

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3－投法人1－1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年2月4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

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）

【今回の募集金額】 20億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2021年10月29日

(2) 【効力発生日】 2021年11月8日

(3) 【有効期限】 2023年11月7日

(4) 【発行登録番号】 3－投法人1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 20,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
－	－	－	－	－
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】 (発行予定額－実績合計額－減額総額) 20,000百万円
(20,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】 (発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額) ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）からA A－の信用格付を2022年2月4日付で取得しています。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

J C R：電話番号03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金20億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金20億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.470パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から別記「(9) 償還期限及び償還の方法 ①」記載の償還期日までこれを付し、2022年8月18日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年2月18日及び8月18日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。

② 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

③ 償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

① 本投資法人債の元金は、2032年2月18日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。

② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

③ 本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。

④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2022年2月4日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2022年2月18日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,100	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金45銭とします。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	700	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	200	
計	—	2,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2018年5月24日

登録番号 関東財務局長第138号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額1,984百万円は、2022年2月28日に、グリーン適格資産（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 グリーン適格資産について」にて記載します。以下同じです。）の基準を満たす資産であるアイミSSIONズパーク印西の取得時の借入金（そのリファイナンスを含みます。）の返済資金に、全額を充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社三菱UFJ銀行（以下「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人が行います。

(2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 本投資法人が前記（1）により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。
- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
- ② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
- ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

(3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

(2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

みずほ証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

SMB C日興証券株式会社

② 別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

デロイト トーマツ税理士法人

みずほ信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドの発行を含むグリーンファイナンス実施のために「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）（注1）2018年版」、「グリーンボンドガイドライン2017年版」（注2）及び「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2018年版」（注3）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価としてJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注4）の最上位評価である「Green 1（F）」の評価を取得しています。

また、グリーンファイナンス・フレームワークの第三者評価を取得することに関し、環境省の2019年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注5）の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるJCRは一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

本投資法人はグリーンファイナンスで調達した資金の総額と同額を、グリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当する予定です。

（注1）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」とは、国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。なお、グリーンボンド原則は随時更新されますが、本投資法人がグリーンファイナンス・フレームワークを策定した際に参照したグリーンボンド原則は明示された年版のものです。

- (注2) 「グリーンボンドガイドライン2017年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表したガイドラインです。以下「グリーンボンドガイドライン」ということがあります。なお、グリーンボンドガイドラインは随時更新されますが、本投資法人がグリーンファイナンス・フレームワークを策定した際に参照したグリーンボンドガイドラインは明示された年版のものです。
- (注3) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」とは、ローン市場協会 (LMA)、アジア太平洋地域ローン市場協会 (APLMA)、並びにローンシンジケート・トレーディング協会 (LSTA) により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。以下「グリーンローン原則」といいます。なお、グリーンローン原則は随時更新されますが、本投資法人がグリーンファイナンス・フレームワークを策定した際に参照したグリーンローン原則は明示された年版のものです。
- (注4) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則、環境省が策定したグリーンボンドガイドライン2017年版並びにLMA、APLMA及びLSTAが策定したグリーンローン原則2018年版を受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針 (グリーンファイナンス方針) に対するJCRによる第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載の調達資金の用途がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価 (資金調達)」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に (F) をつけて表示されます。なお、本フレームワークの「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。
<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>
- (注5) 「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンドを発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド・フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業をいいます。対象となるグリーンボンドの要件は、調達した資金の全てがグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものです。
- (i) グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること。
- ① 主に国内の低炭素化に資する事業 (再エネ、省エネ等)
 - ・ 調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の低炭素化事業であるもの
 - ② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業
 - ・ 低炭素化効果 国内のCO2削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの
 - ・ 地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等
- (ii) グリーンボンド・フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること。
- (iii) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと。

2 グリーン適格資産について

グリーン適格資産とは、以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得若しくは今後取得予定の資産から選定されます。

- a) DBJ Green Building認証 (注1) における5つ星若しくは4つ星
- b) CASBEE不動産評価認証 (注2) におけるS若しくはAランク
- c) BELS認証 (注3) における5つ星若しくは4つ星

