
- 注5: 取得予定資産の「稼働率」とは、2020年8月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積(2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約(エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転貸借がなされた場合)のみ、賃料を収受することができます。以下同じです。)が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。)に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計をいいます。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。)に対する賃貸面積(2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積)が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産の「平均稼働率」には、各取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して各取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。ただし、各物件の稼働率又は平均稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。以下同じです。
- 注6: 取得予定資産の「関東エリア比率」には、取得予定価格の合計に占める関東エリアに位置する取得予定資産の取得予定価格の合計の比率を記載しています。「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- 注7: 「臨海エリア」は東京23区の湾岸部、「外環道エリア」は臨海エリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア、「国道16号エリア」は東京外かく環状道路の外側から国道16号沿線までのエリア、「圏央道エリア」は国道16号の外側に当たるエリア(東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路である首都圏中央連絡自動車道(圏央道)がその中心です。)として、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。本投資法人は、関東エリアにおける物件の所在エリアを「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」に四分類しています(それぞれ「外環道エリア」、「国道16号エリア」、「圏央道エリア」及び「臨海エリア」と同一のエリアを指します。)。以下同じです。
- 注8: アイミッションズパーク三芳に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。
- 注9: 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」とは、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI(各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。なお、アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)に相当する数値を用いています。)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、鑑定NOIは、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを用いています。以下同じです。
- 注10: 「取得予定日」は、各売買契約に記載された取得予定日をいいます。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。

# 注記及び定義等

1ページ(続き)

注11: 保有資産の含み益は鑑定評価額と帳簿価額との差額を、取得予定資産取得後の含み益は鑑定評価額と保有資産の帳簿価額及び取得予定資産の取得予定価格の合計との差額をいい、単位未満を切り捨てて記載しています。保有資産の鑑定評価額と帳簿価額については2020年7月末日を、取得予定資産の鑑定評価額については2020年8月末日を価格時点としています。なお、取得予定資産取得後の含み益の算出において、アイミッションズパーク柏2の鑑定評価額については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。また、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。2020年7月期末及び取得予定資産取得後の含み益は、それぞれ以下の計算式により求めています。

(2020年7月期末の含み益)

2020年7月期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計－2020年7月期末時点における保有資産の帳簿価額の合計

(取得予定資産取得後の含み益)

2020年7月期末の含み益＋取得予定資産の鑑定評価額の合計－取得予定資産の取得予定価格の合計

注12: 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値(Net Asset Value)を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。なお、2020年7月期末及び取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、それぞれ以下の計算式により求めており、単位未満を切り捨てて記載しています。

(2020年7月期末の1口当たりNAV)

2020年7月期末時点における純資産価値(Net Asset Value)÷2020年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口の総口数

2020年7月期末時点における純資産価値(Net Asset Value)＝2020年7月期末時点における貸借対照表の純資産額＋2020年7月期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計－2020年7月期末時点における保有資産の帳簿価額の合計

(取得予定資産取得後の1口当たりNAV)

取得予定資産取得後の純資産価値(Net Asset Value)÷本募集\*後の本投資法人の発行済投資口の総口数(上限)

取得予定資産取得後の純資産価値(Net Asset Value)＝2020年7月期末時点における貸借対照表の純資産額＋2020年7月期末時点における保有資産の鑑定評価額の合計

\*\*－2020年7月期末時点における保有資産の帳簿価額の合計＋取得予定資産の鑑定評価額の合計\*\*－取得予定資産の取得予定価格の合計－2020年7月期の分配金総額(利益超過分配含む)＋本募集における発行価額の総額\*\*\*

\*「本募集」及び「本第三者割当」とは、2020年11月9日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の「本募集」及び「本第三者割当」をいいます。以下同じです。

\*\* 取得予定資産取得後の1口当たりNAVの算出において、アイミッションズパーク柏2については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分(70%)を除く残りの準共有持分(30%)の追加取得となるため、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いて取得予定資産取得後の純資産価値(Net Asset Value)を算出しています。

\*\*\* 本募集における発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(142,100円)を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも高くなる可能性があります。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、2020年7月期(第4期)の貸借対照表に記載された各数値並びに保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額等を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

# 注記及び定義等

1ページ(続き)

注13: 「(総資産)LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。また、2020年7月期末及び取得予定資産取得後のLTVは、それぞれ以下の計算式により求めています。

(2020年7月期末のLTV)

