

アドバンス・ロジスティクス投資法人

略称(アドロジ / ADL)

ホームページURL : <https://www.adl-reit.com/>

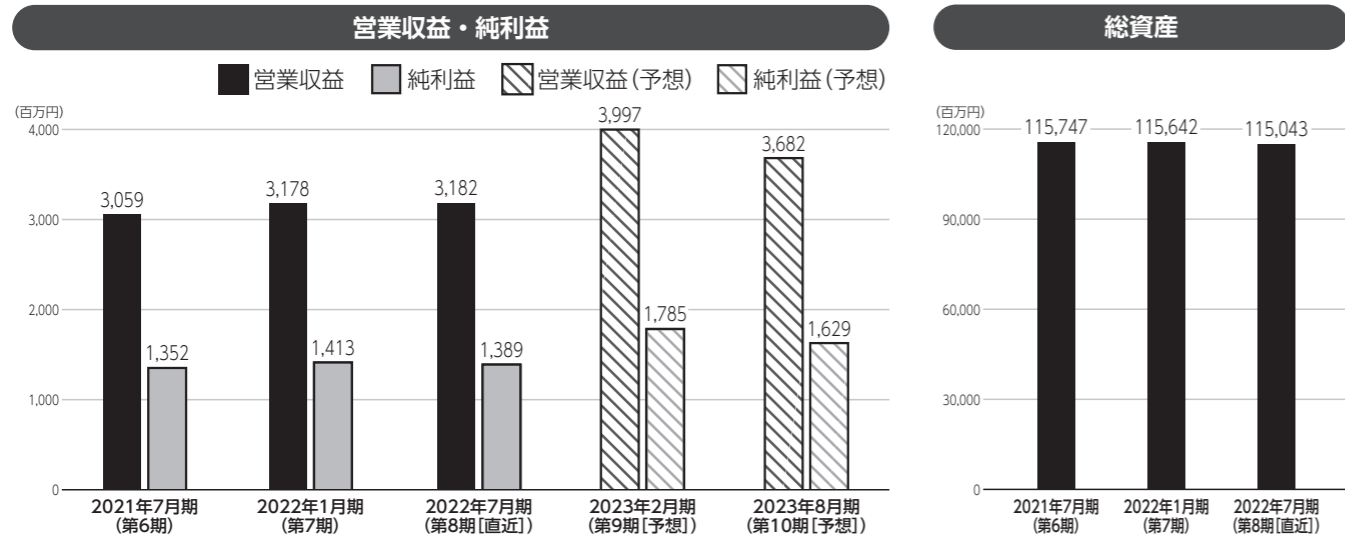
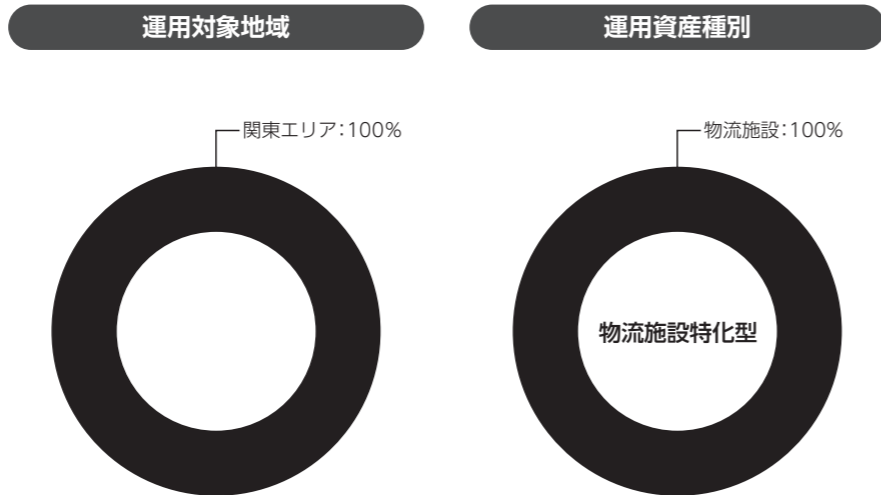


才住ホ物商へ他

アパレルや食品等の生活消費関連分野に強みを持つ総合商社の伊藤忠商事をメインスポンサーとし、物流不動産を主な投資対象とする投資法人です。2004年から物流不動産開発を行ってきた老舗デベロッパーとしての知見、物流事業者としての顔、J-REIT運用・管理実績、10万社に及び顧客ネットワークなど、豊富なグループリソース・ノウハウを活用し、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」を通じて、Eコマースや物流事業拡大の好機を捉えた商社グループならではの成長を図ります。



