



2020年11月9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:0120-300-780

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

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、2020年9月14日付「2020年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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2022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. 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)	2,456 百万円	1,190 百万円	1,087 百万円	1,086 百万円	2,508 円	2,236 円	272 円
今回発表 予想 (B)	2,610 百万円	1,301 百万円	1,163 百万円	1,162 百万円	2,508 円	1,930 円	578 円
増減額 (B) - (A)	153 百万円	111 百万円	76 百万円	75 百万円	-円	▲306 円	306 円
増減率	6.2%	9.3%	7.0%	7.0%	-%	▲13.7%	112.2%

(参考) 2021年1月期：予想期末発行済投資口数 602,500口 1口当たり予想当期純利益 1,930円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。
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

2. 2021年7月期（第6期）（2021年2月1日～2021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)	2,456 百万円	1,129 百万円	1,026 百万円	1,025 百万円	2,420 円	2,110 円	310 円
今回発表予想 (B)	3,063 百万円	1,467 百万円	1,331 百万円	1,330 百万円	2,455 円	2,208 円	247 円
増減額 (B) - (A)	606 百万円	337 百万円	305 百万円	305 百万円	35 円	98 円	▲63 円
増減率	24.7%	29.9%	29.7%	29.8%	1.4%	4.6%	▲20.4%

(参考) 2021年7月期：予想期末発行済投資口数 602,500 口 1口当たり予想当期純利益 2,208 円

3. 2022年1月期（第7期）（2021年8月1日～2022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
2022年1月期 予想	3,173 百万円	1,542 百万円	1,396 百万円	1,395 百万円	2,550 円	2,316 円	234 円

(参考) 2022年1月期：予想期末発行済投資口数 602,500 口 1口当たり予想当期純利益 2,316 円

(注1) 上記予想数値は、別紙1「2021年1月期、2021年7月期及び2022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。
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。



4. 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1「2021年1月期、2021年7月期及び2022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、2020年9月14日付「2020年7月期 決算短信（REIT）」で公表した2021年1月期及び2021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%以上の差異が生じる見込みとなったため、2021年1月期及び2021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、2022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。

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し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。

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】

(2021年1月期、2021年7月期及び2022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"> ・2021年1月期（第5期）：2020年8月1日～2021年1月31日（184日） ・2021年7月期（第6期）：2021年2月1日～2021年7月31日（181日） ・2022年1月期（第7期）：2021年8月1日～2022年1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9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11月20日に「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」（注1）及び「IMP印西2」に係る不動産信託受益権を、2021年4月1日に「IMP東京足立」及び「IMP三芳」に係る不動産信託受益権（以下、かかる4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12物件（注2）になること、その後2022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。 ・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1）「IMP」とは、アイミッシュンズパークの略称です。以下同じです。</p> <p>（注2）「IMP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"> ・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2022年1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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年1月期</th> <th>2021年7月期</th> <th>2022年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 施設管理費</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td style="text-align: center;">28</td> <td style="text-align: center;">34</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;">15</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">28</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: center;">160</td> <td style="text-align: center;">280</td> <td style="text-align: center;">280</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: center;">701</td> <td style="text-align: center;">781</td> <td style="text-align: center;">798</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: center;">291</td> <td style="text-align: center;">359</td> <td style="text-align: center;">388</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">21</td> <td style="text-align: center;">22</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、2020年11月20日取得予定の「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」及び「IMP印西2」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になり、2021年4月1日取得予定の「IMP東京足立」及び「IMP三芳」については2022年度の固定資産税及 				2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	賃貸事業費用				施設管理費	27	28	34	プロパティマネジメント業務委託費	12	15	16	水道光熱費	29	28	29	修繕費	7	13	8	公租公課	160	280	280	減価償却費	701	781	798	一般管理費				資産運用報酬	291	359	388	スポンサーサポート業務委託費	18	21	22
	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期																																												
賃貸事業費用																																															
施設管理費	27	28	34																																												
プロパティマネジメント業務委託費	12	15	16																																												
水道光熱費	29	28	29																																												
修繕費	7	13	8																																												
公租公課	160	280	280																																												
減価償却費	701	781	798																																												
一般管理費																																															
資産運用報酬	291	359	388																																												
スポンサーサポート業務委託費	18	21	22																																												

