

# 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

略称(伊藤忠アドロジ/IAL)

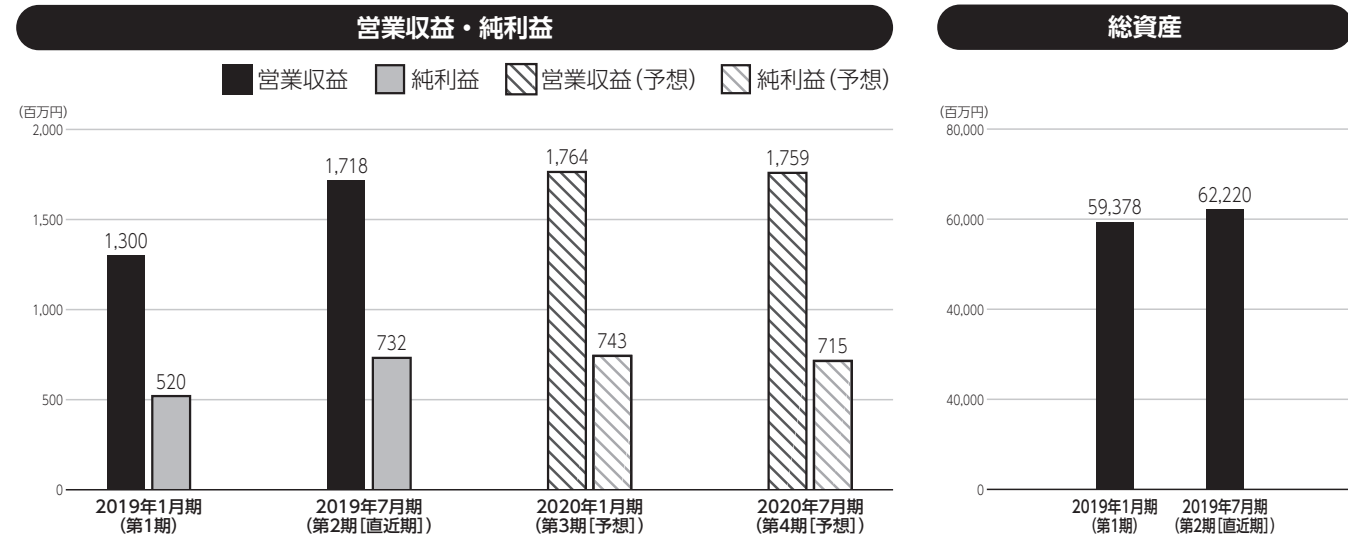
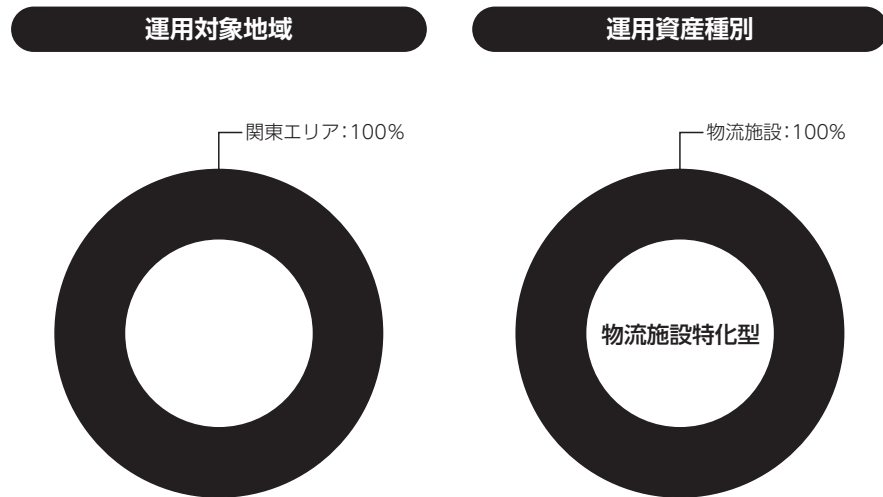
ホームページURL: <https://www.ial-reit.com/>

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 2億円
	役員	【代表取締役社長】東海林 淳一【取締役】吉田 圭一 【取締役(非常勤)】赤松 和人 河田 安隆 高坂 健司 【監査役(非常勤)】中村 友成	
	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	PwCあらた有限責任監査法人
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	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	デロイト トーマツ税理士法人	投資法人債事務受託者	-

2019年9月30日時点の投資口価格	116,400円/1口	2019年7月期(第2期)分配金	2,311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2期(2019年2月1日~2019年7月31日)		
所在地	〒102-0083	TEL	03-3556-3901
	東京都千代田区麹町三丁目6番地5	URL	<a href="https://www.ial-reit.com/">https://www.ial-reit.com/</a>
役員	【執行役員】東海林 淳一【監督役員】遠山 壮一 大 毅		
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"> <li>◆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。</li> <li>◆「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三菱UFJモルガン・スタンレー証券の伊藤忠都市開発も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。</li> <li>◆「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。</li> <li>◆「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。</li> </ul>		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆本投資法人は、保守的な財務運営(借入期間の長期化/金利の固定化/返済期限の分散化)を基本とし、成長に配慮して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。</li> <li>◆LTVは第2期末時点で39.5%ですが、中長期的には40~50%を目処として運用していく方針です。</li> <li>◆分配金については、FFO(賃貸収入に基づくキャッシュフロー)の70%に相当する金額を目処として、本投資法人が決定した金額を原則、継続的に分配する方針です。</li> </ul>		
上場時発行	356,143口	103,000円/口	主幹事
出資総額	35,498百万円		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
			発行済投資口数 357,143口

	2019年1月期(第1期)	2019年7月期(第2期【直近期】)	2020年1月期(第3期【予想】)	2020年7月期(第4期【予想】)
営業収益	1,300百万円	1,718百万円	1,764百万円	1,759百万円
営業利益	736百万円	810百万円	822百万円	794百万円
経常利益	521百万円	733百万円	744百万円	716百万円
当期純利益	520百万円	732百万円	743百万円	715百万円
短期借入金	4,570百万円	2,140百万円		
長期借入金	17,420百万円	22,440百万円		
投資法人債	-	-		
総資産額	59,378百万円	62,220百万円		
純資産額	36,018百万円	36,133百万円		
分配金	1,729円/1口	2,311円/1口	2,366円/1口	2,310円/1口

保有物件数	8棟	テナント数	14	総賃貸面積	260,565.73㎡
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印西	千葉県印西市	22,140百万円	37.6%	
	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600百万円	21.4%	
	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140百万円	10.4%	
格付	-				

※2019年1月期(第1期)及び2019年7月期(第2期)予想は、2019年9月13日付で発表した「2019年7月期決算短信(REIT)」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、2019年7月末時点の情報に基づき、記載しています。