

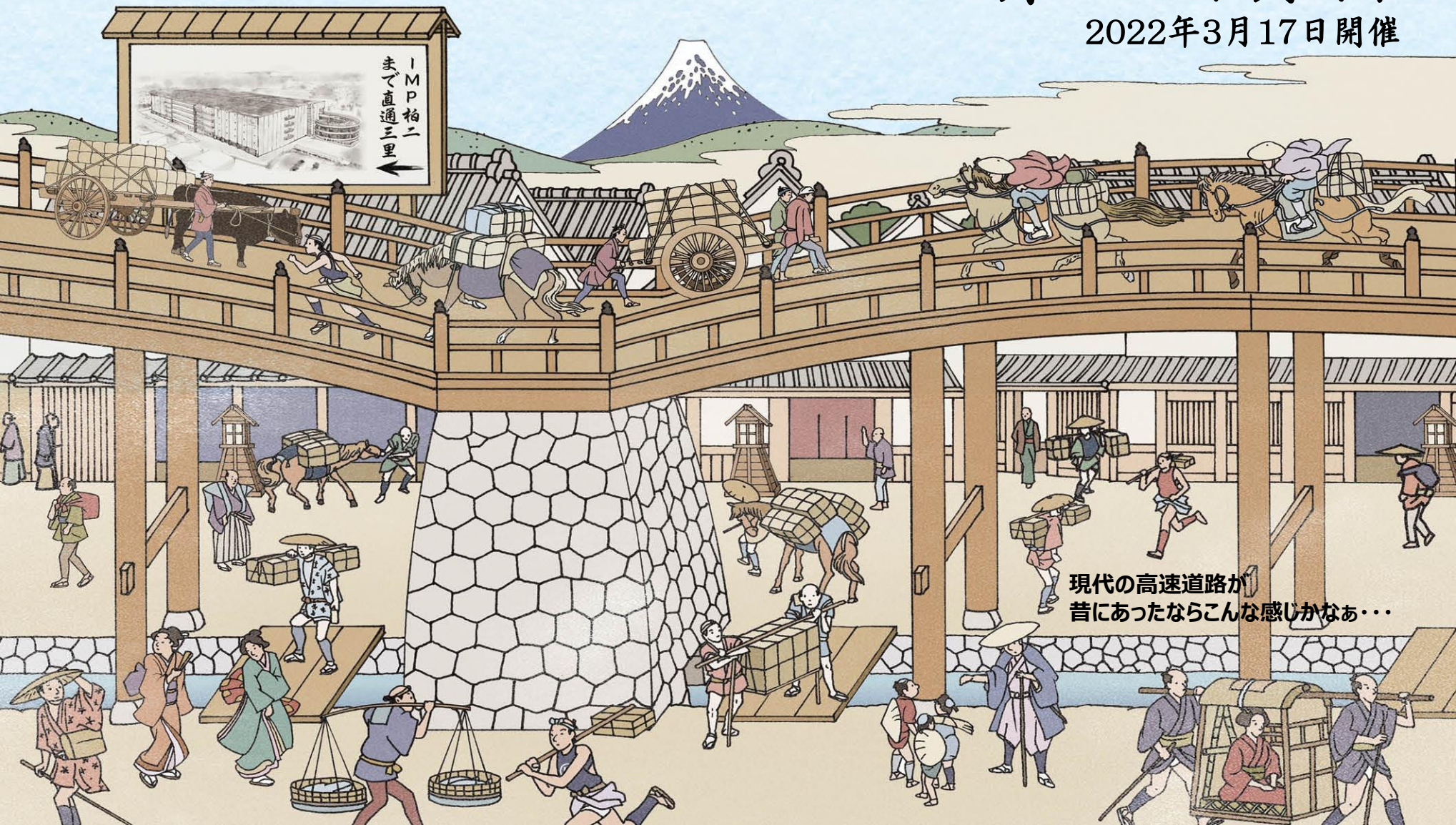


証券コード:3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第7期 (2022年1月期) 決算説明資料

2022年3月17日開催



現代の高速道路が
昔にあったならこんな感じかなあ...

メッセージ



当期【第7期（2022年1月期）】の運用状況は、引き続きコロナ禍の只中にあったものの順調であり、2022年3月17日現在、テナント企業様より、施設オペレーションに大きな影響を及ぼす事案発生のご連絡も頂戴しておらず、「増収・増益・増配」で決算を締めることができました。投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と改めて御礼申し上げます。当期の1口当り分配金（以下、全て利益超過分配金含む）は、昨年4月に取得した2物件の通期売上寄与、賃料増額並びに保有物件運用費用や支払利息など運営費用削減等の内部成長により2,755円（直近業績予想2,724円）で増配着地しております。稼働率も99.9%（倉庫床稼働率100%）と、引き続き高水準を維持しております。NOI向上施策やESG関連施策にも鋭意取り組みました。また、第8期（2022年7月期）は、1口当たり分配金を2,689円(当初業績予想2,683円)の計画、そして第9期（2023年2月期（決算期変更による7か月の変則決算予定）、翌期以降は6か月決算）は、1口当たり分配金を3,239円の計画としております。

さて、本年1月27日付にてお知らせいたしましたとおり、当資産運用会社は同じく伊藤忠グループにおいてJリート(アドバンス・レジデンス投資法人)の資産運用を受託しているADインベストメント・マネジメント株式会社との合併を本年6月1日に予定しております。本合併は、伊藤忠グループにおける不動産アセットマネジメント事業を、より強化していくための事業再編であり、両社の運用ノウハウの共有・高度化、物件情報入手機会の集約・拡大、人材の効率的な活用による業務生産性の向上及び複数投資法人の運用を通じた優秀な人材の確保等を企図するものです。これにより運用事業の裾野も拡がり、これまで以上に強固なスポンサーシップの下、本投資法人の投資主価値の更なる向上に繋げてまいります。なお、本合併は資産運用会社のみでの合併であり、両社が運用する投資法人については合併を行う予定はございません。また、本年4月27日に本投資法人第4回投資主総会の開催を予定しており、以下のとおり、当該合併に関連した本投資法人規約に係る主に次の3点について変更議案を付議させていただく予定です。1点目は、合併後の資産運用会社における投資法人決算業務の重複回避・合理化のため、本投資法人決算期を2月/8月期へ変更するものです。2点目は、本投資法人の保有資産規模の拡大による収益基盤の強化に加えて、決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、本投資法人の運用報酬体系を変更するものです（現行比で運用報酬総額を10%近く低減）。そして3点目は、本投資法人の商号を「アドバンス・ロジスティクス投資法人」に変更するものです。商号変更は、合併後の資産運用会社で運用する複数の投資法人の商号を「アドバンス」で統一するものであり、伊藤忠グループによるブランド戦略強化施策の一環です。本投資法人ホームページでの本年3月17日付のお知らせのとおり、伊藤忠グループの本投資法人へのスポンサーシップは弱まることなく、むしろ合併以降更に強固にしていく姿勢であり、ご心配は全くもってご不要です。

物流不動産市場は、コロナ禍第6波の只中にあるものの、大きな打撃を受けず、寧ろ、ネット通販やEC取引の拡大等により、物流事業者の旺盛なニーズが引き続き顕在化しております。皆様の日々の生活や企業の事業活動を支える社会的インフラの一端を担う責任・使命を強く認識し、質の高い資産の積上げ、内部成長やESGへの積極的取り組み並びに安定感のある財務・キャッシュマネジメントの徹底に注力すると共に、ガバナンス等運用態勢強化に努め、上記の運用会社合併以降も気を引き締め、本投資法人の価値が更に向上するよう取り組みを進めてまいります。投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様におかれましては、今般の一連の施策に対するご理解と、本投資法人に対する引き続きのご支援をいただきたく、何卒、よろしく願い申し上げます。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員
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



資産運用会社の合併(2022年6月1日合併予定)	P.3
新型コロナウイルスへの対応	P.4
決算ハイライト	P.5
決算概要	P.7
資産運用報酬体系の変更（上限料率の低減）	P.9
成長戦略	P.11
ポートフォリオ	P.23
マーケット概要	P.25
Appendix	P.28
本資料の記載事項に関する注記	P.38

本資料にて、「＊」が記載してある箇所については、P.38の注釈をご参照ください。

資産運用会社の合併（2022年6月1日合併予定）

合併を経て複数ファンドを運用する運用体制に変更予定。合併効果を着実に実現し、更なる投資主価値の向上を図るとともに、事業基盤の強化を通じて従前以上に強固なスポンサーとの拡張的協働関係を構築

資産運用会社合併の狙い・効果

1. 物件情報入手機会・取得機会の拡大
2. 運用ノウハウの共有・高度化、運用態勢の合理化
3. 人材の育成・採用力の強化

本投資法人の規約変更

1. **投資法人の商号の変更**
ブランド戦略強化施策の一環として運用受託する投資法人の商号を「アドバンス」で統一
2. **決算期の変更及びそれによる第9期の決算期間の変更**
ADRとの同一決算期による決算業務等繁忙期重複の解消のため、本投資法人の決算期を1月／7月期から2月／8月期に変更（第9期から）。第9期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月変則決算期に
3. **運用報酬料率の変更**
資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し（現行比で運用報酬総額10%近く低減）

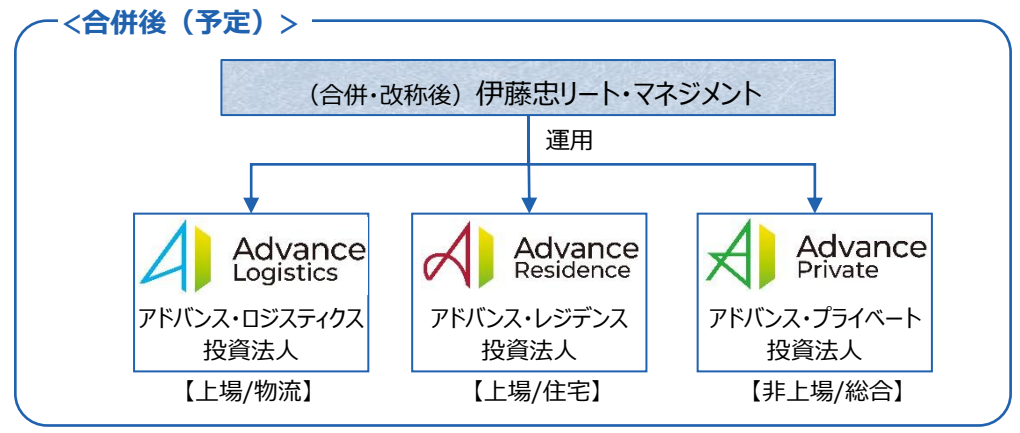
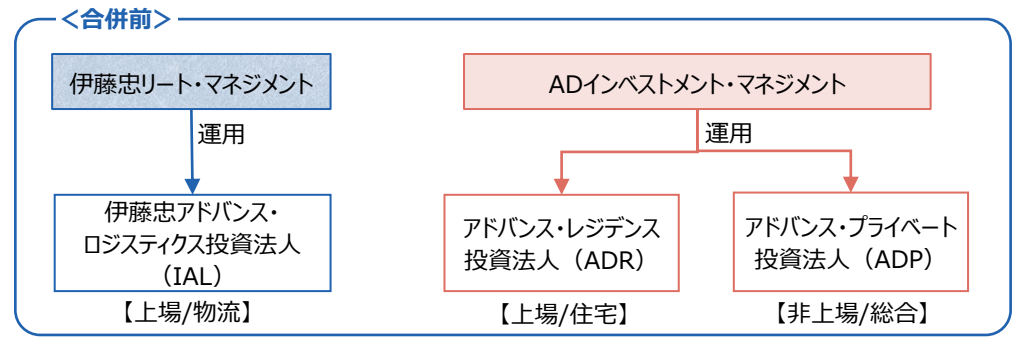
※上記1～3は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提

資産取得の検討順位

上場REIT優先の原則

名称	第1順位	第2順位
物流施設	ADL (IAL)	ADP
賃貸住宅	ADR	ADP
その他	ADP	—

資産運用会社合併の概要



新型コロナウイルスへの対応

コロナ禍第6波中でも、大きな問題なく事業進捗

テナント企業様

- テナント企業様ごとに、従業員検温や、事務所・休憩スペースでのソーシャルディスタンス確保・仕切板設置等の対応を実施
- 大きな問題なくオペレーション遂行中

資産運用会社

- 東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得
- リモートワーク並びに出社時の時差出勤を導入した状況下、本投資法人の資産運用業務を滞りなく推進

