

2018年8月1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

投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認のお知らせ

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、本日、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）より、本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場について承認を得ましたので、お知らせいたします。

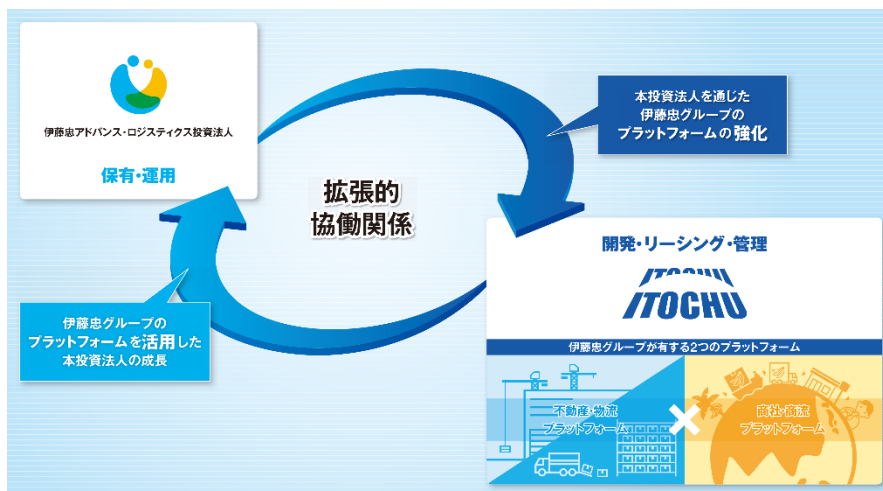
本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、2018年5月1日に設立された投資法人です。その資産の運用については、伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が、資産運用会社となり、投信法及び本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従って行います。

昨今の物流業界を取り巻く環境は大きく変化しています。従来、倉庫としての保管が主な機能であった物流不動産は、物流のさらなる効率化・多機能化が進む中で、求められる機能が多様化しており、事業者にとって「物流」は経営上の重要な戦略となってきています。伊藤忠グループ（注1）は、多種多様な商流（注2）に携わる総合商社グループとして、物流を通じてお客様の経営戦略をはじめとした様々な課題解決を行うことを「使命」として捉えています。

かかる使命を果たすことが、物流インフラを発展させ豊かな社会づくりに寄与すると伊藤忠グループは考えています。

1. 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築

本投資法人は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」（注3）を構築し、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与すると共に、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場承認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. 「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

本投資法人は、伊藤忠グループの有するプラットフォームを活用し、伊藤忠グループからの物件供給やリーシングサポートを通じて、本投資法人の持続的な成長を目指します。

『不動産・物流プラットフォーム』

伊藤忠商事の建設・物流部門において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制

『商社・商流プラットフォーム』

生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる10万社（注5）に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係

3. インベストメント・ハイライト

I. 伊藤忠グループが開発する「物流不動産」への重点投資

- ・ 上場時ポートフォリオにおける伊藤忠グループの開発した物流不動産の比率100%
- ・ 上場時ポートフォリオは、テナントの需要が旺盛な国道16号周辺の物件、平均築年数（注6）1.9年の築浅物件が中心であり、平均鑑定NOI利回り（注7）は5.0%となる見込み

II. 拡張的協働関係に基づく外部成長・内部成長

- ・ 伊藤忠グループが開発又は開発予定の5物件（取得予定資産を除きます。）に対する優先交渉権付与
- ・ 伊藤忠商事の10万社におよぶ取引顧客網を活かしたリーシングマネジメント業務等による収益・稼働率の安定化

III. 保守的な財務運営

- ・ 保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の向上

IV. 投資主価値向上の実現に向けた取り組み

- ・ 伊藤忠商事によるセიმボート出資
- ・ 総資産のほか、賃貸事業NOI（注8）及びEPU（注9）に連動した運用報酬体系の採用により、投資主と本資産運用会社の利害を一致させたことによる投資主価値の向上
- ・ 伊藤忠商事による「伊藤忠」という基本商号の付与

（注1）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社206社及び持分法適用関連会社94社（2018年3月31日時点）により構成される企業集団をいいます。

（注2）「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと、原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。

（注3）「拡張的協働関係」とは、伊藤忠グループが有するプラットフォームを活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームの強化に繋げるという、本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係をいいます。

（注4）「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。

（注5）伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2018年8月1日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。

（注6）「平均築年数」は、取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注7）「平均鑑定NOI利回り」とは、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI（アイミッションズパーク印西については、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（65%）に相当する数値）の比率を、取得予定価格に基づいて加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI」とは、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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の投資口の上場承認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

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。

（注8）「賃貸事業NOI」とは、本投資法人の各営業期間の不動産賃貸事業収入合計（運用資産に不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券が含まれる場合には、当該運用資産に係る配当その他これに類する収益の額を含みます。）から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した額をいいます。

（注9）「EPU」とは、Earnings per Unitの略称であり、当該営業期間に係る税引前当期純利益を当該決算期における発行済投資口数で除したものをいいます。

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、本投資法人の投資口の上場承認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。