2020年7月期末時点における貸借対照表の有利子負債総額÷2020年7月期末時点における貸借対照表の総資産額

(取得予定資産取得後の巡航LTV)

取得予定資産取得後の有利子負債総額÷取得予定資産取得後の総資産額

取得予定資産取得後の有利子負債総額=2020年7月期末時点における貸借対照表の有利子負債総額+本借入れ\*の借入予定額\*\*-2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円-+取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を予定している借入金1,163百万円(以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。)

取得予定資産取得後の総資産額=2020年7月期の末日時点における貸借対照表の総資産額+本借入れの借入予定額+本募集における発行価額の総額\*\*\*-2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円-消費税ローンの返済予定額1,163百万円

\*「本借入れ」とは、2020年11月9日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の「本借入れ」をいいます。以下同じです。

\*\* 本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の2020年11月9日現在における見込額(15,577,000,000円)を勘案した、2020年11月9日現在の借入見込額を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、2020年11月9日現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の巡航LTVは変動する可能性があります。

\*\*\* 本募集における発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(142,100円)を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり実際の取得予定資産取得後の巡航LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の巡航LTVは前記よりも低くなる可能性があります。

注14: 「資産規模」のグラフに記載した金額は取得(予定)価格合計であり、目標数値も取得(予定)価格合計の目標数値を記載しています。

注15: 「当面目標」は、あくまでも2020年11月9日現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

2ページ

注1: 「1口当たり利益分配金」、「1口当たり利益超過分配金」及び「1口当たり利益超過分配金のうち分配金平準化を目的としたFFO70%超となる部分」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、これらと大きく異なる場合があることにご留意ください。

注2: 「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、本資料においては、当期純利益(ただし、不動産売却損益を除きます。)(前期繰越利益及び当該営業期間の減価償却費を加算した値)をいいます。以下同じです。

注3: 2021年1月期(第5期)及び2021年7月期(第6期)の前回予想値は、2020年9月14日付「2020年7月期決算短信(REIT)」に基づき記載しています。

注4: 2021年1月期(第5期)、2021年7月期(第6期)及び2022年1月期(第7期)の今回予想値は、2020年11月9日付「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。なお、本書3頁においては、今回予想値のことを単に(予想)と表記しています。以下同じです。

注5: 前回公募増資時における2021年1月期予想に基づく巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算は、直近の公募増資に関連して2020年1月6日に公表した「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び2021年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて記載されている業績予想値に基づく試算値を記載しています。なお、巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算値は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。詳細は、2020年11月9日付「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

## 注記及び定義等

### 2ページ(続き)

注6: 2022年1月期予想に基づく巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算値は、2020年11月9日付「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。なお、巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算値は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。調整項目等の詳細は、2020年11月9日付「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

### 3ページ

注1: 「AFFO」とは、FFOから当該営業期間の資本的支出を控除した値をいいます。

注2: 「内部留保」は、以下の計算式により求めています。

$$\text{AFFO} = (\text{物件取得資金} + \text{自己投資口取得資金}) - \text{有利子負債の返済資金} (\text{ただし、リファイナンス実施分を除きます。}) - \text{分配総額}$$

なお、内部留保は実際の現預金額やその見込み額を示したものではありません。

注3: 本図は、2020年7月期末(第4期末)の内部留保の金額の実績を基に、各期の内部留保の予想額を加算し、業績予想の前提としている内部留保の取り崩しの予想額を控除して算出した内部留保の積み上げのイメージです。

注4: 本書3頁の「キャッシュマネジメント方針」に記載の各図は、あくまでもイメージであり、実際のFFOに対する当期純利益の比率や内部留保の増減等を示すものではありません。



# ディスクレーム

本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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)をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2020年11月9日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」及び「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料には、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人(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・指標等をもとに伊藤忠リート・マネジメント株式会社(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・その他の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、完全性、公正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・判断その他過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資産運用会社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等については、本投資法人及び本資産運用会社の予想と異なる結果となる可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては万全を期していますが、誤謬等が生じている可能性があります。予告なく訂正又は修正する可能性があります。

本資料において引用する、第三者により公表されたデータ・指標等の正確性及び完全性に関して、本投資法人及び本資産運用会社は責任を負うものではありません。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資産運用会社による図表・データ等の作成上の都合により、本資料において記載されている日付が営業日とは異なる場合があります。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。



# Memo

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Memo

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

証券コード: 3493

**伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人**

---