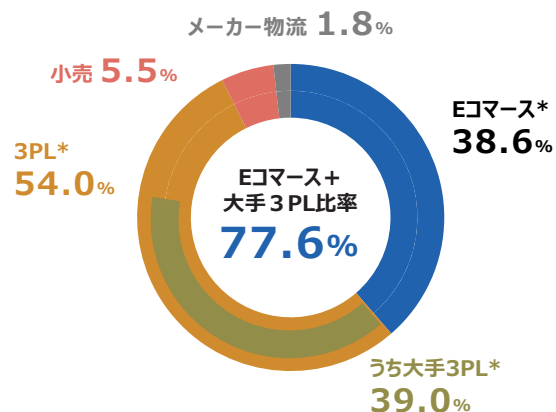
コロナウィルス影響下でも安定CFを見込めるテナント業種・荷物構成

(2022年1月末日時点)

テナント企業様の業種・荷物構成

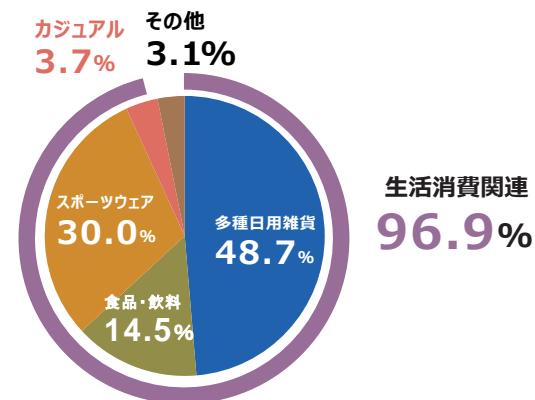
テナント企業様の業種比率（年間賃料ベース）

ECマース* + 大手3PL*比率が高く、不況にも強い安定的CF



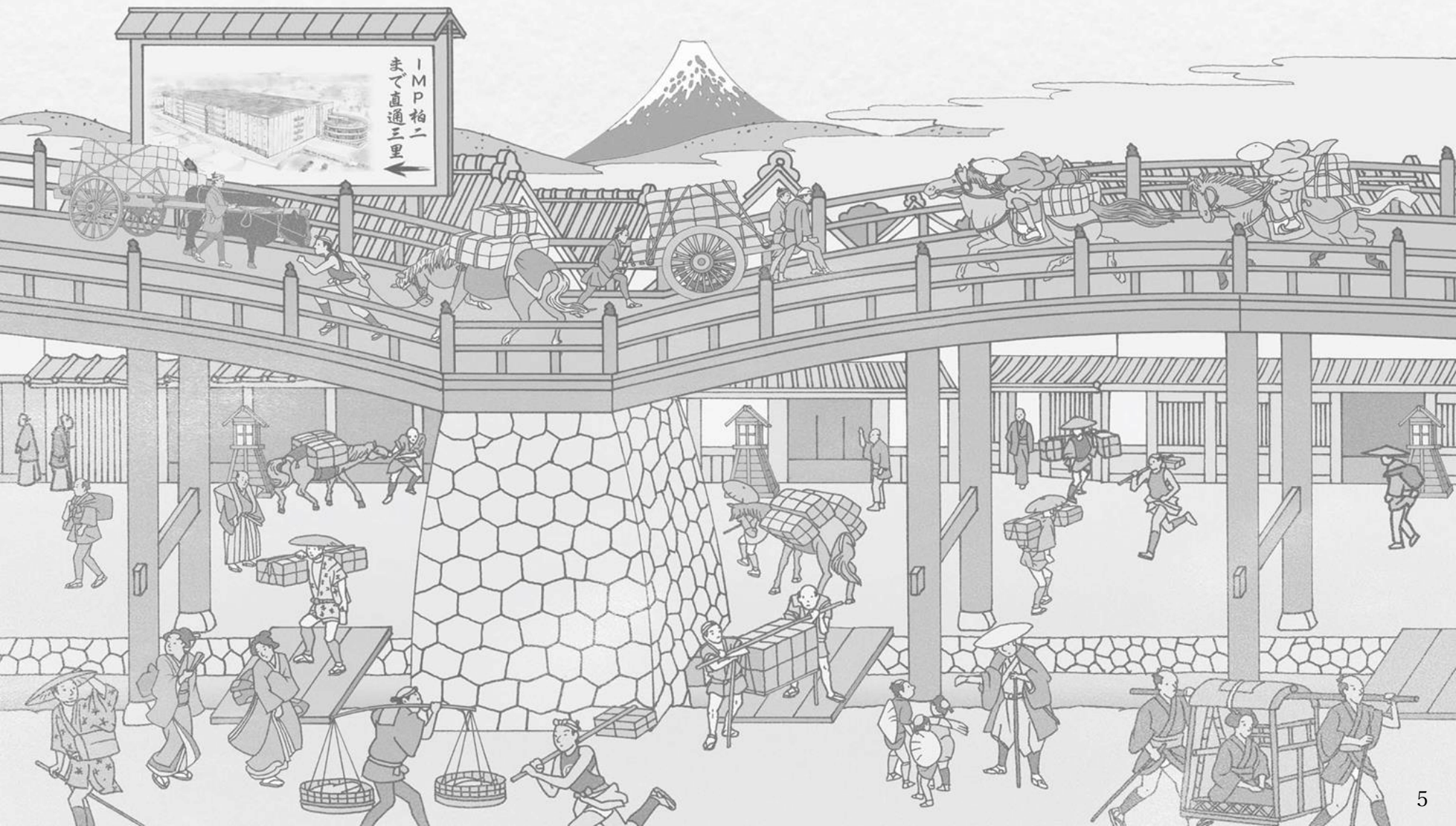
テナント企業様の主な取扱荷物構成（年間賃料ベース）

生活消費関連中心で、景気動向に左右されない底堅い荷物中心



※ 取扱荷物については、各テナントからのヒアリング結果に基づく集計です。従って、一部スペースでは異なる荷物を取り扱っている可能性もございます

決算ハイライト



決算ハイライト

資産規模1,114億円、分配金・1口当たりNAV・含み益の増加を実現

運用状況 <第7期(2022年1月期)末時点>

鑑定NOI利回り **4.9%**

実績NOI利回り **5.0%** ※

(取得価格ベース)

稼働率

99.9%

唯一の非稼働床IMP野田の事務所
区画の防災備蓄倉庫化を検討中

鑑定評価額

2022年1月期 **1,274億円**
(12物件) (+29億円)

2021年7月期 1,245億円
(12物件)

1口当たりNAV

2022年1月期 **137,944円**
(+4.4%)

2021年7月期 132,085円

含み益

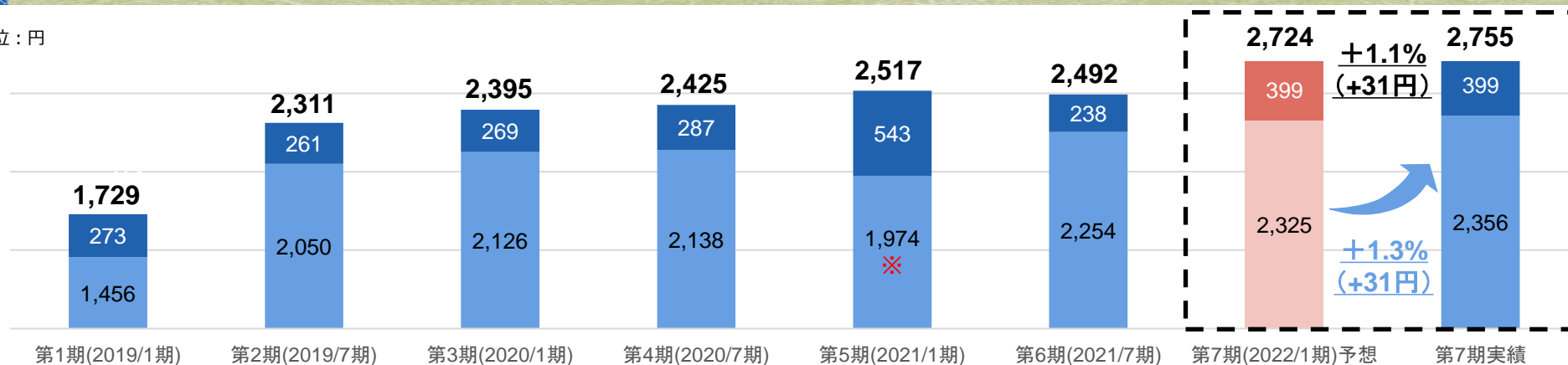
2022年1月期 **192億円**
(含み益率 17.8%) (12物件)

2021年7月期 155億円
(含み益率 14.2%) (12物件)

※前期取得2物件の固都税費用化後の巡行ベースでは4.9%

分配金の推移 (着実な利益分配の増加)

単位：円



※期中増資を行い、取得物件の収益通期末寄与・公募増資費用が発生したため前期よりも利益分配金が減少しております

取組施策のハイライト

外部成長

- 前期取得したIMP東京足立及びIMP三芳の通期での収益寄与
- IMP箕面、IMP春日井の優先交渉権を獲得、エリア分散図る

財務

- 第7期(2022年1月期)より分配方針の見直しを実施
- FTSE EPRA Nareit Index入り(流動性向上への期待)
- JCRの格付がAA-(安定的)に格上げ
- 第2回グリーンボンド20億円を発行し、借入先・調達手段の分散を促進

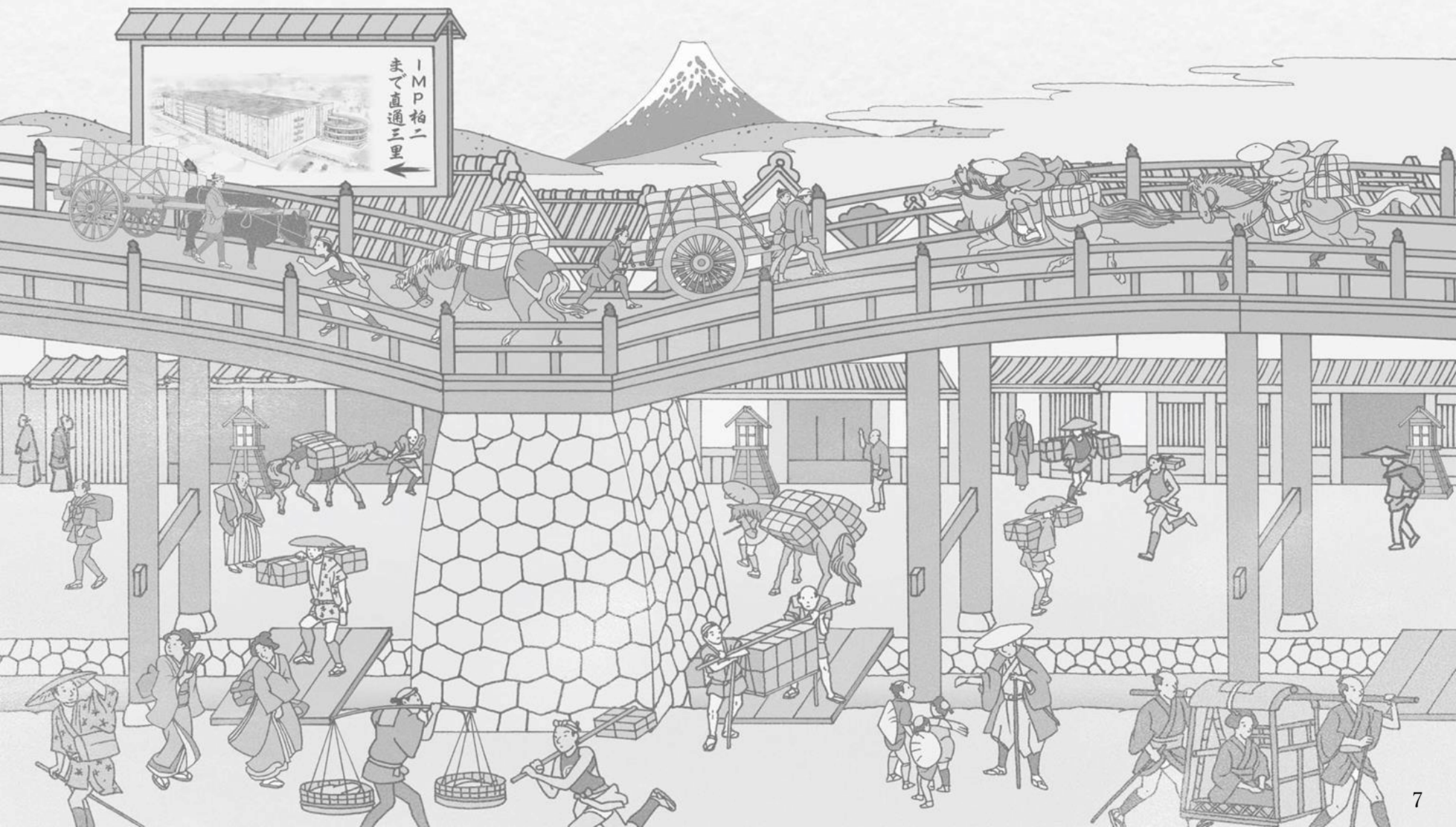
内部成長

- 2022年9月に契約終了予定のテナント企業様との再契約交渉推進
- IMP野田及びIMP柏2の物件管理コストの圧縮
- IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し開始予定(2022年12月予定)

