



2020年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区麹町三丁目6番地5  
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
代表者名 執行役員 東海林 淳一  
(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 取締役財務企画部長 吉田 圭一  
TEL:03-3556-3901

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

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。）は、2019年9月13日付「2019年7月期 決算短信 (REIT)」で公表した2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2021年1月期の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年7月期（第4期）（2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況の予想の修正

	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)	1口当たり利益超過分配金
前回発表 予想 (A)	1,759 百万円	794 百万円	716 百万円	715 百万円	2,310円	2,002円	308円
今回発表 予想 (B)	2,405 百万円	1,173 百万円	1,015 百万円	1,014 百万円	2,382円	2,088円	294円
増減額 (B) - (A)	646 百万円	378 百万円	299 百万円	299 百万円	72円	86円	▲14円
増減率	36.7%	47.7%	41.9%	41.9%	3.1%	4.3%	▲4.5%

(参考) 2020年7月期：予想期末発行済投資口数 486,000口 1口当たり予想当期純利益 2,088円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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. 2021年1月期（第5期）（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況の予想

	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)	1口当たり利益超過分配金
2021年1月期 予想	2,458 百万円	1,193 百万円	1,078 百万円	1,077 百万円	2,497円	2,217円	280円

(参考) 2021年1月期：予想期末発行済投資口数 486,000口 1口当たり予想当期純利益 2,217円

- (注1) 2020年7月期（第4期）及び2021年1月期（第5期）の運用状況の予想については、別紙「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を基に算出した現時点でのものであり、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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、本投資法人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て、百分率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 運用状況の予想の修正及び開示の主な理由

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」及び「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」に記載の新投資口発行による取得予定資産（別紙「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」の「運用資産」において定義します。）の取得に伴い、2019年9月13日付「2019年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年7月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上、経常利益及び当期純利益の予想額に30%以上の差異が生じる見込みとなったため、2020年7月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて、2021年1月期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につき、別紙1の前提条件に基づき、新たに公表を行うものです。

なお、2019年9月13日付「2019年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想については、現時点において開示すべき変更はありません。

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：<https://www.ial-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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】

