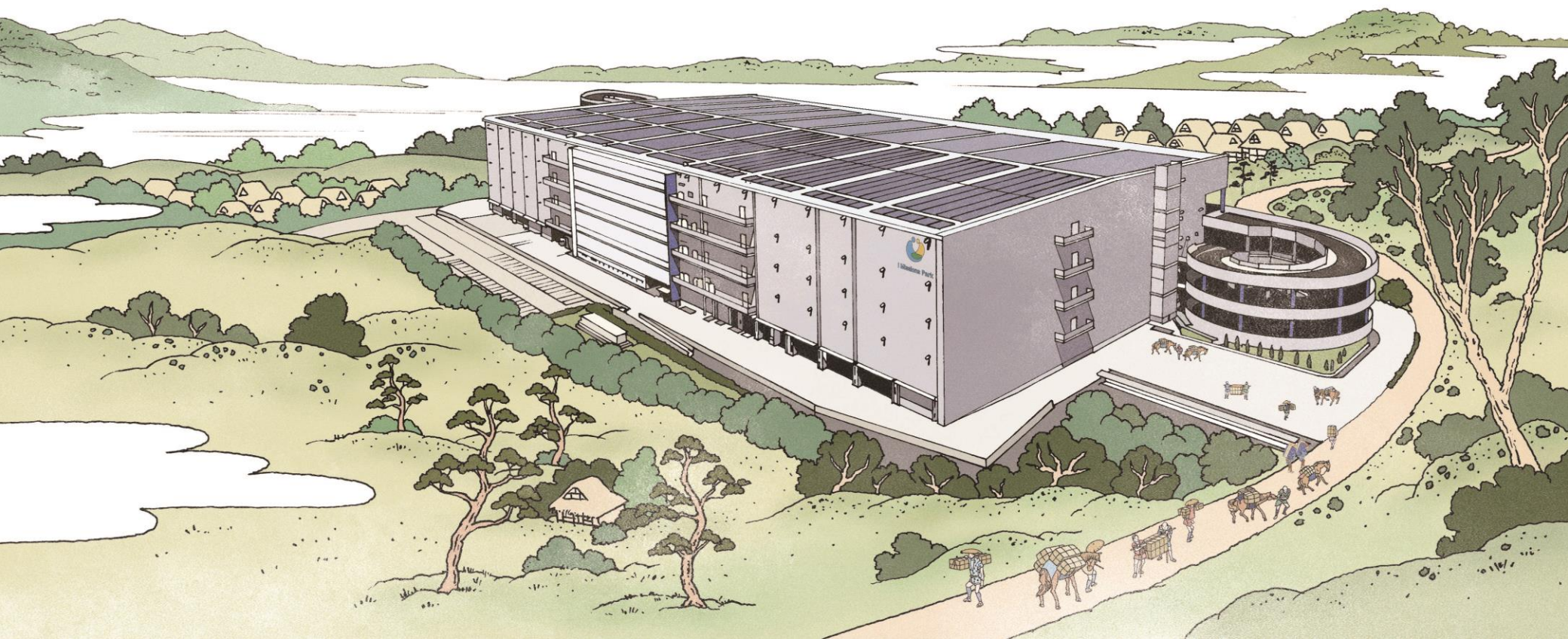




証券コード：3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

2020年1月6日付で公表した プレスリリースについての補足説明資料



適正な利回りでの物件取得

本募集を通じて東京近郊の国道16号周辺の築浅物件の取得を実現します。

取得エリアにおける適正なNOI利回りを見極めて取得を実施

取得予定価格合計
25,270百万円

鑑定評価額合計
26,440百万円

平均鑑定NOI利回り
(取得予定価格ベース)
4.8%

国道16号周辺
100.0%

平均築年数
(取得予定価格ベース)
1.5年

取得予定資産



名称	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)
取得価格	19,600百万円
鑑定評価額	20,500百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
築年数	1.4年



名称	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)
取得価格	5,670百万円
鑑定評価額	5,940百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
築年数	1.9年