ESG

- GRESB 4スターを取得。5スター取得へ向けての取組を強化
- 気候変動リスクへの体制を整備。TCFD提言への賛同を表明
- IMP印西2、IMP東京足立、IMP三芳にてBELS最高位5スターを取得
- 太陽光パネルの増設など、省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進

決算概要



第7期（2022年1月期）実績

前期取得の2物件の通期寄与により増益

1口当たり分配金

第7期（2022年1月期）実績 **2,755円**
 予想比 + 31円（+ 1.1%）

第6期
 （2021年7月期）

1口当たりFFO

第7期（2022年1月期）実績 **3,688円**
 予想比 + 31円（+ 0.8%）

第7期
 （2022年1月期）

（単位：百万円）

	実績	予想 (2021/9/15発表) (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	3,059	3,172	3,178	+6
営業利益	1,489	1,532	1,550	+18
経常利益	1,353	1,396	1,414	+18
当期純利益	1,352	1,395	1,413	+18
1口当たり分配金	2,492円	2,724円	2,755円	+31円
うち1口当たり利益分配金	2,254円	2,325円	2,356円	+31円
うち1口当たり利益超過分配金	238円	399円	399円	-
FFO*	2,135	2,194	2,213	+18
FFOペイアウトレシオ*	70.0%	74.5%	74.7%	+0.2ポイント
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	18.2%	30.0%	30.0%	△0.0ポイント
1口当たりFFO	3,558円	3,657円	3,688円	+31円
AFFO*	2,112	2,184	2,212	+27
AFFOペイアウトレシオ*	70.8%	74.9%	74.8%	△0.1ポイント
1口当たりAFFO	3,519円	3,639円	3,685円	+46円
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-

差異の主な内訳

（2021/9/15発表予想 対 実績）

【営業収益】

水光熱費収入増 +6

【営業利益】

建物管理費減 +1
 水光熱費増 △5
 修繕費減 +7
 資産運用報酬増 △5
 一般事務資産保管手数料減 +1
 弁護士費用減 +1
 その他費用減 +12

資産運用報酬体系の変更（上限料率の低減）

資産規模拡大による収益基盤の強化に加えて、決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の資産運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ**10%近く低減**させる予定

	現在の報酬体系		変更後の報酬体系
運用報酬I	総資産 × 0.1% (上限)	上限料率を半減	運用報酬I
			総資産 × 0.05% (上限)
運用報酬II	賃貸事業の金利・償却前利益 × 5.0% (上限)	上限料率変更なし	運用報酬II
			賃貸事業の金利・償却前利益 × 5.0% (上限)
運用報酬III	税引前当期純利益 × 調整後一口当たり税引前当期純利益 × 0.005% (上限)	上限料率を低減	運用報酬III
			税引前当期純利益 × 調整後一口当たり税引前当期純利益 × 0.004% (上限)

↑ 運用報酬総額で10%近くの低減を見込む

※運用報酬体系の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提

※ 第9期(2022年8月1日から2023年2月28日) より変更料率適用開始予定

※ 実際の適用料率は、上限料率の範囲内で本投資法人の役員会にて決議予定

<実績と業績予想を基にした運用報酬総額比較>

		現在の報酬体系	変更後の報酬体系	低減率
第7期実績	6か月決算	395百万円	357百万円	▲9.4%
第9期予想	6か月決算 (参考)	377百万円	340百万円	▲9.7%
	変則7か月決算	474百万円	428百万円	▲9.5%

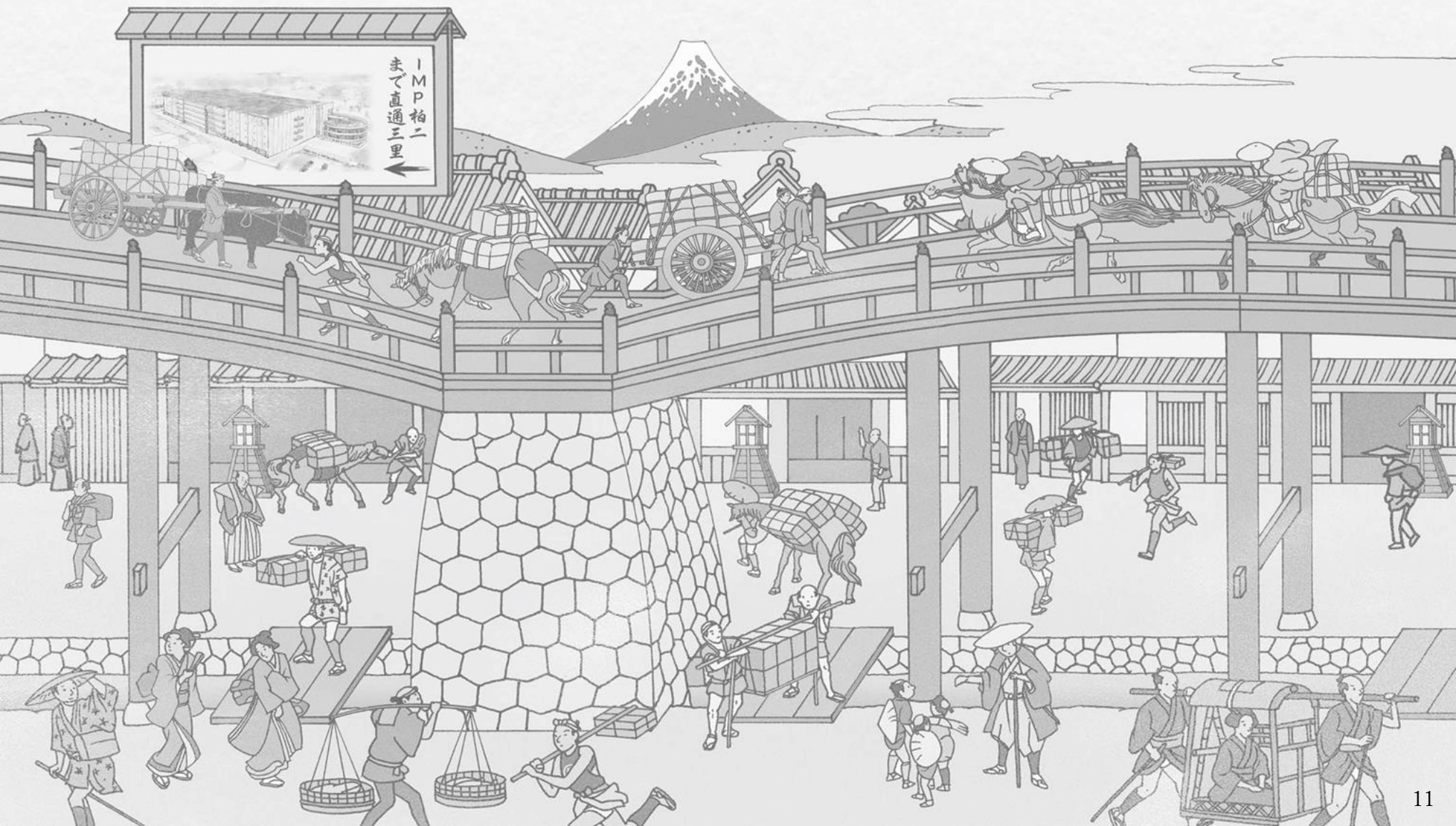
第8期（2022年7月期）／第9期（2023年2月期）業績予想

安定的なポートフォリオを維持し増益を目指す

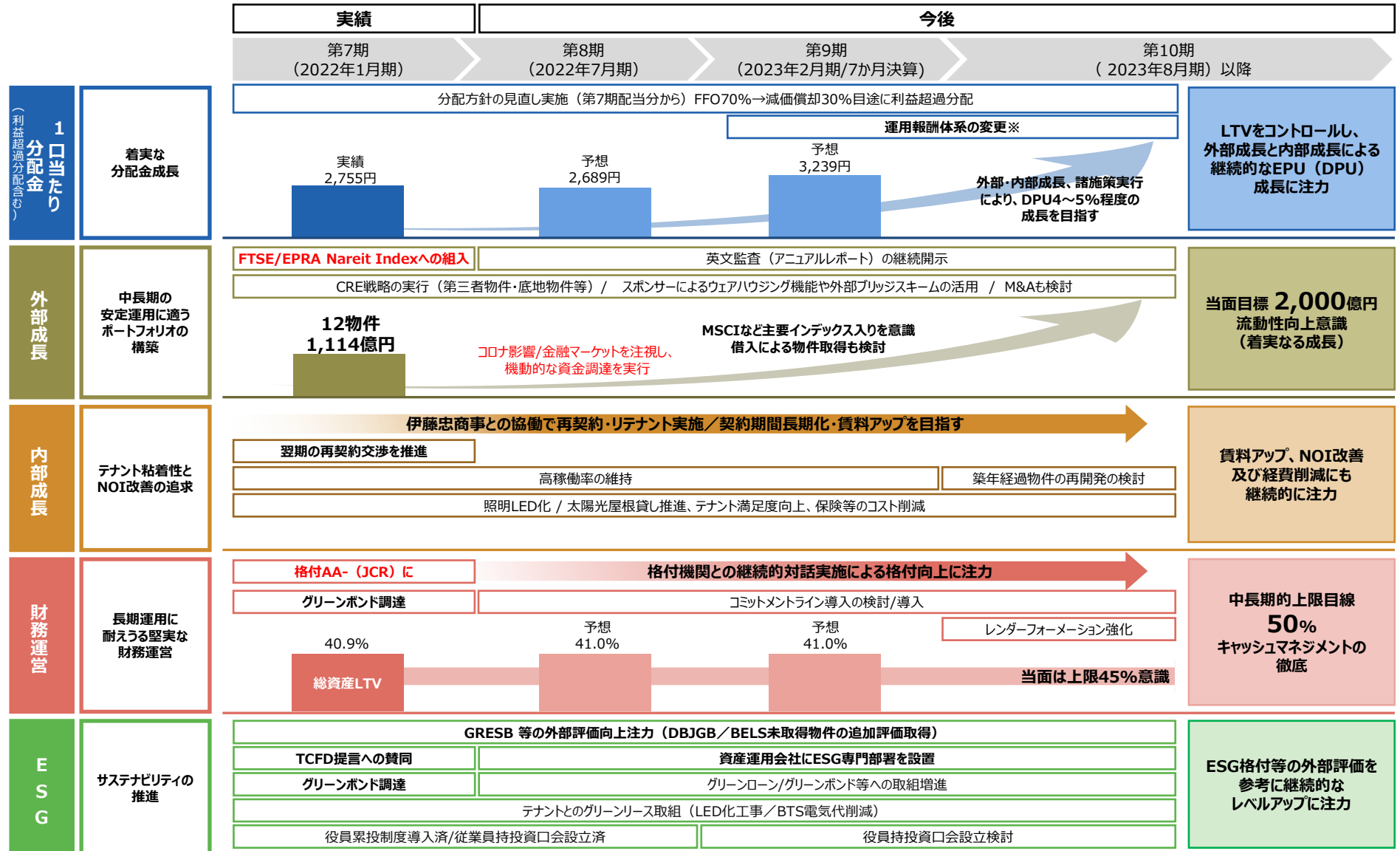
(単位：百万円)	第7期 (2022年1月期)	第8期 (2022年7月期)		第9期 (2023年2月期)	(ご参考) 第9期 (6か月決算)	差異の主な内訳 (第7期実績 対 第8期予想)	
	実績 (A)	前回予想 (2021/9/15発表)	予想 (B)	差異 (B-A)	予想		試算
営業収益	3,178	3,171	3,173	△4	3,705	3,175	【営業収益】 水光熱収入減 △4 【営業利益】 ・第6期取得物件（IMP三芳・IMP東京足立）の 固定資産税の費用化 水光熱費減 +4 建物管理費減 +1 修繕費増 △8 固定資産税増 △28 運用報酬減 +14 投資主総会費用 △5 その他費用増 △12
営業利益	1,550	1,509	1,511	△38	1,848	1,555	
経常利益	1,414	1,371	1,375	△39	1,665	1,395	
当期純利益	1,413	1,370	1,374	△39	1,664	1,394	
1口当たり分配金	2,755円	2,683円	2,689円	△66円	3,239円	2,723円	
うち1口当たり利益分配金	2,356円	2,284円	2,290円	△66円	2,774円	2,324円	
うち1口当たり利益超過分配金	399円	399円	399円	-	465円	399円	
FFO*	2,213	2,169	2,173	△39	2,597	2,193	
FFOペイアウトレシオ*	74.7%	74.2%	74.2%	△0.5ポイント	74.8%	74.5%	
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	30.0%	30.0%	30.0%	△0.0ポイント	29.9%	30.0%	
1口当たりFFO	3,688円	3,615円	3,621円	△67円	4,327円	3,655円	
AFFO*	2,212	2,152	2,155	△56	2,564	2,160	
AFFOペイアウトレシオ*	74.8%	74.8%	74.9%	+0.1ポイント	75.8%	75.6%	
1口当たりAFFO	3,685円	3,586円	3,591円	△94円	4,272円	3,600円	
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-	600,127	600,127	

