

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 経営管理部長 佐藤 直樹
 TEL:03-3556-3901

2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想修正に関するお知らせ

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、2018年9月7日付「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した2019年1月期（2018年5月1日～2019年1月31日）及び2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 2019年1月期（第1期）の運用状況の予想修正について

	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)	1,282 百万円	741 百万円	496 百万円	495 百万円	1,589 円	1,328 円	261 円
今回発表予想 (B)	1,282 百万円	740 百万円	495 百万円	494 百万円	1,658 円	1,385 円	273 円
増減額 (B) - (A)	—	▲1 百万円	▲0 百万円	▲0 百万円	69 円	57 円	12 円
増減率	—	▲0.2%	▲0.1%	▲0.1%	4.3%	4.3%	4.6%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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。



2. 2019年7月期（第2期）の運用状況の予想修正について

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり り分配金 (利益超過分 配金を含む)	1口当たり	1口当たり
						分配金 (利益超過分 配金は含まない)	利益超過 分配金
前回発表 予想 (A)	1,597 百万円	743 百万円	675 百万円	674 百万円	2,089 円	1,809 円	280 円
今回発表 予想 (B)	1,597 百万円	741 百万円	672 百万円	671 百万円	2,174 円	1,880 円	294 円
増減額 (B) - (A)	—	▲1 百万円	▲3 百万円	▲3 百万円	85 円	71 円	14 円
増減率	—	▲0.2%	▲0.5%	▲0.5%	4.1%	3.9%	5.0%

(参考) 2019年1月期 : 予想期末発行済投資口数 357,143 口、1口当たり予想当期純利益 1,385 円
 2019年7月期 : 予想期末発行済投資口数 357,143 口、1口当たり予想当期純利益 1,880 円

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、物件取得日である2018年9月7日から2019年1月末日まで（147日）となります。
- (注2) 2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想については、別紙「2019年1月期及び2019年7月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、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3) 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4) 単位未満の数値は切り捨てて、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. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」で公表したとおり、第三者割当による新投資口発行を行わない旨の通知を、割当先であるSMBC日興証券株式会社より受領しました。これに伴い、当該第三者割当による新投資口発行の手取金を原資とした2018年1月期中の借入金の期限前返済を行わないこと、予想期末発行済投資口数に変動が生じることから、運用状況の予想の修正を行うこととしました。

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2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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。

【別紙】
2019年1月期及び2019年7月期における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"> ➤ 2019年1月期（第1期）（2018年5月1日～2019年1月31日）（276日） ➤ 2019年7月期（第2期）（2019年2月1日～2019年7月31日）（181日） 		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本投資法人が、本日現在保有する7物件の不動産信託受益権（以下「運用資産」といいます。）につき、2019年7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。 ➤ 実際には運用資産以外の新規物件の取得又は保有物件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。 		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 運用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賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向並びに本日現在において効力を有する賃貸借契約の内容等をベースに、テナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測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。 		
	（単位：百万円）		
		2019年1月期	2019年7月期
	賃貸事業費用合計	487	636
	施設管理費	18	25
	プロパティマネジメント業務委託費	7	9
	水道光熱費	17	22
	修繕費	4	5
	公租公課	0	161
	減価償却費	325	400
一般管理費合計	157	218	
資産運用報酬	133	174	
スポンサーサポート業務委託費	4	5	
	<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、現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、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が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する2019年1月期については費用計上されません。したがって、運用資産については、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2019年7月期から費用計上されることとなります。なお、運用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102百万円を想定しており、2019年7月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は、161百万円を見込んでいます。 ➤ 建物の修繕費は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社（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おります。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 		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

	<p>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> <p>➤ 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。</p>
営業外費用	<p>➤ 営業外費用は、2019年1月期245百万円、2019年7月期69百万円を想定しています。</p> <p>➤ 支払利息その他借入関連費用として2019年1月期89百万円、2019年7月期69百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 2019年1月期における新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用として80百万円並びに創立費として75百万円を見込んでいます。設立費用のうち、会計上及び税務上一括費用計上が認められているものにつきましては、全て2019年1月期に一括費用計上することを前提としています。新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用については全て2019年1月期に一括償却する予定です。</p>
有利子負債	<p>➤ 有利子負債総額は、2019年1月期末21,990百万円、2019年7月期末19,300百万円を前提としています。</p> <p>➤ 2019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2019年7月期中に借入金2,690百万円を返済することを前提としています。</p> <p>➤ LTVについては、2019年1月期末に37.4%程度、2019年7月期末に34.3%程度を見込んでいます。</p> <p>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。</p> $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
発行済投資口数	<p>➤ 本日現在の発行済投資口数357,143口を前提としています。</p> <p>➤ 上記の他に、2019年7月期末までに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。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>➤ 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の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。</p> <p>➤ 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。</p>
1口当たり利益超過分配金	<p>➤ 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、2019年1月期に97百万円、2019年7月期に105百万円を想定しています。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 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、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です。但し、每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%を上限とします。また、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFFOの70%を超える場合もあります。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 但し、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。</p> <p>➤ 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</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

	<p>ものとしします。</p> <p>(注1)「FFO」とは、Funds From Operation の略称であり、当期純利益（但し、不動産等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 (%) = $A/B \times 100$ (%)</p> <p>A=当該決算期末時点における有利子負債総額</p> <p>B=当該決算期末時点における貸借対照表上の総資産額－当該決算期末時点における保有資産の帳簿価格合計＋当該決算期末時点における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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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。