

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 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 執行役員 物流事業本部長 木村 知之
 TEL:0120-300-780

2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信(REIT)」で公表した2023年2月期(2022年8月1日~2023年2月28日)及び2023年8月期(2023年3月1日~2023年8月31日)の運用状況の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年2月期(第9期)(2022年8月1日~2023年2月28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)	3,735 百万円	1,846 百万円	1,666 百万円	1,665 百万円	3,239円	2,775円	464円
今回発表予想(B)	3,997 百万円	2,025 百万円	1,786 百万円	1,785 百万円	3,239円	2,648円	591円
増減額 (B) - (A)	262 百万円	178 百万円	120 百万円	120 百万円	-円	▲127円	127円
増減率	7.0%	9.6%	7.2%	7.2%	-%	▲4.6%	27.4%

(参考) 2023年2月期: 予想期末発行済投資口数 674,400口 1口当たり予想当期純利益 2,648円

※ 2023年2月期(第9期)は、2022年8月1日~2023年2月28日までの7か月間となります。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。

2. 2023年8月期（第10期）（2023年3月1日～2023年8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)	3,200 百万円	1,544 百万円	1,395 百万円	1,394 百万円	2,725 円	2,324 円	401 円
今回発表予想 (B)	3,682 百万円	1,837 百万円	1,630 百万円	1,629 百万円	2,806 円	2,416 円	390 円
増減額 (B) - (A)	481 百万円	292 百万円	234 百万円	234 百万円	81 円	92 円	▲11 円
増減率	15.0%	19.0%	16.8%	16.8%	3.0%	4.0%	▲2.7%

(参考) 2023年8月期：予想期末発行済投資口数 674,400 口 1口当たり予想当期純利益 2,416 円

※ 2023年8月期（第10期）は、2023年3月1日～2023年8月31日までの6か月間となります。

- (注1) 上記予想数値は、別紙1「2023年2月期及び2023年8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違が生じ、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。

3. 運用状況の予想の修正の主な理由

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」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1「2023年2月期及び2023年8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。）の取得並びに本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入れに伴い、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2023年2月期及び2023年8月期の予想の前提に変更が生じ、営業収益の予想額に10%以上の差異が生じる見込みとなったため、2023年2月期及び2023年8月期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/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。

(2023年2月期及び2023年8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"> 2023年2月期（第9期）：2022年8月1日～2023年2月28日（212日） 2023年8月期（第10期）：2023年3月1日～2023年8月31日（184日） 																																	
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12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、2022年10月19日に「IMP市川塩浜（準共有持分70%）」（注）に係る不動産信託受益権を、2023年4月3日に「IMP市川塩浜（準共有持分30%）」に係る不動産信託受益権（以下、総称して「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貸借に関するお知らせ」をご参照ください。）を取得することにより本投資法人の保有資産が13物件になること、その後2023年8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。 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。 <p>（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。</p>																																	
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2023年8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。 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。 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。 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。 <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年2月期</th> <th>2023年8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>46</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td> プロパティマネジメント業務委託費</td> <td>19</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>69</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>9</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>303</td> <td>337</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>975</td> <td>877</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>446</td> <td>405</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td>28</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <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。 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、2022年10月19日取得予定の「IMP市川塩浜（準共有持分70%）」については2023年度の固定資産税及び都市計画税等が2023年8月期から費用計上されることになり、2023年4月3日取得予定の「IMP市川塩浜（準共有持分30%）」については2024年度の固定資産税及び都市計画税等が 		2023年2月期	2023年8月期	賃貸事業費用			施設管理費	46	47	プロパティマネジメント業務委託費	19	17	水道光熱費	69	57	修繕費	9	8	公租公課	303	337	減価償却費	975	877	一般管理費			資産運用報酬	446	405	スポンサーサポート業務委託費	28	26
	2023年2月期	2023年8月期																																
賃貸事業費用																																		
施設管理費	46	47																																
プロパティマネジメント業務委託費	19	17																																
水道光熱費	69	57																																
修繕費	9	8																																
公租公課	303	337																																
減価償却費	975	877																																
一般管理費																																		
資産運用報酬	446	405																																
スポンサーサポート業務委託費	28	26																																