- (注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を対象に、5段階の評価ランク (1つ星～5つ星) に基づく認証をDBJが行うものをいいます。
- (注2) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム) 不動産評価認証」とは、CASBEE-不動産で評価された建築物について、その評価内容を審査し的確であることを第三者機関が認証する制度です。「CASBEE」とは、建築物の環境性能を評価し格付け (Cランク～Sランク) する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムをいいます。
- (注3) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度) 認証」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク (1つ星～5つ星) で評価する制度です。

3 プロジェクトの評価と選定プロセス

グリーンファイナンスによる調達資金の用途となるプロジェクトは、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。) の財務企画部により適格クライテリアへの適合が検討され、検証及び評価が行われます。

グリーンファイナンスの実行については、本投資法人の執行役員を最終決裁者として決議されます。

4 調達資金の管理

グリーンファイナンスで調達した資金は、速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金、又はグリーン適格資産の取得に要した発行済の投資法人債の償還資金に充当します。

グリーンファイナンス残高がゼロになるまで、調達資金の追跡管理は、本資産運用会社の財務企画部が社内システムにて行います。

5 レポートニング

本投資法人は、年に1度下記の内容について本投資法人のホームページ上にて開示する予定です。

(i) 資金の充当状況に関するレポートニング

- ・ グリーンファイナンスの残高がゼロになるまで、各年1月末時点におけるグリーン適格資産の総額、グリーン適格負債及びグリーンファイナンス調達残高

(ii) 環境改善効果に関するレポートニング（インパクトレポートニング）

- ・ グリーン適格資産の物件数、環境認証のレベル及び延べ床面積総計
- ・ 以下、環境データ（グリーン適格資産に限らず、保有物件のうちデータ取得物件をカバー率と共に開示）
 - ① エネルギー使用量
 - ② CO₂排出量
 - ③ 水使用量
 - ④ 廃棄物量

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の別称として、「IALグリーンボンド」を記載します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第6期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）2021年10月22日関東財務局長に提出

2【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2022年1月31日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年10月22日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2022年2月4日）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本発行登録追補書類提出日現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本発行登録追補書類提出日現在において本投資法人が判断したものです。

1 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2022年2月4日）までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、その内容に変更又は追加があった箇所は、下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の保有資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ル) 保有資産の個別の概要」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家又は投資法人債権者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。なお、本項において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書の日付現在において判断したものです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク
 - (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) スポンサーサポート契約に基づく物件取得が想定どおりに行えないリスク
 - (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
 - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ホ) 投資対象を物流不動産に特化していることによるリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 伊藤忠グループへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) PM会社に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ホ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
 - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥、瑕疵又は契約不適合に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
 - (ヘ) 地球温暖化対策に関するリスク
 - (ト) 法令の制定又は変更に関するリスク
 - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (リ) マスターリース会社に関するリスク
 - (ヌ) 転貸に関するリスク
 - (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ヲ) 共有物件に関するリスク
 - (ワ) 区分所有建物に関するリスク
 - (カ) 借地物件に関するリスク
 - (コ) 借家物件に関するリスク
 - (タ) 開発物件に関するリスク
 - (レ) 有害物質に関するリスク
 - (ソ) 保留地に関するリスク
 - (ツ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (ナ) テナント集中に関するリスク
 - (ラ) 底地物件に関するリスク

⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ニ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク
- (ホ) 情報セキュリティに関するリスク
- (ヘ) 外国の金融関連規制に関するリスク
- (ト) 本資産運用会社の組織再編に関するリスク※

(中略)

⑥ その他

(中略)

(ト) 本資産運用会社の組織再編に関するリスク

本資産運用会社は、2022年1月27日付にて組織再編を決定しました（後記「3 本資産運用会社の合併契約締結」をご参照ください。）。しかしながら、当該組織再編が想定どおりの日程と枠組で完了し、さらに想定どおりの効果が得られるとは限りません。また、当該組織再編後に、利益相反防止のための枠組みを含む本投資法人の資産運用業務を適切に遂行するための本資産運用会社内の枠組みが有効に機能する保証はありません。

2 期限前弁済

本投資法人は、2021年11月30日付で、本投資法人が2021年4月1日に取得した物件に係る消費税還付金及び手元資金により、株式会社三井住友銀行に対して短期借入金433百万円の期限前弁済を行いました。

