

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)

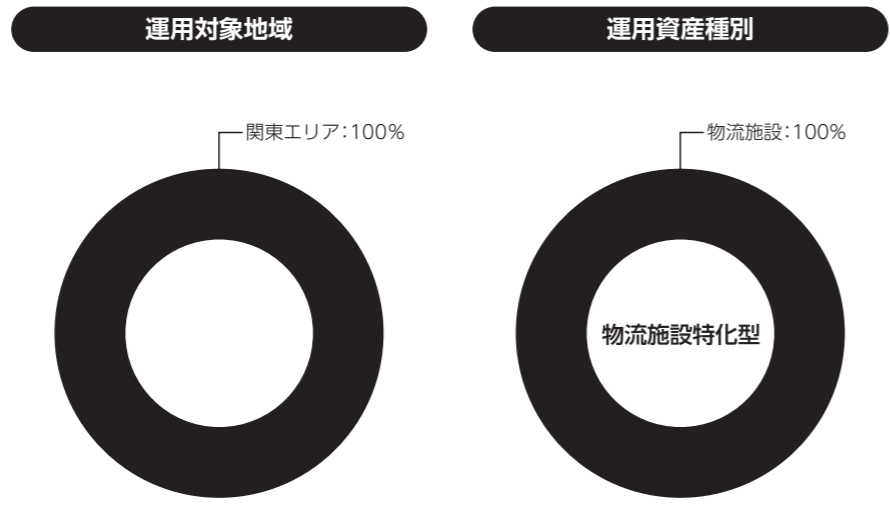
ホームページURL: <https://www.ial-reit.com/>

才住ホ物商へ他

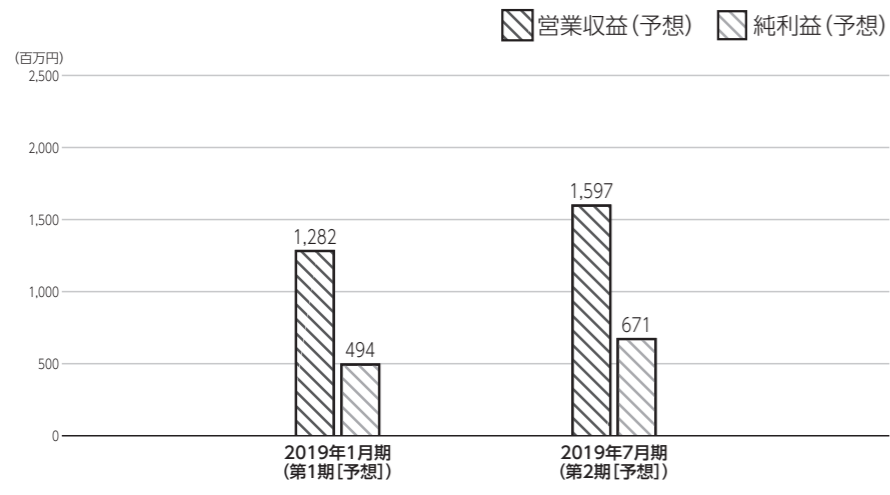
アパレルや食品等の生活消費関連分野に強みを持つ総合商社の伊藤忠商事をメインスポンサーとし、物流不動産を主な投資対象とする投資法人です。14年間にわたり物流不動産開発を行ってきた老舗ディベロッパーとしての知見、物流事業者としての顔、J-REIT運用・管理実績、10万社に及び顧客ネットワークなど、豊富なグループリソース・ノウハウを活用し、本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」を通じて、Eコマースや物流事業拡大の好機を捉えた商社グループならではの成長を図ります。



アイミッションズパーク三郷



営業収益・純利益



総資産

第1期決算発表以降に記載予定

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】山本 宏政 【取締役(非常勤)】関口 淳 黒瀬 要【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	PwC税理士法人	投資法人債事務受託者	-	

2018年12月28日時点の投資口価格	83,900円/1口	2019年1月期(第1期)分配金予想	1,658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1期(2018年5月1日~2019年1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	https://www.ial-reit.com/
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"> ◆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グループは、老舗ディベロッパーとしての顔と物流事業者としての顔を有しています。メインスポンサーの伊藤忠商事は「建設・物流部門」において事業黎明期である2004年より物流不動産開発を本格化。サブスポンサーである伊藤忠都市開発とともに強力な物流施設開発機能・ノウハウを有しています。加えて、同部門傘下には3PL事業会社を擁しておりそのテナント目線の知見が、汎用性が高くかつ長期契約につながる使い勝手の良いものづくりに活かされています。 ◆「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伊藤忠商事単体でも10万社におよぶ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。また、テナント企業の経営や物流オペレーションにおける課題について、グループの扱う様々なソリューションを商社本来のビジネスとして提供することで解決する「御用聞き」機能は、テナントの再契約や長期契約の動機付けとなり、安定的な賃料収入に貢献します。 ◆「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"> ◆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。 ◆LTVは第1期末予想37.4%、第2期末予想34.3%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。 ◆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。 		
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[予想])	2019年7月期(第2期[予想])		
営業収益	1,282百万円	1,597百万円		
営業利益	740百万円	741百万円		
経常利益	495百万円	672百万円		
当期純利益	494百万円	671百万円		
短期借入金				
長期借入金				
投資法人債				
総資産額				
純資産額				
分配金	1,658円/1口	2,174円/1口		

保有物件数	7棟	テナント数	13	総賃貸面積	234,107.12㎡
-------	----	-------	----	-------	-------------

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	17,900百万円
	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600百万円	23.4%
	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140百万円	11.4%

※2019年1月期(第1期)及び2019年7月期(第2期)予想は、2018年9月12日付で発表した「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想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、2018年12月末時点の情報に基づき、記載しています。