アイミッションズパーク三郷



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名称	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	資本金	300百万円
	役員	【代表取締役社長】東海林 淳一【取締役】高野 剛、高坂 健司、緒方 隆志、赤松 和人(非常勤)、和泉 宏典(非常勤)、黒瀬 要(非常勤) 【監査役】鈴木 正一、角野 俊樹(非常勤)、土田 和寛(非常勤)		
	株主	伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	有限責任監査法人トーマツ
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、伊藤忠リート・マネジメント株式会社		投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、伊藤忠リート・マネジメント株式会社		投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社

2022年9月30日時点の投資口価格	150,200円/1口	2022年7月期(第8期)分配金	2,715円/1口	
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月			
直近の決算期	第8期(2022年2月1日~2022年7月31日)			
所在地	〒101-0051	TEL	0120-300-780	
	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地	URL	https://www.adl-reit.com/	
役員	【執行役員】東海林 淳一【監督役員】遠山 壮一 島村 和也			
設立年月日	2018年5月1日	登録年月日	2018年5月24日	
上場年月日	2018年9月7日			
運用資産種別	物流施設中心型			
運用対象地域	関東エリア：100%			
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆安定キャッシュフロー志向 [不動産・物流×商社・商流]、[好立地×築浅]、[長期契約×優良テナント]をキーワードに、安定的なキャッシュフローを生み出し、投資主価値の最大化を目指します。伊藤忠グループ開発の物流不動産「アイミッションズパーク」シリーズに重点投資をし、投資比率は、物流不動産80%以上、その他不動産(データセンターや研究施設等を含みます)20%以下、関東・関西エリア70%以上、その他エリア(海外エリアを含みます)30%以下とします。 ◆不動産・物流プラットフォーム スポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニーにおいて物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線の知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。もう一社のスポンサーである伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手しています。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。 ◆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もつ伊藤忠グループは、物流と親和性の高い商流領域を中心に約10万社に及び顧客ネットワークを有しており、顧客本来のビジネスに深く入り込んだ顧客リレーションを活用することで、優良なテナント企業の開拓・獲得や開発用地の確保(CRE戦略)を進めることが可能です。 ◆「不動産・物流」×「商社・商流」 本投資法人は、伊藤忠グループが有するこれら2つのビジネスプラットフォームを積極的に活用しつつ、「好立地×築浅」かつ「長期契約×優良テナント」の物流不動産に投資していくことで持続的な成長を企図し、2005年運用開始の住宅特化型J-REITに続く同グループにおける二つ目のディフェンシブ銘柄を目指していきます。 			
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆分配金については、減価償却費の30%を目処に継続的な利益超過分配を実施する方針です。 ◆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り、投資主価値の向上を目指します。 ◆借入期間の長期化/金利の固定化/返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定を図りつつ、資金調達力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。 ◆LTVは第8期末時点で41.1%(総資産ベース)であり、当面は上限45%を意識し運用していく方針です。 			
上場時発行	356,143口	103,000円/口	主幹事	SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社
出資総額	73,299百万円		発行済投資口数	674,400口

	2021年7月期(第6期)	2022年1月期(第7期)	2022年7月期(第8期【直近】)	2023年2月期(第9期【予想】)	2023年8月期(第10期【予想】)
営業収益	3,059百万円	3,178百万円	3,182百万円	3,997百万円	3,682百万円
営業利益	1,489百万円	1,550百万円	1,525百万円	2,025百万円	1,837百万円
経常利益	1,353百万円	1,414百万円	1,390百万円	1,786百万円	1,630百万円
当期純利益	1,352百万円	1,413百万円	1,389百万円	1,785百万円	1,629百万円
短期借入金	433百万円	5,300百万円	3,290百万円		
長期借入金	45,790百万円	40,490百万円	40,490百万円		
投資法人債	1,500百万円	1,500百万円	3,500百万円		
総資産額	115,747百万円	115,642百万円	115,043百万円		
純資産額	65,255百万円	65,173百万円	64,910百万円		
分配金	2,492円/1口	2,755円/1口	2,715円/1口	3,239円/1口	2,806円/1口

保有物件数	13	テナント数	18	総賃貸面積	504,809㎡
主要テナント					
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320百万円	22.4%	
	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	27,810百万円	22.0%	
格付	アイミッションズパーク市川塩浜 千葉県市川市千鳥町 15,260百万円 12.0%				
格付	JCR : AA-				

※2023年2月期(第9期)及び2023年8月期(第10期)予想は、2022年10月4日付で発表した「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」の数値を記載しています。
 ※運用対象地域、運用資産種別、保有物件数、テナント数、総賃貸面積及び主要物件は、2022年10月末時点の情報に基づき、記載しています。
 ※2023年2月期(第8期)より、決算期を2・8月決算に変更しております。