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

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。



	<p>び都市計画税等が2022年7月期から費用計上されることとなります。2021年1月期における2020年11月20日取得予定の「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」及び「IMP印西2」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10百万円、2021年7月期における2021年4月1日取得予定の「IMP東京足立」及び「IMP三芳」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42百万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、2021年1月期141百万円、2021年7月期137百万円、2022年1月期145百万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2021年1月期に104百万円、2021年7月期に135百万円、2022年1月期に143百万円を見込んでいます。 ・2021年1月期における新投資口の発行に係る費用として19百万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2021年1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、2021年1月期末に34,640百万円、2021年7月期末に46,826百万円、2022年1月期末に46,393百万円を前提としています。 ・本投資法人は、2020年11月に730百万円及び2021年4月に12,186百万円の総額12,916百万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かかる消費税ローンについては、2021年7月期及び2022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7月期中に借入金730百万円、2022年1月期中に借入金433百万円を返済することを前提としています。 ・LTVについては、2021年1月期末に33.6%程度、2021年7月期末に40.4%程度、2022年1月期末に40.2%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486,000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（111,000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116,500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2022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。 ・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116,500口を含む2021年1月期、2021年7月期及び2022年1月期の予想期末発行済投資口の総口数602,500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、2021年1月期に348百万円、2021年7月期に148百万円、2022年1月期に140百万円を想定しています。 ・本投資法人は、FF0（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とし、当該営業期間の減価償却費の30%を上限としています。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。 2021年1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（利益超過分配金を含む）を平準化する目的で、2021年1月期について、当該営業期間のFF0の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。

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。



	<p>81.0%かつ減価償却費の49.6%に相当する額の利益超過分配を行うことといたします。</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。 <p>（注1）「FF0」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。</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。

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2】

< 巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算の考え方 >

	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	本日公表の 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
営業収益	2,456百万円	3,172百万円
営業利益	1,131百万円	1,522百万円
経常利益	1,016百万円	1,378百万円
当期純利益	1,015百万円	1,378百万円
発行済投資口総数	486,000口	602,500口
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	2,407円	2,529円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	2,089円	2,288円
1口当たり利益超過分配金	318円	241円

(注) 「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」については、直近の公募増資に関連して2020年1月6日付で公表した「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そのまま記載しています。

2020年1月6日付で公表した「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」においては、「一時効果調整後1口当たり分配金（試算値）」を掲載していましたが、これらの試算値の位置づけをわかりやすくする観点から、「巡航収益及び巡航1口当たり分配金の試算」の一部として掲載することとしました。

これらの巡航収益及び巡航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。更に、「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、上記記載の「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。

< 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の前提条件 >

2020年1月6日付で公表した、2021年1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。

- ・ 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、76百万円を費用計上しています。
- ・ 上記費用増加に伴い、連動して資産運用報酬が減少することにより、14百万円を営業費用から控除しました。
- ・ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、上記調整後のFFOの70%として試算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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。
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

<本日公表の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2021年1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。

- 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、27百万円を費用計上しています。なお、2022年1月期予想数値においては、本日公表した取得予定資産のうち、アイミッションズパーク柏2及びアイミッションズパーク印西2の固都税等は既に費用化されており、費用化前の物件は、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のみとなります。従って、上記調整はこれら費用化前の物件についてのみ行っています。
- 臨時に発生すると見込んでいる費用として合計2百万円を費用から除外しています。
- 上記の調整による費用増加に伴い、連動して資産運用報酬が減少することにより、8百万円を営業費用から控除しています。
- 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、上記調整後のFF0の70%として試算しています。

なお、資本的支出は、2021年1月期に9百万円、2021年7月期に21百万円、2022年1月期に6百万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。

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。