ポートフォリオNOI利回りを強く意識

物件ポートフォリオ

平均鑑定NOI利回り

取得予定資産取得前
5.1%



取得予定資産
4.8%



取得予定資産取得後
5.0%

DPU成長率、P/NAV、LTV水準、インプライドキャップレート及びマーケット需給を総合的に考慮して実行

資本政策

DPU

2019年7月期
2,311円



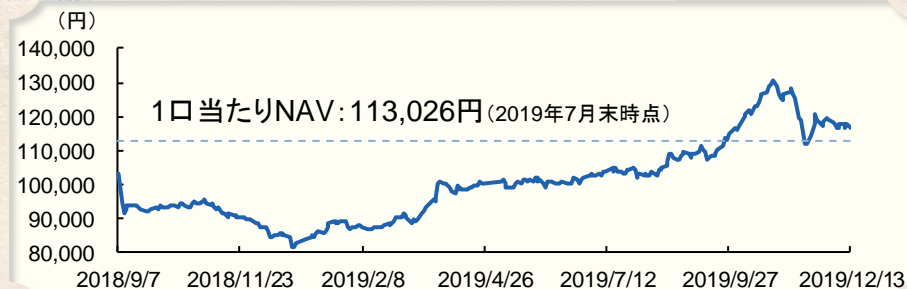
2021年1月期(予想)
2,497円

(総資産)
LTV

2019年7月期
39.5%



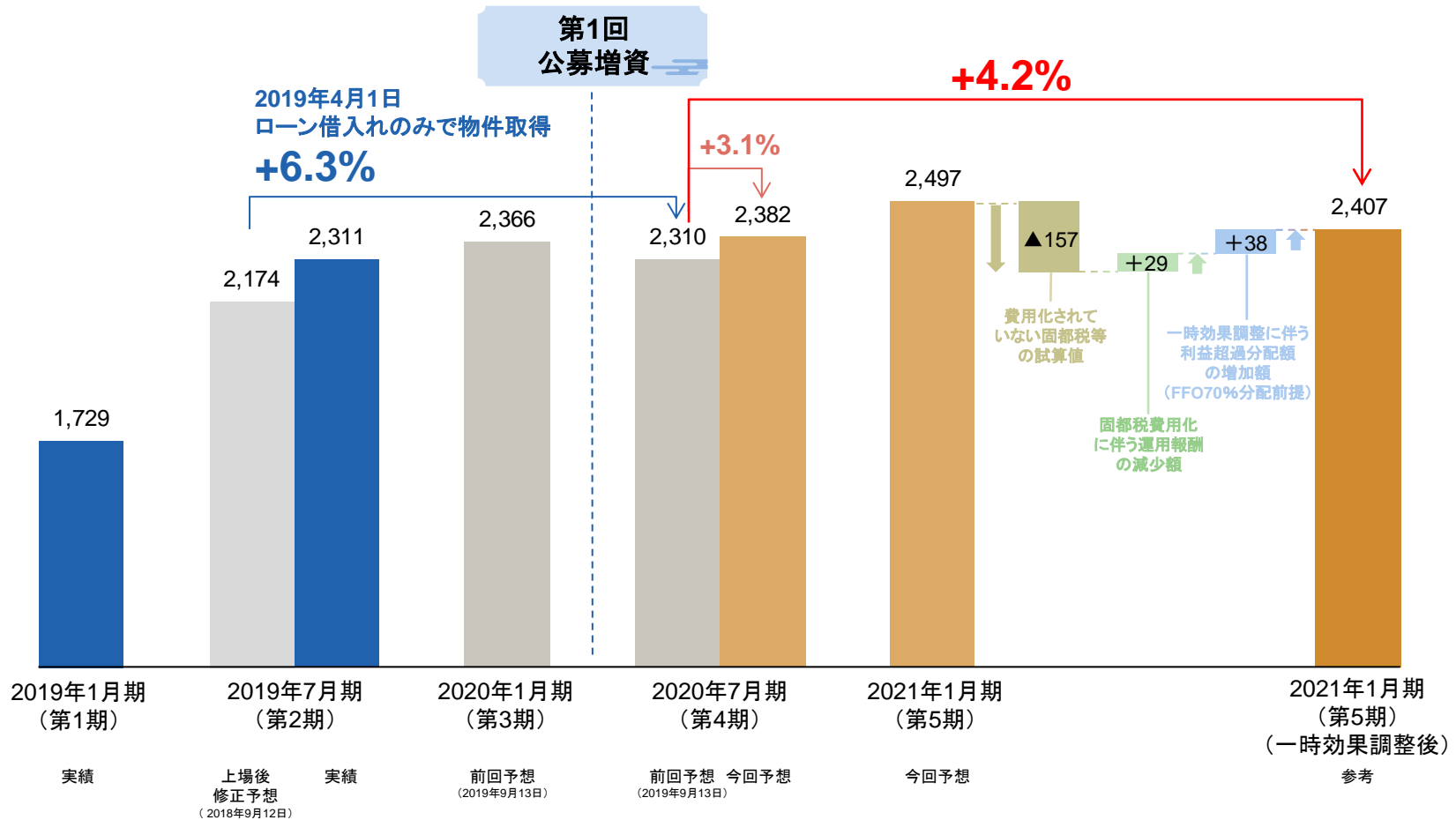
本募集後
40.9%
(消費税ローンを除く)