3 本資産運用会社の合併契約締結

本資産運用会社は、2022年1月27日開催の取締役会において、ADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との間で、2022年6月1日を効力発生日とする合併契約を締結することを決定しました。

(1) 本合併の概要

伊藤忠グループ（伊藤忠商事株式会社並びにその連結子会社200社及び持分法適用関連会社80社（2021年6月30日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。）においては、物流施設等を主たる投資対象とする本投資法人の資産運用業務を本資産運用会社が、賃貸住宅等を主たる投資対象とする上場投資法人アドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）の資産運用業務をADIMがそれぞれ受託してまいりました。

この度、各資産運用会社のノウハウを統合し、経営資源を集約することでより安定的な運営基盤を構築すること、それによって投資主価値のさらなる向上を図ることを目的として、本資産運用会社とADIMとの合併を行うことといたしました。

なお、本合併はADIMを吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式ですが、本合併後のADIM（以下「本合併後新会社」といいます。）の商号は「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」へ変更する予定です。

また、本合併に先立ち、ADIMは、新たなオープンエンド型非上場私募不動産投資法人であり、投資対象を特定の用途にかかる不動産に限定しない総合型のアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の設立企画人となり、この設立準備を行うこと、及び、新たに投資助言業に取り組むため、金融商品取引法に基づき投資助言・代理業の開始に関する登録の申請を行うことを決定しました。

（2）本合併の効果

① 投資機会及び物件情報取得機会の拡大

預かり資産の拡大に伴う不動産市場での認知度向上や複数投資法人からの運用受託による投資機会の多様化が期待できるとともに、各社がそれぞれ有する物件取得に係る情報ルートを共有することで、物件取得にかかるリサーチ力向上及び取得機会の拡大につなげます。

② 各社のノウハウの共有

各社が独自に培ってきた資産運用業務等のノウハウについて、本合併を通じて共有し、高度化を図ります。

③ 人材の育成及び採用力の強化

賃貸住宅、物流施設、総合型という複数の投資法人の資産運用業務を担うため、社員は幅広い業務経験を積むこととなり、それによる更なるスキルアップが期待されます。また、多角的な事業を担っているという点を採用市場において強みとして訴求することで、優秀な人材確保につなげたいと考えています。

（3）利益相反防止対策について

本合併後新会社においては、上場投資法人である本投資法人、ADR、非上場投資法人であるADP及び私募ファンド（以下、本投資法人、ADR、ADP及び私募ファンドを総称して「運用ファンド」といいます。）の資産運用業務を受託することとなります。IALは物流施設等を、ADRは賃貸住宅等を、ADP並びに私募ファンドは特定の用途に限定しない各種不動産を投資対象としていることから、運用ファンド間において、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。本合併後新会社においては、以下の通り、物件情報入手時の優先検討順位を定めることにより、恣意的な物件情報の配分を防止し、運用ファンド間における利益相反を防止します。

《資産取得の検討順位について（予定）》

個別物件の取得について検討を行う運用ファンドの決定は、本合併後新会社における投資情報検討会議にて行うものとしますが、原則として以下の表における上位順位の運用ファンドに対し、優先検討期間を設けたうえで優先検討権を付与するものとします。優先検討権が付与されたファンドにおいて、付与された優先検討期間が経過した場合や当該物件の取得に係る検討を辞退した場合においては、次順位の運用ファンドに優先検討権が移動するものとします。

	第1位	第2位	第3位
物流施設等(注1)	本投資法人	ADP	私募ファンド
賃貸住宅等(注2)	ADR	ADP	私募ファンド
その他(注3)	ADP	私募ファンド	

（注1）本投資法人が投資対象とする物流施設、工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー施設等を指します。

（注2）ADRが投資対象とする国内の賃貸住宅、学生マンション、学生寮及びヘルスケア施設を指します。

（注3）物流施設等並びに賃貸住宅等以外の国内不動産（商業、オフィス、ホテル等）を指します。

ただし、売主その他の関係者より、運用ファンドのいずれかが優先検討者として予め定められている場合等の特殊事情が存在する場合は、上記ルールの対象外とする予定です。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 本店
(東京都千代田区麹町三丁目6番地5)
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)