※第9期は7か月の変則決算を前提とし、運用報酬Ⅲは期間調整して算出。

成長戦略



着実な施策の積み上げにより、投資主価値向上に資する長期安定運用を目指す



※運用報酬体系及び決算期の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提。

外部成長戦略／優良物件への厳選投資による着実な規模拡大①

ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得

長期安定的なキャッシュフローを見込めるテナント（長期契約）・立地中心のポートフォリオ構築を目指す

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続

伊藤忠グループ保有・開発中物件 7物件／延床面積 約250,478m²

優先交渉権 関東/臨海



竣工済 57,724m²

アイミッションズパーク市川塩浜

優先交渉権 関東



2022年7月竣工予定 約15,482m²

アイミッションズパーク厚木2

優先交渉権 関東



2022年10月竣工予定 約11,055m²

アイミッションズパーク加須

優先交渉権 関西



2023年2月竣工予定 約42,582m²

アイミッションズパーク箕面

優先交渉権 中部



2023年3月竣工予定 約15,409m²

アイミッションズパーク春日井

優先交渉権 中部



2023年5月竣工予定 約90,378m²

アイミッションズパーク桑名

優先交渉権 関東



2023年9月竣工予定 約17,848m²

アイミッションズパーク吉川美南

※赤枠は、第7期(2022年1月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件です

基本理念「物流事業者（テナト）が求める立地にて開発（物流事業者の視点）」に基づいて開発を推進
優良物件の継続取得により、本投資法人のポートフォリオの質の更なる向上を目指す

<本投資法人のポートフォリオ>

用地仕入・施設開発・リーシング



伊藤忠商事 伊藤忠都市開発

スポンサー両輪による用地仕入・施設開発・リーシング体制



物流オペレーション



伊藤忠商事 伊藤忠ロジスティクス

物流事業者のユーザー目線・取引顧客網の活用



好立地	95%	(国道16号周辺+外環道周辺)
築浅物件	78%	(築5年以内)
長期契約	74%	(賃貸借契約期間7年以上)
優良テナント	78%	(Eコマース+大手3PL比率)

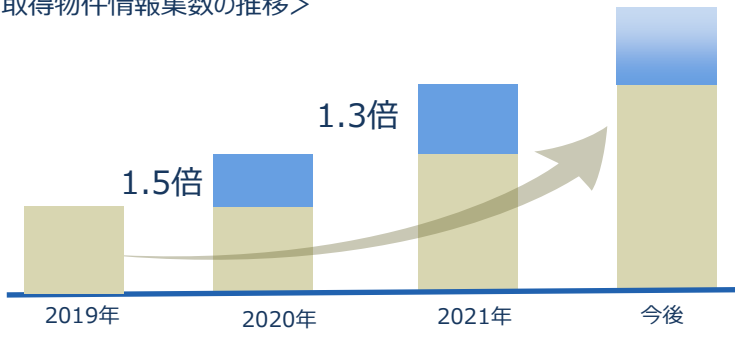
外部成長戦略／優良物件への厳選投資による着実な規模拡大②

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、スポンサー以外の第三者物件取得にも引き続き注力

資産運用会社合併による組織の増強

- ・資産運用会社合併による物件情報収集力の増強
- ・物件取得担当組織の強化（人員増員）
- ・情報リソースの拡大及び継続的なネットワーク強化による物件情報数増加

＜取得物件情報集数の推移＞



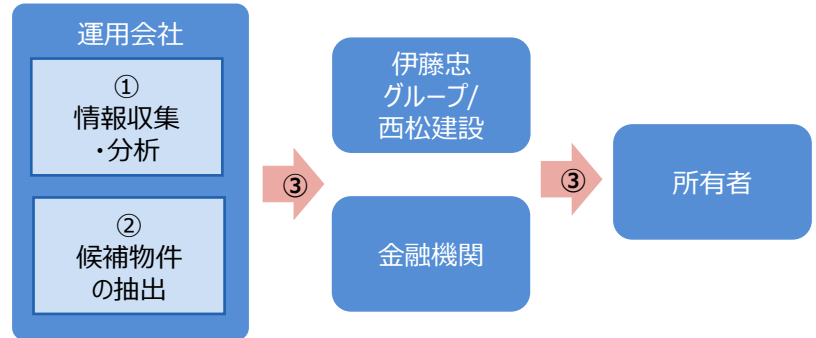
伊藤忠グループ保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし

- ・建設・不動産部門の専門チームが他事業部署に横断的にヒアリングを実施
- ・グループ内の不動産ニーズを定期的に把握・フォロー



グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出

- ①企業の保有資産・業績・財務状況の情報収集及び分析を実施
 - ②高度な分析の結果、具体的取得候補物件を抽出
 - ③伊藤忠グループや金融機関等のリソースを活用し、所有者等にアプローチ
- 伊藤忠商事は2021年12月に西松建設と資本業務提携をし、情報リソースも拡大



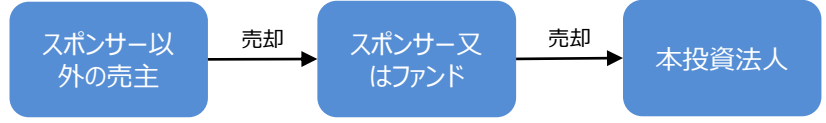
ブリッジスキームやスポンサーのウェアハウジング機能

資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドやスポンサーのウェアハウジング機能を活用し、多様な取得手法により、機動的かつ柔軟な物件取得戦略を推進

＜ブリッジスキーム＞



＜ウェアハウジング＞



(参考) 本投資法人保有物件及び伊藤忠グループ開発物件MAP



内部成長戦略／伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュ・フローの確保

伊藤忠グループのネットワークにより、顧客の拠点戦略やニーズをタイムリーに捉え、優良テナントへの長期の一棟貸しを複数実現し、長期安定的な収益を確保

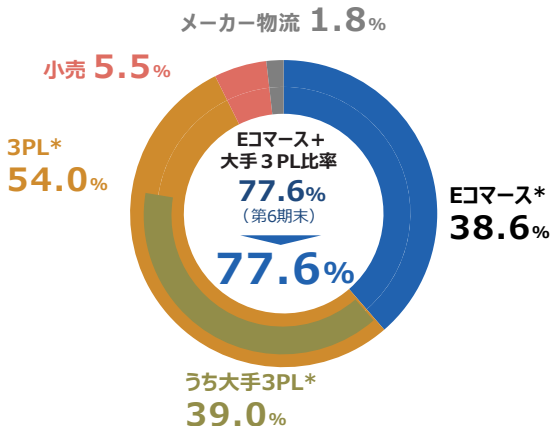
(2022年1月末日時点)

収益拡大策の確実な実行

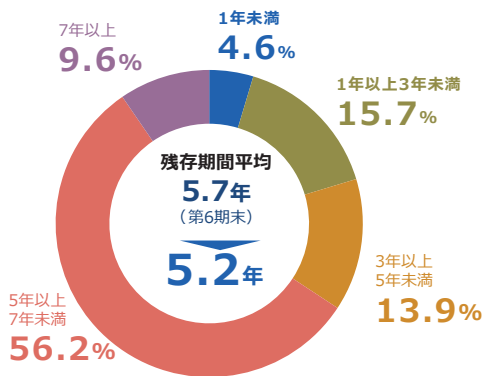
テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約

- ✓ **2022年9月契約満了予定のテナント企業様との再契約協議**
IMP厚木のテナント企業との協議を推進。賃料UPを目指す。
- ✓ **空床の継続リーシング活動及び有効活用の検討**
唯一の空区画であるIMP野田の事務所区画のリーシングに継続注力しつつ、当該区画を一時共有部分に変更し、防災などの有効活用も検討
- ✓ **コストの削減取組**
 - ・IMP柏2にて植栽管理業務の見直しによるコスト削減実施
 - ・IMP野田にて管理委託業務の見直しによるコスト削減実施
 - ・照明のLED化を進め、光熱費削減及びテナント満足度向上
- ✓ **新たな屋根貸し**
 - ・IMP印西2にて新たに太陽光屋根貸しを開始予定（2022年12月）

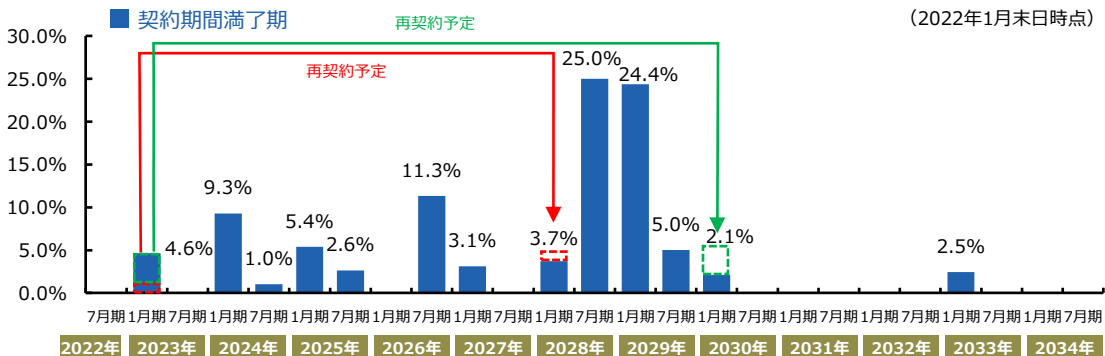
テナント企業様の業種比率
(年間賃料ベース)



賃貸借契約残存期間別比率
(年間賃料ベース)



賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)



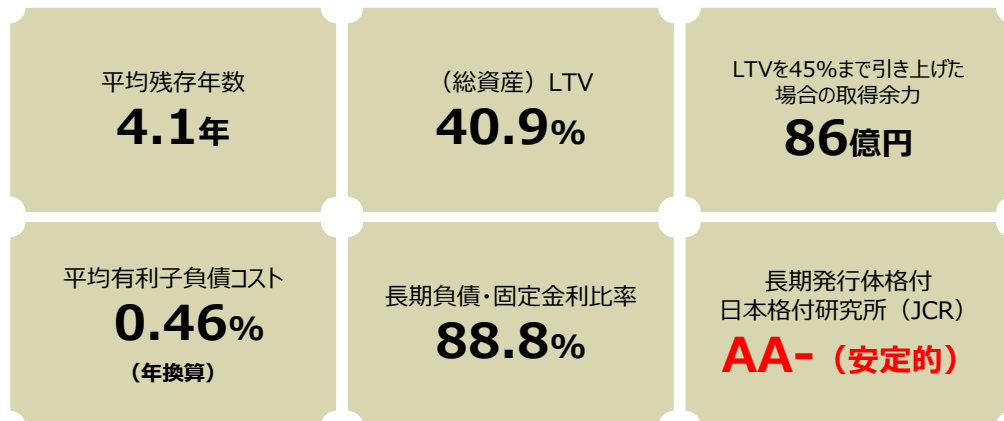
(2022年1月末日時点)