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。

	<p>2024年8月期から費用計上されることとなります。2023年2月期における2022年10月19日取得予定の「IMP市川塩浜（準共有持分70%）」に係る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12百万円、2023年8月期における2023年4月3日取得予定の「IMP市川塩浜（準共有持分30%）」に係る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20百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2023年2月期238百万円、2023年8月期207百万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2023年2月期に205百万円、2023年8月期に203百万円を見込んでいます。 ・2023年2月期における新投資口の発行に係る費用として20百万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2023年2月期に一括償却する予定です。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2023年2月期末に47,240百万円、2023年8月期末に58,790百万円を前提としています。 ・本投資法人は、2022年10月に6,350百万円及び2023年4月に5,200百万円の総額11,550百万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。 ・今回の取得予定資産に係る消費税ローンについては、2023年8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2023年8月期中に借入金170百万円を返済することを前提としています。 ・LTVについては、2023年2月期末に40.2%程度、2023年8月期末に42.5%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ ・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。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在における発行済投資口の総口数600,127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（70,773口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限3,500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74,273口が全て発行されることを前提としています。 ・上記の他に2023年8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。 ・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、上記の新投資口数の上限合計74,273口を含む2023年2月期及び2023年8月期の予想期末発行済投資口の総口数674,400口により算出しています。
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"> ・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。 ・ただし、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。
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、2023年2月期に398百万円、2023年8月期に263百万円を想定しています。 ・本投資法人は、減価償却費の30%を目途とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針としています。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又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、継続的な利益超過分配の分配額に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 <p>2023年2月期においては、新投資口の発行及び期中における物件取得により、一時的に投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金は含まない）が減少するため、投資口1口当たりの分配金（利</p>

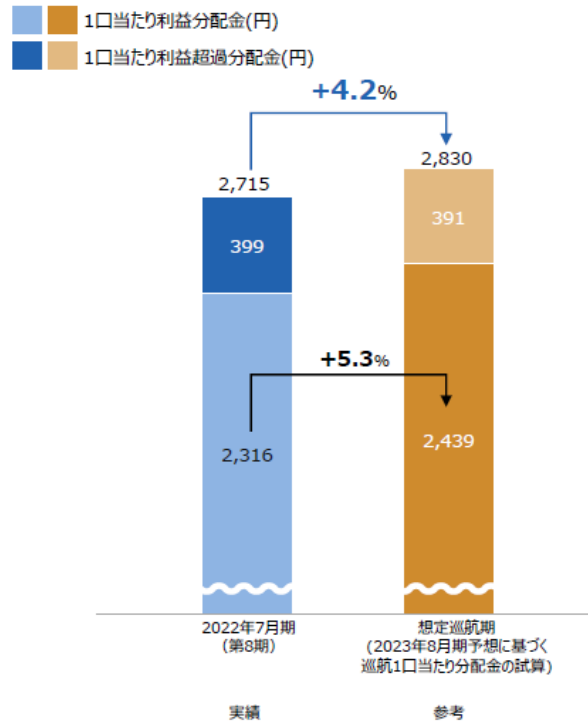
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	<p>益超過分配金を含む)を平準化する目的で、2023年2月期について、減価償却費の40.88%に相当する額の利益超過分配を行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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)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。 <p>(注) 鑑定LTV (%) = $A/B \times 100$ 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</p>
その他	<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。 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。 新型コロナウイルス感染症による運用状況への悪影響は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2月期及び2023年8月期の運用状況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、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。

【別紙2】

＜巡航1口当たり分配金の推移＞



＜巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算の考え方＞

	2022年7月期 (第8期) 実績	想定巡航期 (2023年8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)
営業収益	3,182百万円	3,710百万円
営業利益	1,525百万円	1,848百万円
経常利益	1,390百万円	1,646百万円
当期純利益	1,389百万円	1,645百万円
発行済投資口総数	600,127口	674,400口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	2,715円	2,830円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,316円	2,439円
1口当たり利益超過分配金	399円	391円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。

巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算は、特定の計算期間の利益等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。巡航収益及び巡航1口当たり分配金は、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。さらに、「巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算」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」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、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。

<想定巡航期（2023年8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）の前提条件>

本日公表した、今回の新投資口発行及び取得予定資産の取得等を考慮した2023年8月期予想数値から、主に以下の調整を行って試算しています。

- ・ 2023年4月3日に取得予定の「IMP市川塩浜（準共有持分30%）」を2023年8月期の期初から期末まで保有したと仮定し、通期で収益に寄与したと仮定して試算しています。
- ・ 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等が費用化されているものと仮定し、14百万円を費用計上しています。
- ・ 臨時に発生すると見込んでいる費用として合計4百万円を費用から除外しています。

