

2024年8月5日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
アドバンス・ロジスティクス投資法人
代表者名 執行役員 高坂 健司
(コード番号：3493)

資産運用会社名
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
問合せ先 物流戦略部長 篠田 弘
TEL. 0120-300-780

2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関するお知らせ

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。）は、本日付で公表しました「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、本日開催の役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といいます。）を吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。本合併の効力が発生した場合の本投資法人の最終期の営業期間は、2024年9月1日から2024年10月31日までの2か月間（以下「2024年10月期」といいます。）となる予定です。

本投資法人は、2024年4月17日付で公表しました「2024年2月期 決算短信（REIT）」にて、2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日、本営業期間変更により2024年9月1日～2024年10月31日に変更）の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、別途、本合併の効力が発生する場合における2024年8月期及び2024年10月期の運用状況の予想並びに本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本合併後の2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）のMFLPの運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026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。

記

注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

1. 2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）の運用状況の予想

	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	1口当たり
						分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金 (円)
前回予想 (A)	3,785	1,858	1,642	1,641	2,830	2,434	396
今回修正予想 (B)	3,673	1,670	1,454	1,453	2,769	2,155	614
増減額 (B-A)	△112	△187	△188	△188	△61	△279	218
増減率	△3.0%	△10.1%	△11.5%	△11.5%	△2.2%	△11.5%	55.1%

(参考) 2024年8月期：予想期末発行済投資口数 674,400口

2. 2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想修正の内容

本営業期間変更により、2024年9月1日に開始する営業期間は、前回発表予想の公表時に想定していた6か月間（2024年9月1日～2025年2月28日）から、2か月間（2024年9月1日～2024年10月31日）に変更されることが予定されます。これに伴い、増減額及び増減率については、前回発表予想の数値の対象期間を2か月として換算した数値をもとに算出しています。

	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	1口当たり
						分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A) (6か月： 2024年9月1日 ～2025年2月28 日)	3,766	1,873	1,628	1,627	2,810	2,413	397
2か月換算後の前 回発表予想 (A') (A) × 1/3	1,255	624	542	542	937	804	132
今回修正予想 (B) (2か月： 2024年9月1日 ～2024年10月31 日)	1,205	519	445	445	661	661	0
増減額 (B) - (A')	△49	△104	△97	△97	△276	△144	△132
増減率	△3.9%	△16.7%	△17.9%	△17.9%	△29.5%	△17.9%	△100.0%

注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

(参考) 2024年10月期：予想期末発行済投資口数 674,400 口

- (注1) 上記の運用状況の予想数値については、別紙「2024年8月期及び2024年10月期における運用状況並びに合併交付金の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、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、MFLPを取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、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。また、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、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 運用状況の予想修正の公表の主な理由

本日付で公表しました「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」のとおり、両投資法人の合併に係る合併費用の発生及びアイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立の稼働状況の見通しの変更により、2024年8月期及び2025年2月期(本営業期間変更により2024年9月1日～2024年10月31日に変更)の運用状況の予想の修正を行うものです。

以上

アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する物流特化型 J リートです。
スポンサーである伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」に基づき、「安定的」な運用、成長を目指してまいります。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adl-reit.com/>

資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp>

注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)及び2024年10月期(2024年9月1日～2024年10月31日)の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



2024年8月期及び2024年10月期における運用状況並びに合併交付金の予想の前提条件

項目	前提条件																													
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）（184日） 2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）（61日） ※2024年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。 																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権（合計16物件）を前提とし、2024年10月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。実際には新たな資産の取得又は保有資産の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。 (注)「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。 																													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する又は2024年10月期末までに効力が発生する予定の締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 IMP三郷及びIMP東京足立のテナントである株式会社イー・ロジットから2024年6月30日をもって中途解約する旨の通知を受領したことは既にお知らせしたとおりです。本日現在、同社との間で違約金等を含めた退去に関する諸条件の合意に至っていないため、業績予想においては違約金の入金等の影響については考慮しておりません。（詳細につきましては、2024年3月12日付「テナントの異動（賃借の解消）の予定に関するお知らせ」及び同年6月28日付け「賃貸借契約の締結に関するお知らせ（アイミッションズパーク東京足立）並びにアイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立の状況について」をご覧ください。） IMP三郷（本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合4.2%）については、2024年6月13日以降同年10月31日迄の賃料収入を見込んでおりません。また、IMP東京足立（本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合5.2%）については、当該物件の賃貸可能面積に占める割合49.0%部分相当の、2024年6月13日以降同年10月31日までの賃料収入を見込んでおりません。 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																													
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年8月期</th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td style="text-align: right;">530</td> <td style="text-align: right;">174</td> </tr> <tr> <td> 施設管理費</td> <td style="text-align: right;">50</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td> プロパティマネジメント 業務委託費</td> <td style="text-align: right;">18</td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">66</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">19</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">354</td> <td style="text-align: right;">117</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">894</td> <td style="text-align: right;">303</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td style="text-align: right;">578</td> <td style="text-align: right;">208</td> </tr> </tbody> </table>				2024年8月期	2024年10月期	賃貸事業費用	530	174	施設管理費	50	16	プロパティマネジメント 業務委託費	18	6	水道光熱費	66	25	修繕費	19	3	公租公課	354	117	減価償却費	894	303	一般管理費	578	208
	2024年8月期	2024年10月期																												
賃貸事業費用	530	174																												
施設管理費	50	16																												
プロパティマネジメント 業務委託費	18	6																												
水道光熱費	66	25																												
修繕費	19	3																												
公租公課	354	117																												
減価償却費	894	303																												
一般管理費	578	208																												

注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	資産運用報酬	359	98
	スポンサーサポート業務委託費	13	4
	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産については過去の実績値に基づき、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた情報に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 建物の修繕費は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に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。 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います。 本合併に関連し一時的に発生する費用として、2024年8月期に147百万円、2024年10月期に75百万円の合併関連費用を想定しています。 		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用は、2024年8月期は215百万円を、2024年10月期は74百万円を想定しています。 支払利息その他融資関連費用として、2024年8月期は212百万円を、2024年10月期は73百万円を見込んでいます。 		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2024年8月期末は61,220百万円を、2024年10月期末は61,100百万円を前提としています。 LTVについては、2024年8月期末に44.2%程度、2024年10月期末に44.5%程度を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。$LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ 		
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数は674,400口であり、2024年10月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。 		
1口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> 合併交付金（1口当たり合併交付金）は、本投資法人の最終期の営業期間である2024年10月期の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、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又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり合併交付金は変動する可能性があります。 		
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行さ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。 		

注意：本報道発表文は、本投資法人の2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資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、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。