上場来稼働率99.9%以上を維持し、安定したキャッシュ・フローを確保

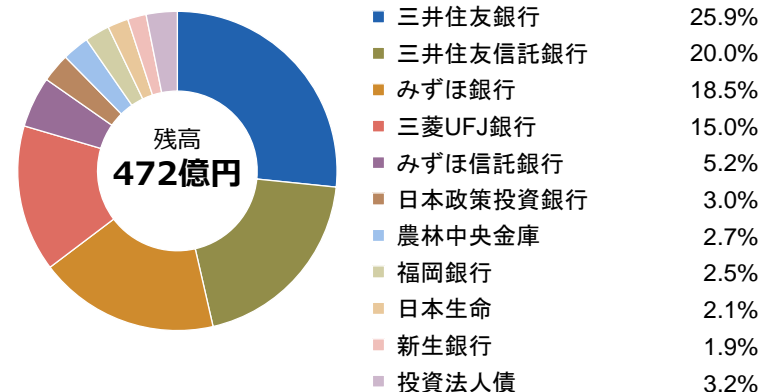
財務戦略／長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

運用トラックレコードの積上げにより外部格付け見通しがAA-（安定的）に格上げ
 第2回グリーンボンドを発行し、調達手段の分散化を促進
 負債の長期化、固定化を推進しつつ、調達余力に配慮した財務運営を継続

財務ハイライト



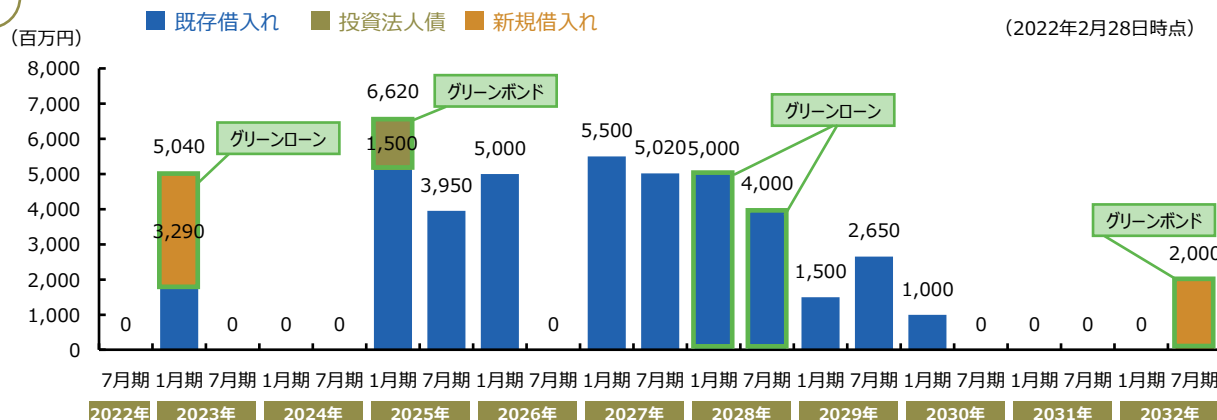
有利子負債の状況



(2022年1月末日時点)

(2022年1月末日時点)

返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



(2022年2月28日時点)

- ✓ 21年11月 消費税ローン433百万円を期限前弁済
- ✓ 21年12月 JCRによる格付がA+からAA-に格上げ
- ✓ 22年 2月 第2回投資法人債(グリーンボンド)20億円を起債、グリーンローンの一部を期限前弁済
- ✓ 複数の新規行との取引を協議中
- ✓ コミットメントライン導入時期の継続検討
- ✓ 今後とも資産規模拡大(新規の資金調達)においても、期限分散を行い、より一層の財務安定性の強化を図る

本投資法人の特徴及び基本戦略 – ESGの取組 –

スポンサーグループともに、ESGに対する強いコミットメントを表明



資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針

E 環境

① 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進 ② 環境認証の活用

S 社会貢献

① 人材の育成注力 ④ テナント企業様との連携
 ② 人権尊重と働き方改革の推進 ⑤ 施設所在エリアを中心とした社会との共有
 ③ 調達先とのサステナビリティ方針の共有

G ガバナンス

① 法令の遵守及び不正の防止 ③ 伊藤忠グループ等の利害関係者との適切な関係構築
 ② 投資主等に対する適時的確な情報開示

上場来タイムリーでの施策推進

GRESB Real Estate Assessment



ESGへの強いコミットメントが評価され「4スター」を取得

	2018	2019	2020
(9月上場)		★★★	★★★★
		3スター	4スター



伊藤忠グループのコミットメント

三方よし資本主義

新時代「三方よし」による持続的成長

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT 国際グローバル・コンパクト

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

TCFD（気候関連財務情報開示）

建設・不動産分野における取組

特に人々の生活に密着した「不動産」を扱う事業としては、近年甚大化する災害等から人命・生活基盤を守るべく、住人や利用者の安心・安全を事業推進の基軸としてものづくりに取り組んでおります

<事例>



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置予定



備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2に設置予定

※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

ESGの取組 (E) 環境への取組 ①

運用会社の体制整備や運用資産への設備投資を着実に推進中 合併後はESGの専門部署を設立し、取組をさらに強化予定

GRESB「Green Star」「4スター」の獲得



環境データの開示、DBJ Green Building認証の取得、就労環境の整備、コミュニティサービスへの参加等の取組を積極的に実践してきたことがGRESBより高く評価され、「Green Star」を取得し、5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においては、「4スター」の評価を取得しております。

評価向上に向けた施策を積極推進



雨水貯水タンクを設置し、植栽水やりや外構の水撒きなどへ雨水を再利用



自動散水栓にサブメーターを設置し、より詳細の水使用量を把握し、節水施策につなげる



・テナントアンケートに外部コンサルを起用し、顧客満足度向上に繋げる



・取得した環境データに対する第三者機関の保証を取得

気候変動リスクへの対応



- ・社内に気候変動・レジリエンスポリシーを設定し、社内体制を整備
- ・運用会社としてTCFD提言への賛同表明
- ・TCFDコンソーシアムへ加入

環境データの継続した取得

テナント企業様の協力を得て、高い環境データ取得カバー率を実現し、環境対策を推進

項目	2018年度	2019年度	2020年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%
廃棄物量	44%	80%	89%

グリーンファイナンスの積極推進

- ・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」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得
- ・2022年2月に、第2回目のグリーンボンドを発行

名称	発行額	年限	利率	JCR評価
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	20億円	10年	0.47%	AA-

ESGの取組 (E) 環境への取組 ②

外部環境認証の積極的な取得

- 第5、6期に取得した3物件にて、BELSの最高位である5スターを取得
- 今後も、順次未取得物件の認証取得を推進



BELS

物件名	延べ床面積 (㎡)	DBJ評価 (★～★★★★★)	BELS評価 (★～★★★★★)
アイミッションズパーク厚木	19,297.60	取得検討中	取得検討中
アイミッションズパーク柏	31,976.44	★★★☆☆ 2021	取得検討中
アイミッションズパーク野田	62,750.90	★★★☆☆ 2021	取得検討中
アイミッションズパーク守谷	18,680.16	★★★★ 2018	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク三郷	22,506.53	★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク千葉北	9,841.24	取得検討中	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク印西	110,022.51	★★★★★☆☆ 2021	★★★★★ 2019
アイミッションズパーク守谷2	6,779.95	-	-
アイミッションズパーク柏2	117,435.21	★★★★ 2020	★★★★★ 2020
アイミッションズパーク印西2	26,938.75	取得準備中	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク東京足立	27,872.43	取得準備中	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク三芳	10,300.66	取得準備中	★★★★★ 2021
合計	464,402.38	363,371.75	343,597.49
取得割合		78.2%	74.0%

※ ☆ (白星) は、前期から評価が下がったものを表しています。

省エネルギー (脱炭素)・省資源の推進

CO2フリー電力の積極導入

IMP市川塩浜では、伊藤忠商事の出資先であるVPPJapan社提供の太陽光パネルを設置。CO2フリー電力で施設内電力を全て賄う。

今後の開発物件には、伊藤忠商事が提供するCO2フリーの電力を積極導入。



アイミッションズパーク市川塩浜

※IMP市川塩浜は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

リニューアブル・ディーゼルの提案

伊藤忠商事及び伊藤忠エネクスが展開するリニューアブル燃料を、従来の軽油の代替としてテナント企業様へ紹介。グループとして、物流事業のCO2排出量削減に取り組む。



<水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面台配置

<CO2排出量 削減>



物流総合効率化法に基づきテナント協働でCO2削減を推進

<電気使用量 削減>



LED照明の導入

<グリーンリース契約の締結>



グリーンリース契約に基づくLED化改修

<緑化推進>



緑化駐車場の設置

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

ESGの取組

(S) 社会貢献

非常時における物流機能の維持



備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP野田(空事務所区画)、IMP厚木2に設置予定



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置予定
※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

調達先とのESG取組

PM等の主要取引先に対し、サステナビリティガイドを配布
年1回、サステナビリティ取組状況のモニタリングを実施

テナント企業様との連携

テナント企業様の満足度調査実施

- ・2020年より開始。設備面に加えて、運営に対する意識調査等へ拡大取組中
- ・2021年度は、より公平かつ率直な意見収集のために、**外部調査機関による調査を実施**。
- ・テナント様の現状の施設の使い方を理解し、設備改善・施設運営に活かす

事例：従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保

ESG関連条項の賃貸借契約への明記（グリーンリース条項）

賃貸借契約の雛形を修正
環境データの管理・共有等、テナントと協力したESG体制を強化

地域社会との共存

＜教育への支援＞



伊藤忠記念財団

青少年の健全育成を目的とした「子ども文庫助成事業」「電子図書普及事業」への寄付

＜ハンディキャップを持つ方への支援＞



伊藤忠ユニダス

障害等のハンディキャップを持つ方が働く場である当該企業を活用

＜献血活動＞



伊藤忠商事本社にて実施される献血活動に
資産運用会社の社員も積極的に参加

＜地域の清掃活動への参加＞



本運用会社のオフィス周辺における清掃活動を定期的実施（2021年11月10日）

従業員への取組

＜「テレワーク東京ルール」実践企業宣言＞

東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得し、「業務効率化・生産性向上」「多様な働き方の推進」「感染症拡大時のテレワーク導入」を宣言

＜TOKYO働き方改革宣言＞

東京都主導の「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

休み方の改善

働き方の改善

＜健康促進イベント＞



ADインベストメント・マネジメントと合同で、社員の健康促進イベントを開催

ESGの取組 (G) ガバナンス

運用報酬体系

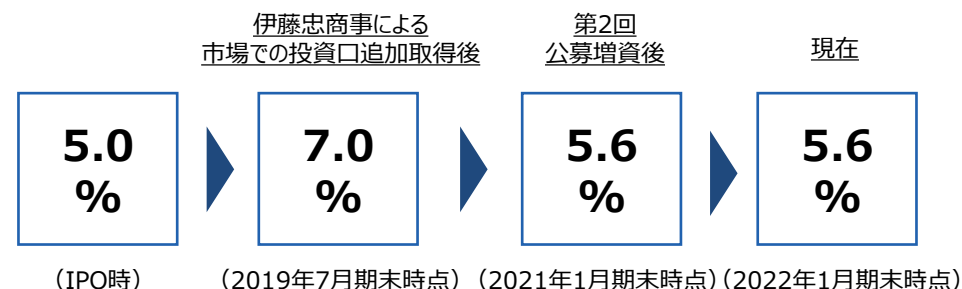
- ・投資主利益との連動性を意識した報酬体系
- ・資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ**10%近く低減**させる予定（第9期より適用予定）。

運用報酬 I	総資産額× <u>0.1%</u> （上限） ⇒（第9期から） 0.05%（上限）
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU× <u>0.005%</u> （上限） ⇒（第9期から） 0.004%（上限）
取得報酬	利害関係者：取得価格×0.5%（上限） 非利害関係者：取得価格×1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限） （ただし、譲渡損発生の場合0%）
合併報酬	継承資産の評価額×1.0%（上限）

