



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、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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
2019年 1月期 (第1期)	1,282 百万円	742 百万円	494 百万円	493 百万円	1,583 円	1,322 円	261 円
2019年 7月期 (第2期)	1,597 百万円	744 百万円	672 百万円	671 百万円	2,083 円	1,801 円	282 円

(参考) 2019年1月期 : 予想期末発行済投資口数 373,000 口、1口当たり予想当期純利益 1,322 円
2019年7月期 : 予想期末発行済投資口数 373,000 口、1口当たり予想当期純利益 1,801 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、物件取得予定日である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) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり100,000円と仮定しています。
- (注3) 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、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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4) 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5) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は2018年9月7日です。
- (注6) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

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

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。



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	➤ 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	➤ 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の7物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を2018年9月7日に取得すること、また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。 ➤ 実際には取得予定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	➤ 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取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容等をベースに、取得予定資産取得後の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	➤ 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	384	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	155	216
	資産運用報酬	132	171
	スポンサーサポート業務委託費	4	5
	➤ 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、取得予定資産については、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、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102百万円を想定しており、2019年7月期の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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

	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	➤ 営業外費用は、2019年1月期 247 百万円、2019年7月期 71 百万円を想定しています。 ➤ 支払利息その他借入関連費用として 2019年1月期 91 百万円、2019年7月期 71 百万円を見込んでいます。 ➤ 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。
有利子負債	➤ 有利子負債総額は、2019年1月期末 21,490 百万円、2019年7月期末 18,800 百万円を前提としています。 ➤ 2018年9月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額 23,030 百万円の新規借入れを行う予定であること、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行(上限 15,857 口)による手取金を原資として、当該借入金の一部 1,540 百万円を 2019年1月期中に返済すること、及び、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。 ➤ LTV については、2019年1月期末に 36.5%程度、2019年7月期末に 33.4%程度を見込んでいます。 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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$ ➤ 今回発行する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。
投資口	➤ 本日現在発行済みである投資口 1,000 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行(356,143 口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限 15,857 口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 372,000 口が全て発行されることをそれぞれ前提としています。 ➤ 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。 ➤ 2019年1月期及び2019年7月期の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、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である合計372,000口を含む2019年1月期及び2019年7月期の予想期末発行済投資口数373,000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)	➤ 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。 ➤ 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。
1口当たり 利益超過分配金	➤ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び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。 ➤ 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。 ➤ 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

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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

	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 FF0 の 70%を超える場合もあります。 ➤ 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。 ➤ 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。 ➤ 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ます。 （注 1）「FF0」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。 （注 2）鑑定 LTV（%）=A/B×100（%） A=当該決算期末時点における有利子負債総額 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
その他	➤ 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。