

アドバンス・ロジスティクス投資法人

2022年7月期（第8期）決算説明に対するQ&A

開催日時 : 2022年9月15日（木）15:15~15:45

発表者 : 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 東海林 淳一

Q1 : 分配金を年間4%から5%程度成長させるという方針は今後も維持する予定か？ 目先の賃貸借契約の更新も多くなく、また支払金利もこれ以上の低下も現実的には見込まれず内部成長は限定的と考えているがどのような考えか？

A1 : 内部成長、外部成長、その他施策を組み合わせ、今後も年間4%から5%の成長率を目指す予定。引き続き取得物件や取得目線をスポンサーと協議していくことに加え、第9期から始まる運用報酬の削減など、今後も様々な取り組みを実施した成長の実現を考えている。

Q2 : 今後も一定の分配金成長率を維持するにはレバレッジの活用も方法の一つとして考えられると思うが、今後のLTV目線や資金調達の方針を教えてください。

A2 : 資産規模2,000億に向けて、LTVは上限45%程度の水準を維持する方針。但し、足元の金融環境のボラティリティが高くなっている中、いたずらにLTVを引き上げるという考えはなく、一定の資産規模にもなってきたことを踏まえ、フリーキャッシュも効果的に利用しながら、資金調達を考えていく方針。

Q3 : 物流倉庫以外のインダストリアル系の物件情報が増加しているとのことだが運用会社の合併による効果か？ インダストリアル系の案件の進捗状況を教えてください。

A3 : 物件情報の増加は、人員強化等による物流リートの物件取得の体制を強化したことによる部分もあるが、やはり総合型私募リートを含めて、アセットタイプの縛りなく間口を広く物件情報を収集できる体制になったという合併効果が大きいと考える。総合型私募リートにて入手した情報を物流リートに提供してもらうのに加え、さらにその情報元と直接物流リートがつながることができるようになるなど、さまざまな相乗効果が生まれており、これはまさしく今まで別会社であった運用会社が一つになったことによるものとする。なお、物流系（含むインダストリアル系）の物件情報数は、合併前の月平均と比べると、倍程度増加。現在具体的に検討しているのは主に工場の案件である。

Q4：合併後の運用会社にて私募リートも立ち上がったが、当該私募リートとADLの物件取得スタンスの違い及び取得優先順位の有無、内容を教えてほしい。

A4：物流及びインダストリアル系の案件の検討順位は、上場リート、つまり本投資法人に優先権がある。従って物流及びインダストリアル系の物件情報を私募リートもしくはアドバンス・レジデンス投資法人が入手した場合においてもまずは本投資法人にて検討する。物流系または住宅系の物件情報については、上場リートが何らかの事情で断ったものを次に私募リートにて検討することになる。但し、上場リートが断ったものを、私募リートが取得できるかということと実際は簡単ではないと考える。

Q5：インダストリアル系というのは、具体的にどのような物件か教えてほしい。

A5：具体的には工場、データセンターなどのアセットを指す。投資方針としては物流倉庫を8割以上、その他不動産であるインダストリアル系を残り2割以下としている。

以上

*本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

*なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

*本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

*本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。