※運用報酬体系の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認を前提としております。

セイムポート出資

- ・IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資を継続



資産運用会役職員と投資主の利益一致を促進

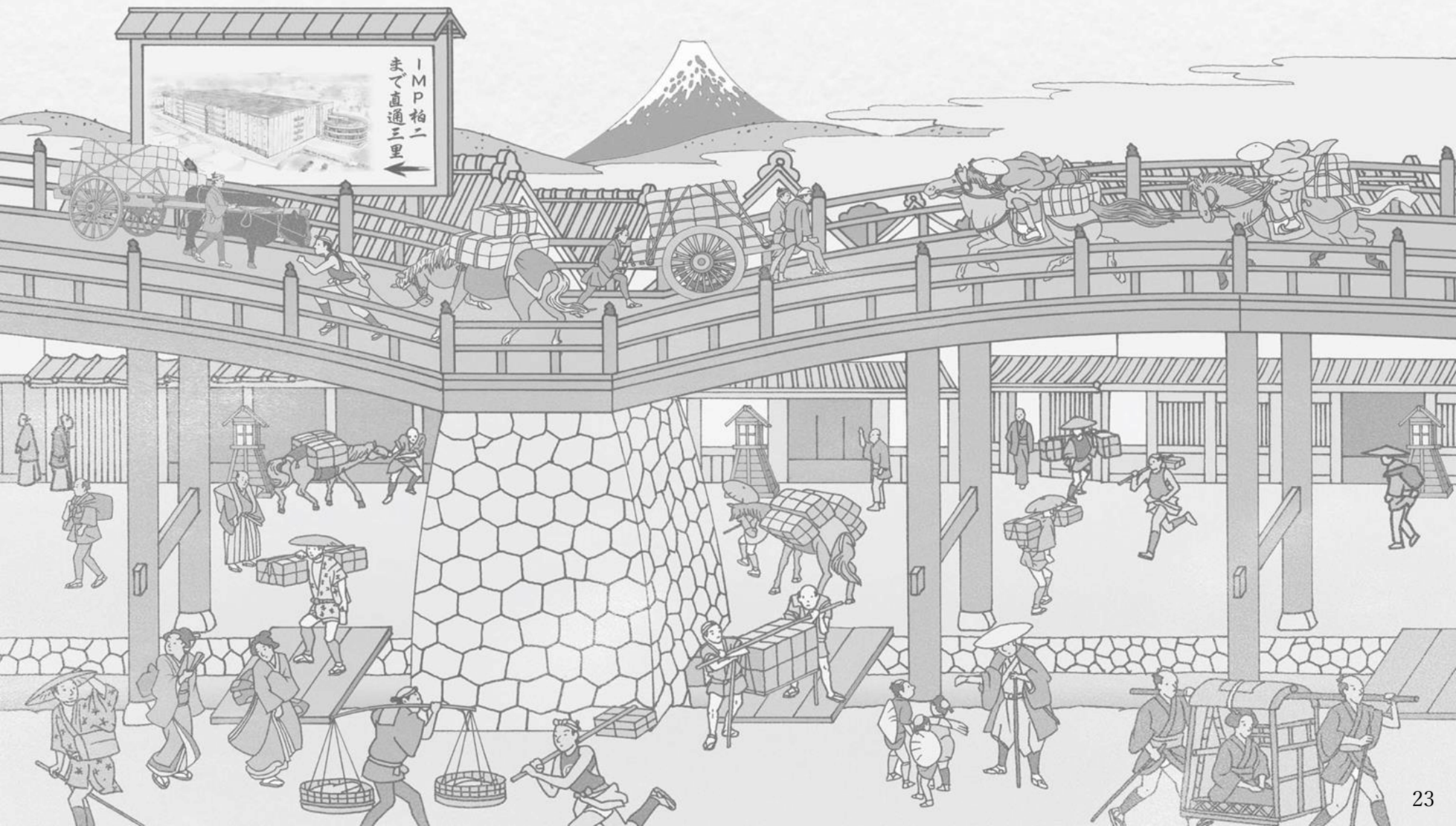
- ・常勤取締役による「累積投資制度」活用開始
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み

- ・投資主と、資産運用会社の役職員との利益一致を促進

コンプライアンスルールの拡充

- 金融庁等が求めるグローバルなマネーロンダリング及びテロ資金供与対策（全社統制・業務プロセス統制）について、外部専門家を起用し、金融庁ガイドラインとのギャップ分析、規定・マニュアルを策定する等管理態勢を整備
- マネーロンダリング及びテロ資金供与対策についての社内研修を実施済。社内の更なる理解浸透を図る

ポートフォリオ



優良物件の取得により ポートフォリオの質がさらに向上

厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた長期安定的ポートフォリオをさらに強化

(2022年1月末日時点)

強固なスポンサーサポート

築浅・好立地のポートフォリオ

優良テナントとの長期契約

不動産
物流

商社
商流

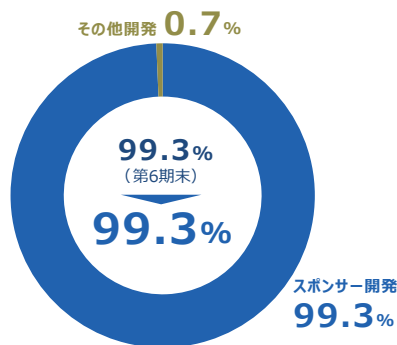
好立地

築浅物件

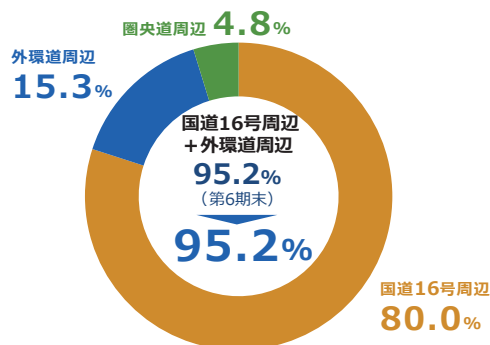
長期契約

優良テナント

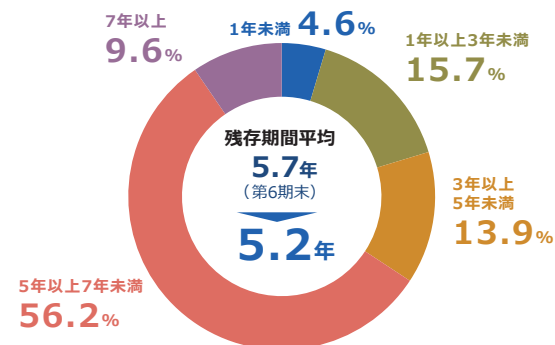
スポンサー開発物件
(取得価格ベース)



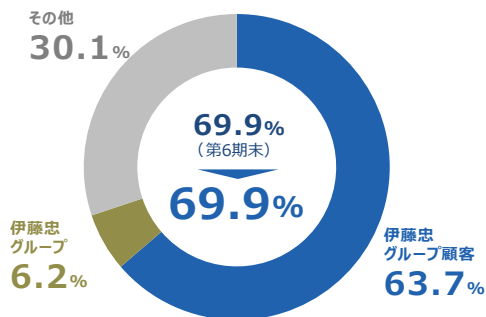
投資エリア
(取得価格ベース)



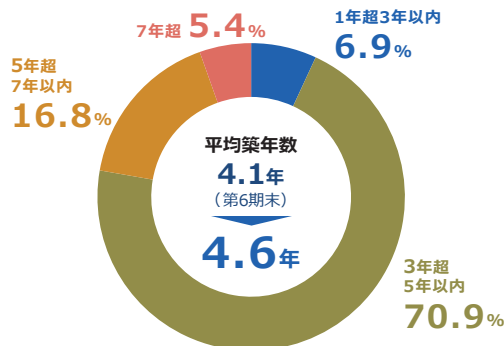
賃貸借残存期間
(年間賃料ベース)



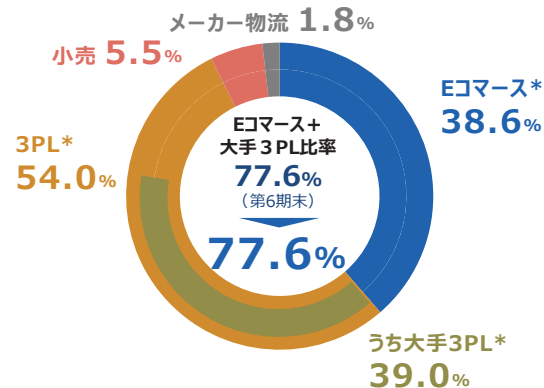
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント
(年間賃料ベース)



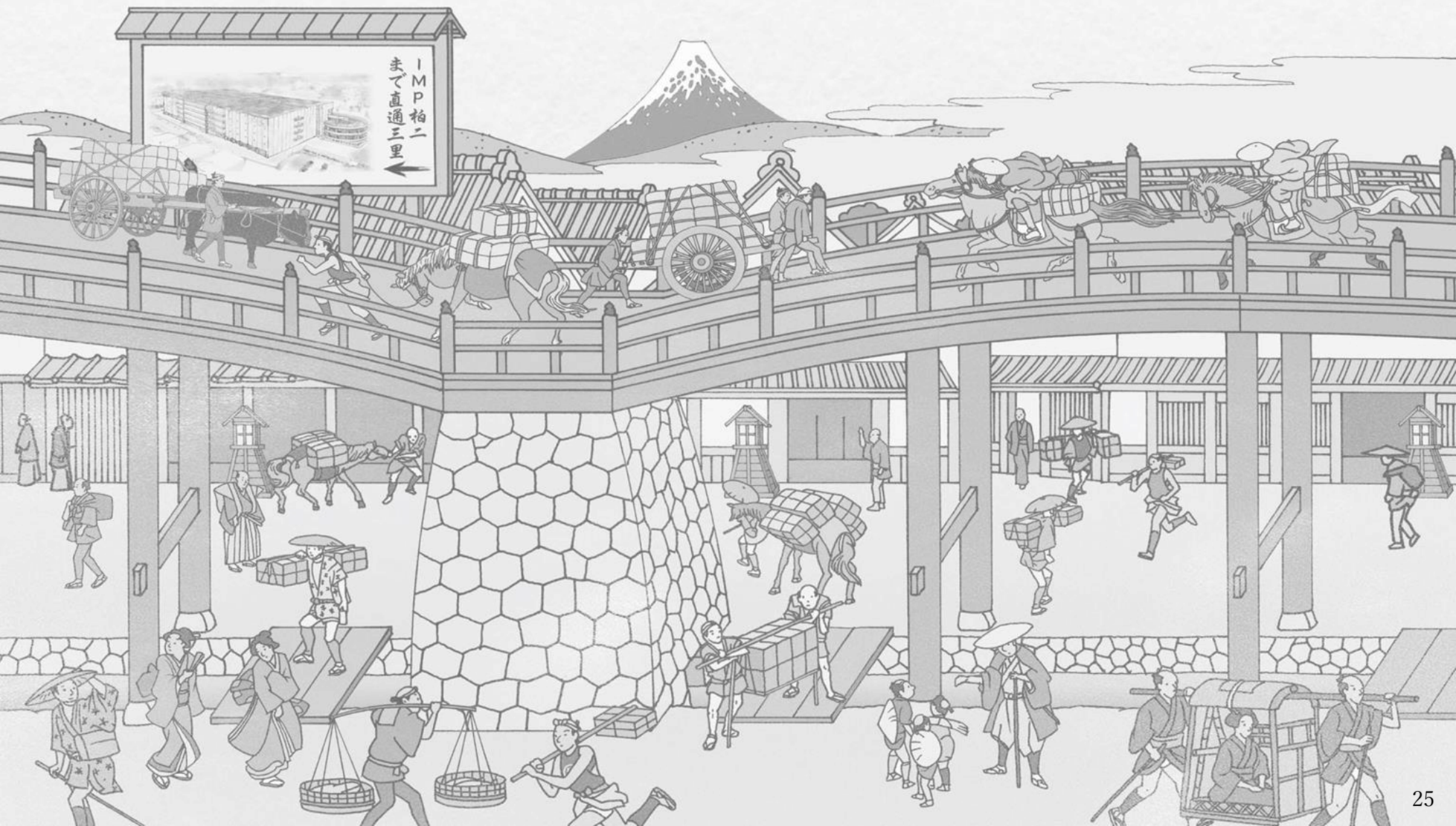
築年数
(取得価格ベース)



テナント企業の業種比率
(年間賃料ベース)



