

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
 アドバンス・ロジスティクス投資法人
 代表者名 執行役員 高坂 健司
 (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 物流戦略部長 篠田 弘
 T E L. 0120-300-780

2024年10月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想の修正に関するお知らせ

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、2024年8月5日付「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに合併交付金の予想に関するお知らせ」で公表した2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正、及び本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）の運用状況の予想の修正の内容

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A) (2か月： 2024年9月1日 ～2024年10月31 日)	1,205	519	445	445	661	661	0
今回修正予想 (B) (2か月： 2024年9月1日 ～2024年10月31 日)	1,238	570	626	625	928	928	0
増減額 (B)－(A)	32	50	180	180	267	267	0
増減率	2.7%	9.7%	40.5%	40.5%	40.5%	40.5%	0.0%

(参考) 2024年10月期：予想期末発行済投資口数 674,400口

(注1) 上記の運用状況の予想数値については、別紙「2024年10月期における運用状況並びに合併交付金の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、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2) 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3) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 運用状況の予想修正及び合併交付金の予想修正の公表の主な理由

2024年3月12日付「テナントの異動（賃借の解消）の予定に関するお知らせ」及び2024年6月28日付「賃貸借契約の締結に関するお知らせ（アイミッションズパーク東京足立）並びにアイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立の状況について」にてお知らせしましたように、アイミッションズパーク三郷およびアイミッションズパーク東京足立のテナントであった株式会社イー・ロジット（以下「EL社」といいます。）より2024年6月30日をもって中途解約する旨の通知書を受領し、以後、EL社との間で退去に関する諸条件の合意に向けて、中途解約にかかる違約金等の諸条件につき鋭意交渉を進めて参りました。

今般EL社との間で、未払賃料及び損害金の支払などの諸条件についての合意に至ったため、本書日にて「定期建物賃貸借契約の解除及び未払債務の弁済に関する合意書」（以下「本解約合意書」といいます。）を締結いたしました。本解約合意書では、EL社が負担する未払債務の金額について確認するとともに、その一部である160百万円について解決金として2024年9月30日（以下「支払予定日」といいます。）までに支払われる場合には、未払債務の残額を免除すること等を合意しております。なお、別途、預かり敷金も全額未払債務に充当いたします。

上述のように、EL社にて本解約合意書に定める支払が支払予定日に実施される予定であり、営業収益および営業外収益の変動が見込まれることにより、2024年10月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想の修正を行うものです。

なお、本解約合意書に定める解決金の支払がEL社にて予定通り実行されない場合には当該収益を認識できないため、改めて2024年10月期の合併交付金の予想の修正が行われる可能性があります。

また2024年8月5日に公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」における運用状況の予想につきましては、本解約合意書締結による変更はございません。

以上

アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する物流特化型Jリートです。

スポンサーである伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」に基づき、「安定的」な運用、成長を目指してまいります。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adl-reit.com/>

資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.ite-rm.co.jp>



2024年10月期における運用状況及び合併交付金の予想の前提条件

項目	前提条件																						
計算期間及び合併の効力発生	<ul style="list-style-type: none"> 2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日）（61日） ※2024年8月5日付にて公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」のとおり、2024年11月1日付で上記合併の効力が発生することを前提としています。 																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権（合計16物件）を前提とし、2024年10月期末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。実際には新たな資産の取得又は保有資産の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。 (注)「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。 																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する又は2024年10月期末までに効力が発生する予定の締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 本解約合意書に基づくEL社からの支払のうち、IMP三郷及びIMP東京足立の2024年6月14日から同月30日までの賃料相当額である33百万円をその他賃貸事業収入に計上することを前提としています。 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td> 施設管理費</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td> プロパティマネジメント 業務委託費</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、保有資産については過去の実績値に基づき、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた情報に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 建物の修繕費は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 本合併に関連し一時的に発生する費用として、55百万円の合併関連費用を想定しています。 		2024年10月期	賃貸事業費用	179	施設管理費	16	プロパティマネジメント 業務委託費	6	水道光熱費	25	修繕費	2	公租公課	117	減価償却費	305	一般管理費	183	資産運用報酬	133	スポンサーサポート業務委託費	4
	2024年10月期																						
賃貸事業費用	179																						
施設管理費	16																						
プロパティマネジメント 業務委託費	6																						
水道光熱費	25																						
修繕費	2																						
公租公課	117																						
減価償却費	305																						
一般管理費	183																						
資産運用報酬	133																						
スポンサーサポート業務委託費	4																						



営業外収益	<ul style="list-style-type: none">本解約合意書に基づく EL 社からの支払のうち、185 百万円を中途解約による違約金としてその他営業外収益に計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none">営業外費用は 129 百万円を想定しています。支払利息その他融資関連費用として、73 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none">有利子負債総額は、2024 年 10 月期末に 61,100 百万円を前提としています。LTV については、2024 年 10 月期末に 44.4%程度を見込んでいます。また、LTV の算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第 2 位を四捨五入しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{総資産額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none">本書の日付現在の発行済投資口の総口数は 674,400 口であり、2024 年 10 月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1 口当たり合併交付金	<ul style="list-style-type: none">合併交付金（1 口当たり合併交付金）は、本投資法人の最終期の営業期間である 2024 年 10 月期の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり合併交付金は変動する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none">法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。