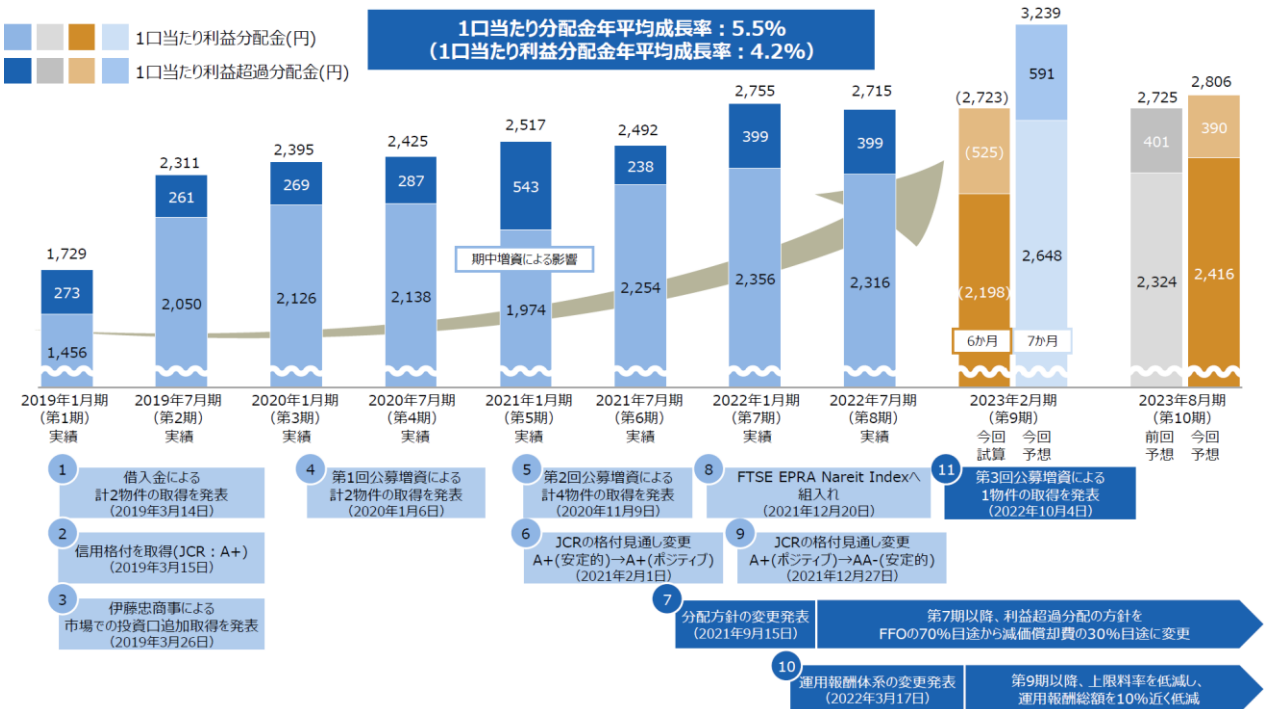
なお、資本的支出は、2023年8月期に14百万円を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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。

【別紙3】

＜1口当たり分配金の推移＞

上場来の1口当たり分配金の推移及び主要なコーポレートアクションは以下のとおりです。



- (注1) 2023年2月期(第9期)は、実際には2022年8月1日から2023年2月末日までの7か月ですが、「2023年2月期(第9期)(6か月)」は、他の期との比較の便宜のため、2023年2月期(第9期)が2022年8月1日から2023年1月末日までの6か月と仮定し、2022年8月1日から2023年1月末日までに生じる収益及び費用等の予想に基づいて試算した想定数値です。2023年2月期(第9期)の予想数値に7分の6を乗じたものではありません。
- (注2) 「1口当たり分配金年平均成長率」は、2019年7月期(第2期)以降2022年7月期(第8期)までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期(第2期)の1口当たり分配金に対する、2022年7月期(第8期)に係る1口当たり分配金の割合(成長率)を、2019年7月期末(第2期末)から起算して2022年7月期末(第8期末)までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- (注3) 「1口当たり利益分配金年平均成長率」は、2019年7月期(第2期)以降2022年7月期(第8期)までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期(第2期)の1口当たり利益分配金に対する、2022年7月期(第8期)に係る1口当たり利益分配金の割合(成長率)を、2019年7月期末(第2期末)から起算して2022年7月期末(第8期末)までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- (注4) 「信用格付」及び「JCRの格付」は、本投資法人に対する格付であり、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注5) 「FTSE EPRA Nareit Index」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」の略称であり、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)と共同開発した国際的な不動産投資指数です。国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年2月期及び2023年8月期の運用状況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、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却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。