マーケット概要

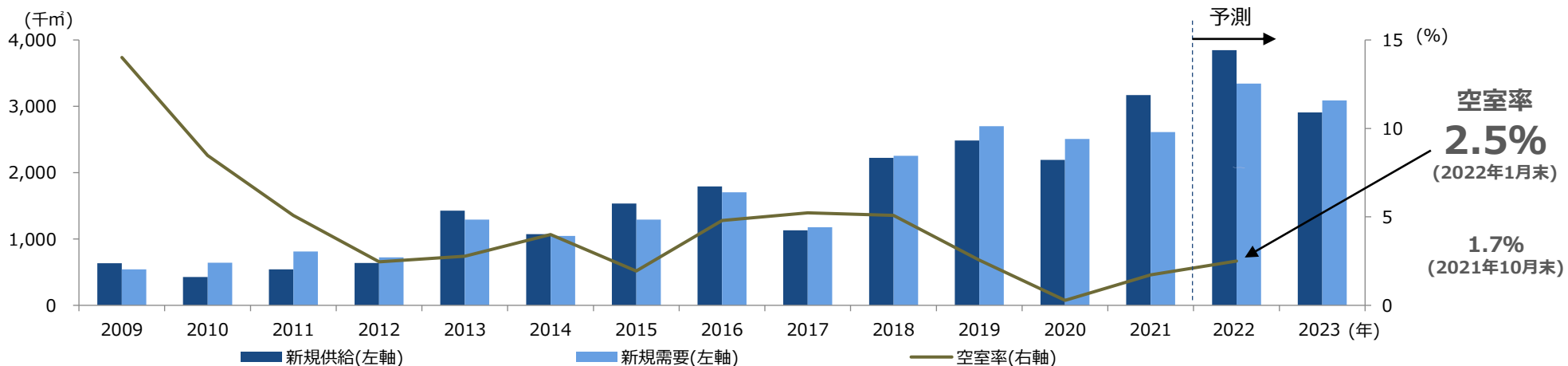


マーケット概要① 物流施設の需給バランス

コロナ禍においても旺盛な需要に支えられ、引き続き空室率は過去最低水準を維持

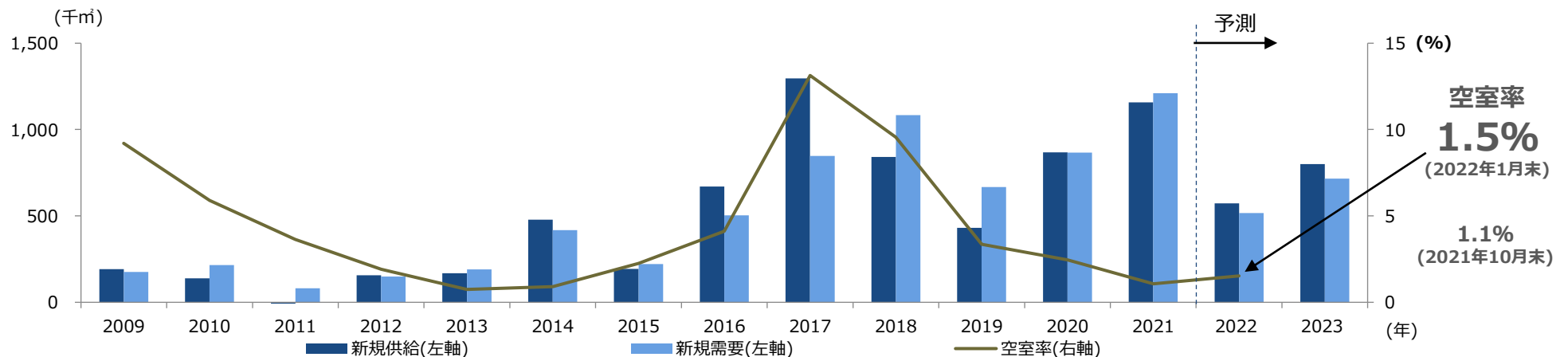
■ 関東エリアは需給共に旺盛で低空室率を維持。今後更に供給が伸びるものの、吸収される見通し。

関東エリアにおける空室率と需給バランス



■ 関西エリアは特に内陸部の空室率が低く、それに伴い臨海部の空室率も順調に低下。今後も安定的に推移見通し。

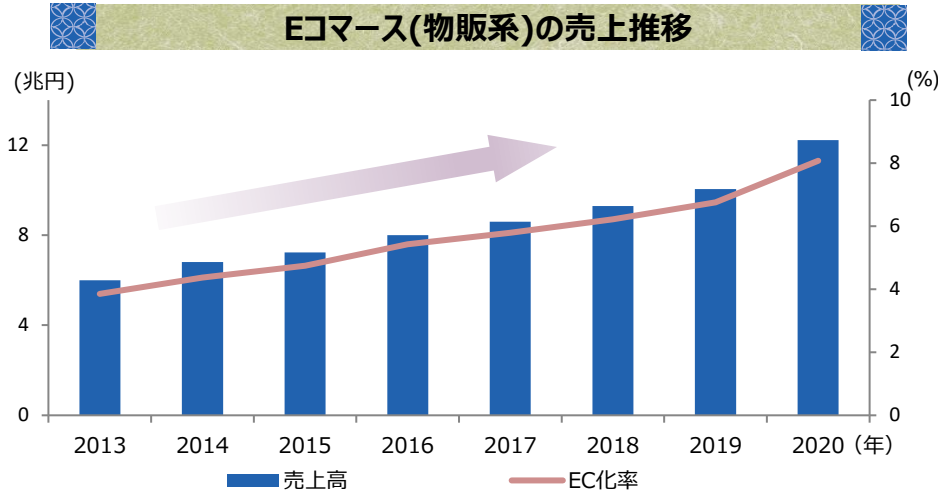
関西エリアにおける空室率と需給バランス



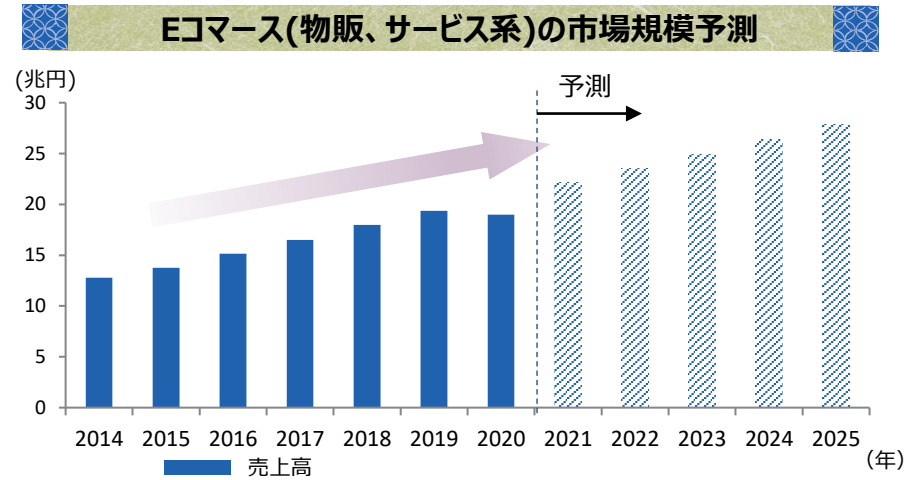
マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

Eコマース及び3PL市場の拡大が物流不動産市場を後押し

■ コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

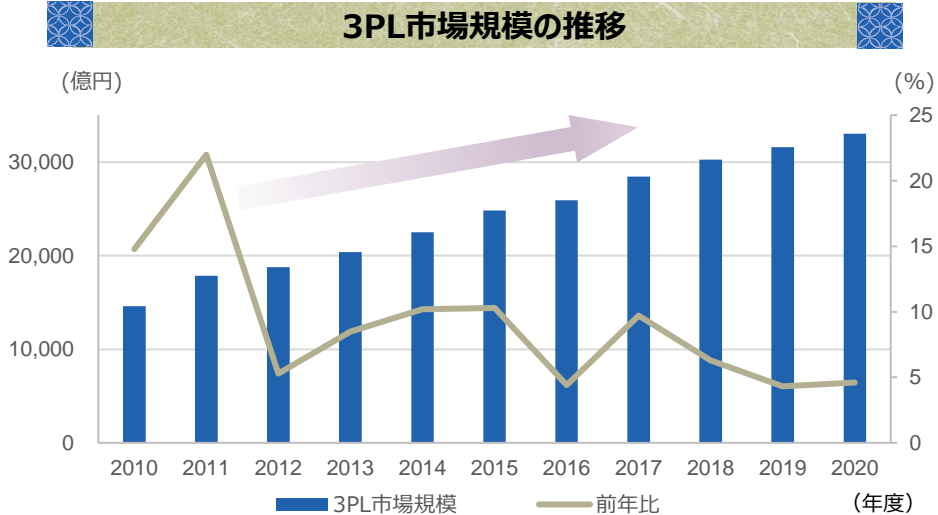


出所：令和2年「電子商取引に関する市場調査」(経済産業省)



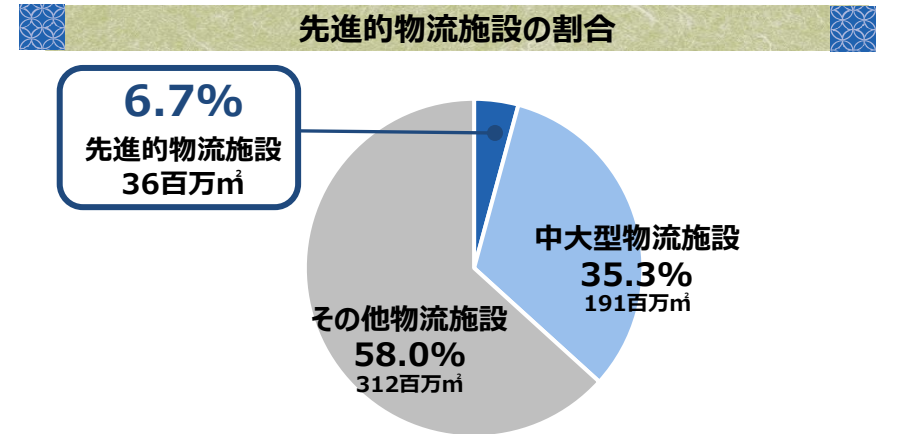
出所：令和2年「電子商取引に関する市場調査」(経済産業省)及び株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」の資料を基に弊社で作成

3PL市場の拡大も先進的物流施設の需要を後押し

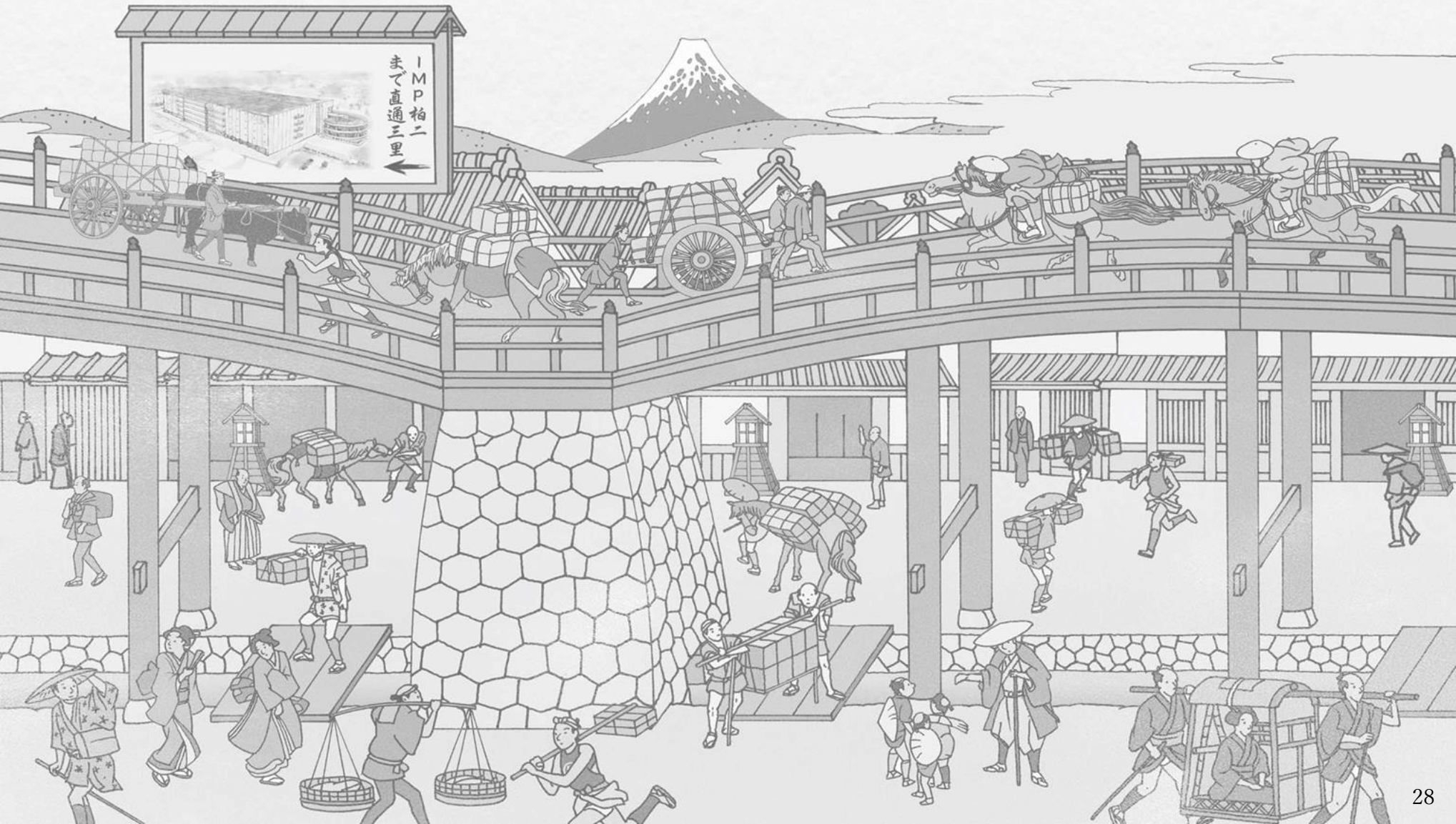


出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス (株式会社ライノス・パブリケーションズ)」

今後、築古・従来型の施設から先進的物流施設に移行



Appendix



各種施策と投資口価格の推移



- 1 借入金による新規2物件の取得を発表 (2019年3月14日)
- 2 信用格付を取得 (2019年3月15日)
- 3 伊藤忠商事による市場での投資口追加取得を発表 (2019年3月26日)
- 4 アナリストカバレッジを取得 (2019年6月14日)
- 5 GRESB Green Star (GRESB 3スター) を取得 (2019年9月10日)
- 6 グリーンボンドの発行 (2019年12月12日)
- 7 MSCI Japan Small Cap Index への組入公表 (2020年5月12日)
- 8 JCRの格付見通しがA+(安定的)からA+(ポジティブ)に変更 (2021年2月1日)
- 9 FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index への組入公表 (2021年12月1日)
- 10 JCRの格付見通しがA+(ポジティブ)からAA-(安定的)に変更 (2021年12月27日)