継続的な分配金成長

ポートフォリオ利回りを強く意識しながら中長期的なDPU成長を目指します。

1口当たり分配金の推移(利益超過分配金を含む) (円)



着実な実績の積み上げ

資産規模拡大を通じ、着実な分配金成長の実現を目指す

注記及び定義等

1ページ

- (注1)「本募集」及び「本第三者割当」とは、2020年1月6日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の「本募集」及び「本第三者割当」をいいます。以下同じです。
- (注2)金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注3)「取得予定価格」は、各信託受益権準共有持分の売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。
- (注4)「鑑定評価額」は、2019年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。以下同じです。
- (注5)「鑑定NOI利回り」とは、取得(予定)価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。なお、鑑定NOIは、保有資産(アイミッションズパーク印西を除きます。)については、2019年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミッションズパーク印西については、本投資法人が2020年1月6日現在において保有している当該物件の準共有持分割合(80%)に係る2019年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIと、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(20%)に係る2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを合計した鑑定NOIを用いています。以下同じです。
- (注6)本投資法人は、関東エリア(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。)における物件の所在エリアを「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」に四分類しています。本投資法人の定義する物件の所在エリアである「国道16号周辺」は、東京外かく環状道路の外側から国道16号線沿線までのエリアとして、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。
- (注7)「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産取得前のポートフォリオ、取得予定資産及び取得予定資産取得後のポートフォリオの各鑑定NOI利回りの、取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。
- (注8)「DPU」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)をいいます。
- (注9)「(総資産)LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。また、2019年7月期及び本募集後のLTVは、それぞれ以下の計算式により求めています。

(2019年7月期のLTV)

2019年7月期の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額 ÷ 2019年7月期(第2期)の末日時点における貸借対照表の総資産額

注記及び定義等

(本募集後のLTV)

本募集後の有利子負債総額÷本募集後の総資産額

本募集後の有利子負債総額＝2019年7月期(第2期)の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額＋2019年9月5日付で公表の借入れによる有利子負債の増加額－2019年9月5日付で公表の借入金の返済による有利子負債の減少額－2019年10月31日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額＋2019年12月6日付で公表の投資法人債の発行による有利子負債の増加額－2019年12月6日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額＋本借入れの借入予定額*

本募集後の総資産額＝2019年7月期(第2期)の末日時点における貸借対照表の総資産額＋2019年9月5日付で公表の借入れによる有利子負債の増加額－2019年9月5日付で公表の借入金の返済による有利子負債の減少額－2019年10月31日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額＋2019年12月6日付で公表の投資法人債の発行による有利子負債の増加額－2019年12月6日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額＋本借入れ(2020年1月6日付で公表の借入れをいいます。以下同じです。)の借入予定額＋本募集による発行価額の総額**

*本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の2020年1月6日現在における見込額(13,074,000,000円)を勘案した2020年1月6日現在の借入見込額(ただし、取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入れ(消費税ローン)は控除しています。)を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本書の日付現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されていません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の本募集後の(総資産)LTVは変動する可能性があります。

**本募集による発行価額の総額は、2019年12月13日(金)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)の普通取引の終値(115,000円)を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の(総資産)LTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の(総資産)LTVは前記よりも低くなる可能性があります。

(注10)「NAV」とは、Net Asset Valueの略称であり、2019年7月期の1口当たりNAVは、(純資産＋(鑑定評価額－期末帳簿価額)－分配金支払総額(利益超過分配含む))÷期末発行済投資口数とし、単位未満を切り捨てて記載しています。

2ページ

(注)一時効果調整後の1口当たり分配金は、2021年1月期の分配金の予想を基に、①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が費用化されているものと仮定し、②また左記の費用化に伴い資産運用報酬が減少した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。一時効果調整後の1口当たり分配金の算出の前提等の詳細については、2020年1月6日付にて公表した「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」をご参照ください。

ディスクレーム

本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2020年1月6日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「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」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料には、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。)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性、完全性、公正性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資産運用会社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等については、本投資法人及び本資産運用会社の予想と異なる結果となる可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては万全を期していますが、誤謬等が生じている可能性があります、予告なく訂正又は修正する可能性があります。

本資料において引用する、第三者により公表されたデータ・指標等の正確性及び完全性に関して、本投資法人及び本資産運用会社は責任を負うものではありません。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資産運用会社による図表・データ等の作成上の都合により、本資料において記載されている日付が営業日とは異なる場合があります。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。



Memo

証券コード: 3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
