

**【表紙】**

**【提出書類】** 臨時報告書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 2021年9月15日

**【発行者名】** 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 東海林 淳一

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区麹町三丁目6番地5

**【事務連絡者氏名】** 伊藤忠リート・マネジメント株式会社  
財務企画部長 篠田 弘

**【電話番号】** 03-3556-3901

**【縦覧に供する場所】** 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【提出理由】

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の投資運用委員会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を以下のとおり変更することを決定しましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項および同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

## 2【報告内容】

### （1）変更の内容についての概要

本投資法人は、大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」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ともに、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ております。今回、本投資法人の上場から約3年が経過し、資本規模が1,114億円を超え、経営基盤の安定性が増してきたことを背景に、財務の安定性を毀損しない範囲内で、投資主への還元を拡大すべく運用ガイドラインの分配方針を変更することといたしました。

## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 運用ガイドライン 新旧対照表

（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
<p>（利益を超えた金銭の分配）</p> <p>第26条</p> <p>本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、投信協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、この場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさなときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行うことを方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況、財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない。本投資法人は、投信協会規則に定める額を上限として、本投資法人が決定した額を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、利益の範囲内で行う金銭の分配（以下「利益分配」という。）に加えて分配できると定めている。本投資法人は、他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当及び有利子負債の返済など、資金の有効活用に係る様々な選択肢について検討の上、当該営業期間の減価償却費の30%を上限に、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針である。</p>	<p>（利益を超えた金銭の分配）</p> <p>第26条</p> <p>本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、投信協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。ただし、この場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさなときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができる。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行うことを方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮する。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況、財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない。本投資法人は、投信協会規則に定める額を上限として、本投資法人が決定した額を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、利益の範囲内で行う金銭の分配（以下「利益分配」という。）に加えて分配できると定めている。本投資法人は、他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当及び有利子負債の返済など、資金の有効活用に係る様々な選択肢について検討の上、<u>長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資本的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し</u>当該営業期間の減価償却費の30%を目途に、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針（以下「<u>継続的な利益超過分配</u>」という。）である。</p>

変更前	変更後
<p>また、本投資法人は、適切なキャッシュマネジメントによる安定的な分配水準を確保するため、不動産売却損益を除いた、保有資産の運用から生じるキャッシュ・フローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則 FF0 (Funds From Operations の略称であり、当期純利益(ただし、不動産売却損益を除く。)に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいう。)の70%を目処(ただし、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFF0の70%を超える場合もある。)に、下記の算定方式に基づき決定した金額の利益超過分配(以下「継続的な利益超過分配」という。)を、利益分配に加えて継続的に行う方針とする。</p> <p><u>継続的な利益超過分配の算定方式</u></p> <p>i. 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定する</p> <p>ii. 当該営業期間の当期純利益(ただし、不動産売却損益を除く。)に減価償却費を加算し、当該営業期間のFF0を算定する。</p> <p>iii. 当該営業期間のFF0の70%に相当する金額を目処に、利益超過分配を含めた分配可能総額を算定する。</p> <p>iv. 利益超過分配を含めた分配可能総額から、利益分配(ただし、不動産売却損益を除く。)の額を控除し、利益超過分配可能額を算定する。</p> <p>v. 前記iv.において算定された利益超過分配可能額を原則継続的な利益超過分配額としますが、算定された額が当該計算期間の減価償却費の30%を超える場合は、減価償却費の30%を継続的な利益超過分配の額とする。</p> <p>vi. 前記v.において決定した利益超過分配を、前記i.において決定した利益分配に加えた額を、分配総額として原則として每期継続的に行う。</p> <p>(以下、省略)</p>	<p>削除</p> <p>(以下、省略)</p>

(2) 変更の年月日

2021年9月15日