〈2020年7月期及び2021年1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"> <li>2020年7月期（第4期）：2020年2月1日～2020年7月31日（182日）</li> <li>2021年1月期（第5期）：2020年8月1日～2021年1月31日（184日）</li> </ul>																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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8物件）（以下「保有資産」といいます。）に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行後に取得予定の不動産信託受益権として、2020年2月3日に「IMP柏2」（注1）に係る不動産信託受益権（準共有持分70%）を、同年4月1日に「IMP印西」に係る不動産信託受益権（準共有持分20%）（以下、かかる2物件を併せて「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「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」をご参照ください。）を取得及び追加取得することにより本投資法人の保有資産が9物件（注2）になること、その後2021年1月期末までに新たな資産の取得又は保有資産の処分等が生じないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul> <p>（注1）「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。</p> <p>（注2）IMP印西については、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を除く残りの準共有持分の追加取得であるため、取得予定資産取得後の物件数の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。</p>																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>テナント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。</li> <li>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。</li> </ul>																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（単位：百万円）</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期</th> <th>2021年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  施設管理費</td> <td style="text-align: center;">26</td> <td style="text-align: center;">28</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: center;">12</td> <td style="text-align: center;">11</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">31</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: center;">161</td> <td style="text-align: center;">161</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: center;">638</td> <td style="text-align: center;">655</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">272</td> <td style="text-align: center;">291</td> </tr> <tr> <td>  スポンサーサポート業務委託費</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一般的に不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税等については現受益者等と期間按分による計算を行い物件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相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年7月期から費用計上されることとなります。なお、当該取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は134百万円を想定しています。</li> <li>建物の修繕費は、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</li> </ul>			2020年7月期	2021年1月期	賃貸事業費用			施設管理費	26	28	プロパティマネジメント業務委託費	12	11	水道光熱費	30	31	修繕費	6	6	公租公課	161	161	減価償却費	638	655	一般管理費			資産運用報酬	272	291	スポンサーサポート業務委託費	16	16
	2020年7月期	2021年1月期																																	
賃貸事業費用																																			
施設管理費	26	28																																	
プロパティマネジメント業務委託費	12	11																																	
水道光熱費	30	31																																	
修繕費	6	6																																	
公租公課	161	161																																	
減価償却費	638	655																																	
一般管理費																																			
資産運用報酬	272	291																																	
スポンサーサポート業務委託費	16	16																																	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用は、2020年7月期157百万円、2021年1月期118百万円を想定しています。</li> <li>支払利息その他融資関連費用として2020年7月期に118百万円、2021年1月期に115百万円を見込んでいます。</li> <li>2020年7月期における新投資口の発行に係る費用として36百万円を見込んでいます。新投資口の発行に係る費用については全て2020年7月期に一括償却する予定です。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2020年7月期末に37,053百万円、2021年1月期末に35,540百万円を前提としています。</li> <li>本投資法人は、2020年2月に7,600百万円及び同年3月に5,513百万円の総額13,113百万円の新規借入を行うことを前提としています。ただし、実際の借入金額は、新投資口の発行による手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入に関する詳細については、今後決定次第発表します。</li> <li>今回の取得予定資産にかかる消費税ローンについては、2021年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として2021年1月期中に借入金1,513百万円を返済することを前提としています。</li> <li>LTVについては、2020年7月期末に42.0%程度、2021年1月期末に41.0%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 = 有利子負債総額 ÷ 総資産額 × 100</li> <li>新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における発行済投資口の総口数357,143口に加え、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の発行（123,357口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限5,500口）によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計128,857口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>上記の他に2021年1月期末まで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。</li> <li>1口当たり分配金（利益超過分配は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、上記の新投資口数の上限合計128,857口を含む2020年7月期及び2021年1月期の予想期末発行済投資口の総口数486,000口により算出しています。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本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。利益超過分配金総額は、2020年7月期に142百万円、2021年1月期に136百万円を想定しています。</li> <li>外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれが生じないことを前提としています。</li> <li>本投資法人は、FFO（注1）の70%相当額を、利益超過分配を含む分配金総額の目処とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。ただし、毎期継続的に行う利益超過分配は当該営業期間の減価償却費の30%を上限としています。</li> <li>さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たりの分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、投資口1口当たりの分配金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。</li> <li>ただし、経済環境、不動産市況及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。</li> <li>また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注2）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとしています。</li> </ul> <p>(注1)「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益（ただし、不動産売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。</p> <p>(注2) 鑑定LTV (%) = A / B × 100  A = 当該決算日における有利子負債総額  B = 当該決算日における貸借対照表上の総資産額 - 当該決算日における保有不動産の減価償却後</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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。



	の簿価+当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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。</li><li>・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。</li></ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

### 【別紙2】

<2020年7月期の1口当たり分配金予想（前回予想）、2021年1月期（予想）（注1）及び2021年1月期の一時効果調整後1口当たり分配金（試算値）（注2）>

	（ご参考） 2020年7月期 （前回予想） （2019年9月13日公表）	2021年1月期 （予想）	2021年1月期 （一時効果調整後） （試算値）
費用化されていない固都税等の費用化による費用増加影響額（円/口）（注3）	—	—	△157
固都税等を費用化する調整により連動して減少することとなる運用報酬額の減少による利益増加影響額（円/口）（注4）	—	—	29
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）（円/口）	2,002	2,217	2,089
1口当たり利益超過分配金（円/口）	308	280	318（注5）
1口当たり分配金 （利益超過分配金を含む）（円/口）	2,310	2,497	2,407
期末発行済投資口数（口）（注6）	357,143	486,000	486,000

（注1） 2021年1月期（予想）の各数値は、別紙1「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

（注2） 「一時効果調整後1口当たり分配金（試算値）」は、2021年1月期の分配金の予想を基に、取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下「固都税等」といいます。）が費用化されているものと仮定して試算した1口当たり分配金の試算値をいいます。したがって、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。

（注3） 「費用化されていない固都税等の費用化による費用増加影響額」は、取得原価に算入されている固都税等が費用化されているものと仮定した場合の2021年1月期の1口当たり分配金への影響額をいいます。

（注4） 「固都税等を費用化する調整により連動して減少することとなる運用報酬額の減少による利益増加影響額」とは、固都税等を費用化する調整により連動して減少することとなる運用報酬額の減少による2021年1月期の1口当たり分配金への影響額をいいます。

（注5） 上記一時効果調整後のFFOの70%相当額が利益超過分配を含む分配金総額となるように算定しています。

（注6） 2021年1月期（一時効果調整後）（試算値）の期末発行済投資口数は、別紙1「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。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。