



2018 年 8 月 30 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 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の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 8 月 1 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、2018 年 8 月 22 日付「2019 年 1 月期及び 2019 年 7 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で修正済みの 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. 運用状況の予想の修正の理由

本日、2018 年 8 月 1 日開催の本投資法人役員会において決議いたしました新投資口発行及び投資口売出しに関し、公募による新投資口発行における発行価格等を決定いたしました。これに伴い、2019 年 1 月期及び 2019 年 7 月期における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うものです。

- (1) 仮条件決定に伴う 2018 年 8 月 22 日付の修正の前提とした新投資口の発行価格
1 口当たり 100,000 円以上 103,000 円以下
- (2) 本日最終決定された新投資口の発行価格
1 口当たり 103,000 円

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

2. 修正の内容

	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 り分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり り利益超過分配金
前回予想 (2018年8月22日付公表)							
2019年 1月期 (第1期)	1,282 百万円	741～ 742 百万円	494～ 496 百万円	493～ 495 百万円	1,583～ 1,589 円	1,322～ 1,328 円	261 円
2019年 7月期 (第2期)	1,597 百万円	743～ 744 百万円	672～ 675 百万円	671～ 674 百万円	2,083～ 2,089 円	1,801～ 1,809 円	280～ 282 円
今回修正予想							
2019年 1月期 (第1期)	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
2019年 7月期 (第2期)	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

上記1.記載の発行価格等の決定等に伴い、2018年8月1日付「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表し、2018年8月22日付「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で修正済みの「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」の一部を以下のとおり修正いたします。この結果、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）及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は上記のとおり修正されます。

- 「営業費用」欄 : 資産運用報酬につき、2019年7月期における見込額を171百万円～172百万円から172百万円に修正いたします。
- 「営業外費用」欄 : 支払利息その他借入関連費用につき、2019年1月期における見込額を88百万円～91百万円から88百万円に、2019年7月期における見込額を67百万円～71百万円から67百万円にそれぞれ修正いたします。
新投資口の発行、投資口の上場及び公募に係る費用につき、2019年1月期における見込額を80百万円～81百万円から81百万円に修正いたします。
- 「有利子負債」欄 : 有利子負債総額につき、2019年1月期における見込額を20,410百万円～21,490百万円から20,410百万円に、2019年7月期における見込額を17,720百万円～18,800百万円から17,720百万円にそれぞれ修正いたします。
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行う予定の新規借入れの総額につき、見込額を21,990百万円～23,030百万円から21,990百万円に修正いたします。
LTVにつき、2019年1月期における見込みを34.7%程度～36.5%程度から34.7%程度に、2019年7月期における見込みを31.5%程度～33.4%程度から31.5%程度にそれぞれ修正いたします。
- 「1口当たり利益超過分配金」欄 : 利益超過分配金総額につき、2019年7月期における見込額を104百万円～105百万円から104百万円に修正いたします。

(参考) 2019年1月期 : 予想期末発行済投資口数 373,000口 (前回と変更なし)
2019年7月期 : 予想期末発行済投資口数 373,000口 (前回と変更なし)

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

- (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) 上記予想数値は一定の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、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) 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5) 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：兜俱樂部、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。