※ 東証REIT指数及び物流特化型の推移は、本投資法人の上場日を開始日とし、本投資法人の上場時公募価格103,000円を基準に指数化しております。また物流特化型は時価総額加重平均で算出しております。

損益計算書及び貸借対照表

第7期（2022年1月期）

損益計算書

(単位：千円)

	当期
	(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	3,142,715
その他貸貸事業収入	35,474
営業収益合計	3,178,190
営業費用	
貸貸事業費用	1,170,645
資産運用報酬	395,045
資産保管・一般事務委託報酬	12,426
役員報酬	2,640
その他営業費用	47,195
営業費用合計	1,627,953
営業利益	1,550,237
営業外収益	
受取利息	27
還付加算金	81
補助金収入	-
営業外収益合計	109
営業外費用	
支払利息	107,838
投資法人債利息	2,286
投資法人債発行費償却	1,276
融資関連費用	23,503
その他	1,008
営業外費用合計	135,914
経常利益	1,414,432
税引前当期純利益	1,414,432
法人税、住民税及び事業税	762
法人税等調整額	10
法人税等合計	772
当期純利益	1,413,660
前期繰越利益	470
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,414,130

貸借対照表

(単位：千円)

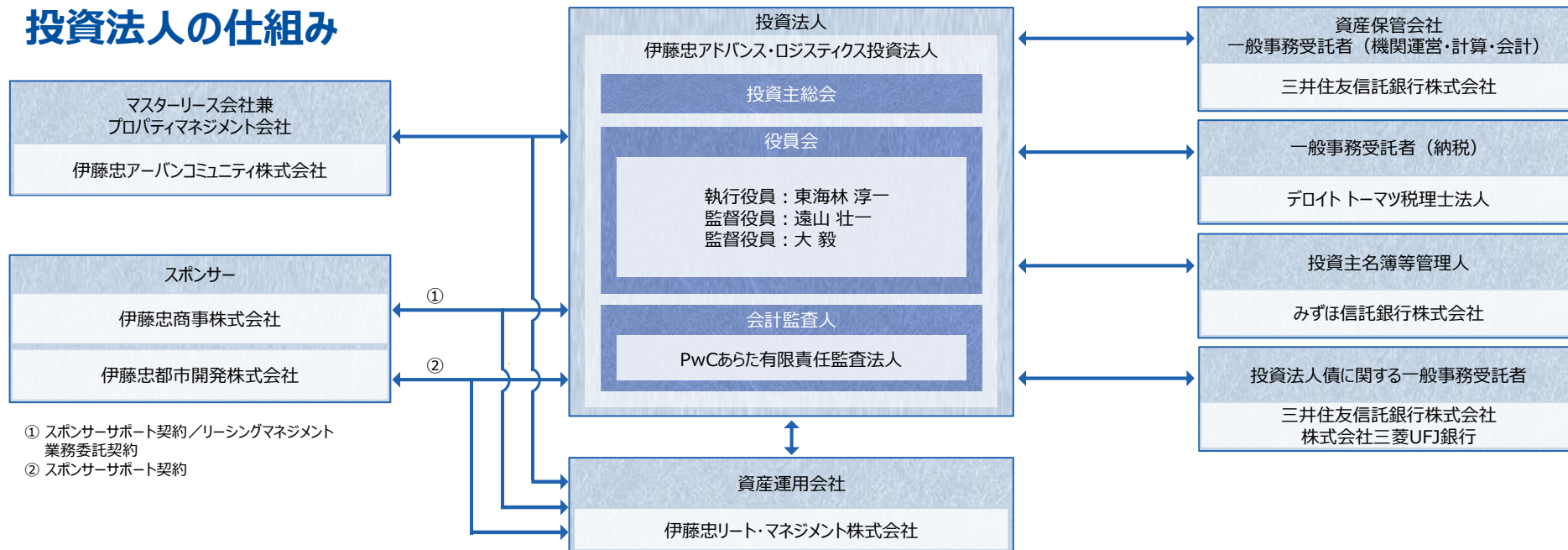
	当期
	2022年1月31日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,909,181
信託現金及び信託預金	4,233,581
営業未収入金	44,336
未収消費税等	-
前払費用	60,724
流動資産合計	7,247,824
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	60,372,596
減価償却累計額	△ 3,697,510
信託建物（純額）	56,675,086
信託構築物	2,214,959
減価償却累計額	△ 308,197
信託構築物（純額）	1,906,761
信託機械及び装置	1,666,312
減価償却累計額	△ 170,781
信託機械及び装置（純額）	1,495,531
信託工具、器具及び備品	3,054
減価償却累計額	△ 1,010
信託工具、器具及び備品（純額）	2,043
信託土地	48,131,041
有形固定資産合計	108,210,465
無形固定資産	
ソフトウェア	1,990
無形固定資産合計	1,990
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	164,505
繰延税金資産	7
投資その他の資産合計	174,513
固定資産合計	108,386,968
繰延資産	
投資法人債発行費	7,232
繰延資産合計	7,232
資産合計	115,642,026

(単位：千円)

	当期
	2022年1月31日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	159,814
短期借入金	5,300,000
未払金	13,713
未払費用	479,842
1年内返済予定の長期借入金	1,750,000
未払法人税等	758
未払消費税等	263,316
前受金	580,565
その他	5,605
流動負債合計	8,553,616
固定負債	
投資法人債	1,500,000
長期借入金	38,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,674,273
その他	257
固定負債合計	41,914,531
負債合計	50,468,147
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	64,647,572
その他の出資総額控除額	△ 887,824
出資総額（純額）	63,759,748
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,414,130
剰余金合計	1,414,130
投資主資本合計	65,173,878
純資産合計	65,173,878
負債純資産合計	115,642,026

投資法人並びに資産運用会社について

投資法人の仕組み

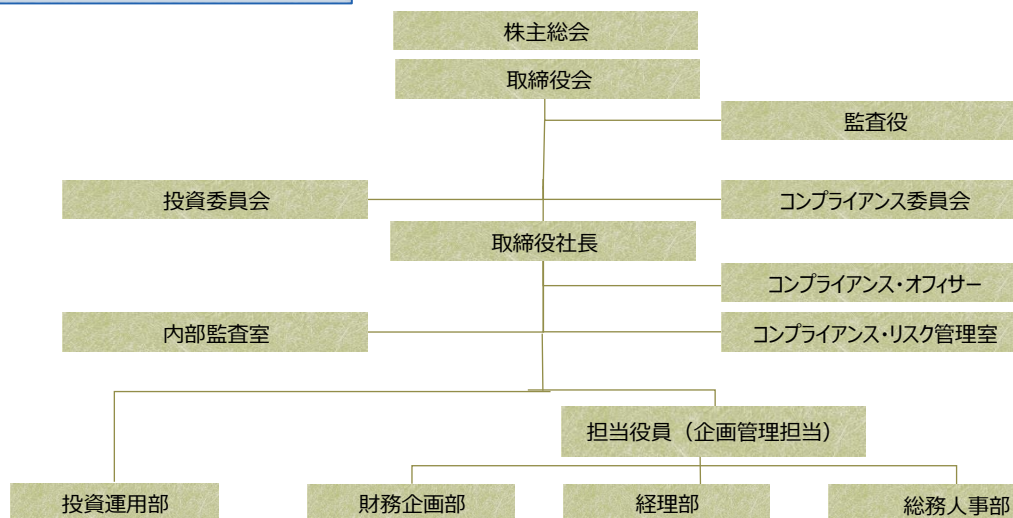


- ① スポンサーサポート契約 / リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

資産運用会社の概要

(2022年1月末日時点)

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2017年2月15日
資本金	1.5億円
株主構成	伊藤忠商事株式会社 80% 伊藤忠都市開発株式会社 20%
主たる事業内容	投資運用業
金融商品取引業登録	関東財務局長 (金商) 第3027号
宅地建物取引業免許	東京都知事 (1) 第100434号
取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第121号



優良物件の組み入れにより、さらに強固なポートフォリオへ

長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

(2022年1月末日時点)

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	直接還元 利回り (%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
取得済 資産	L-1	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,152	6,290	1,137	5.0	4.1	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	9.4	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5,876	7,150	1,273	5.1	4.3	31,976.44	6.9	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,050	14,900	2,849	4.9	4.1	62,750.90	6.0	99.5
	L-4	アイミッションズパーク守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	3,024	3,760	735	5.3	4.4	18,680.16	4.8	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,877	7,270	1,392	5.0	4.1	22,506.53	4.5	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,514	3,040	525	5.3	4.4	9,841.24	4.2	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	27,810	26,517	31,900	5,382	5.1	4.3	110,022.51	3.9	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	750	737	914	176	6.7	4.6	6,779.95	27.1	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320	27,866	32,100	4,233	4.7	4.0	117,435.21	3.5	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	5,367	5,321	5,940	618	5.0	4.4	26,938.75	2.9	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	10,915	10,946	11,600	653	4.2	3.9	27,872.43	3.7	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2,322	2,610	287	5.0	4.3	10,300.66	2.4	100.0
合計／平均				111,422	108,210	127,474	19,263	4.9	4.2	464,402.38	4.6	99.9

個別物件収支実績

第7期（2022年1月期）

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10	L-11	L-12	
物件名称	アイミッションズ パーク 厚木	アイミッションズ パーク 柏	アイミッションズ パーク 野田	アイミッションズ パーク 守谷	アイミッションズ パーク 三郷	アイミッションズ パーク 千葉北	アイミッションズ パーク 印西	アイミッションズ パーク 守谷2	アイミッションズ パーク 柏2	アイミッションズ パーク 印西2	アイミッションズ パーク 東京足立	アイミッションズ パーク 三芳	合計
第7期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-
(A) 不動産賃貸事業収入 合計			412,283										3,178,190
賃貸事業収入			395,399										3,142,715
その他賃貸事業収入			16,883										35,474
(B) 不動産賃貸事業費用 合計			177,514										1,170,645
公租公課			39,735										276,612
管理委託費	非開示	非開示	22,069	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	49,339
水道光熱費			15,403										30,781
修繕費			553										2,283
損害保険料			1,267										9,105
信託報酬			250										2,750
その他賃貸事業費用			8										373
減価償却費	27,946	45,461	98,226	29,813	39,064	16,554	249,282	8,092	202,794	32,507	36,039	13,615	799,399
(C) 賃貸事業損益 (=(A)-(B))	104,596	108,172	234,768	65,175	113,652	52,294	461,821	19,307	479,135	103,719	214,195	50,705	2,007,544
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,542	153,633	332,994	94,989	152,716	68,849	711,104	27,399	681,930	136,227	250,235	64,320	2,806,943

※アイミッションズパーク野田を除く各物件について、テナントから開示の承諾が得られていないため、減価償却費、賃貸事業損益及び賃貸NOI以外は非開示としています。

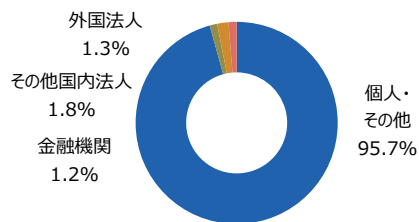
投資主の状況

第7期（2022年1月期）

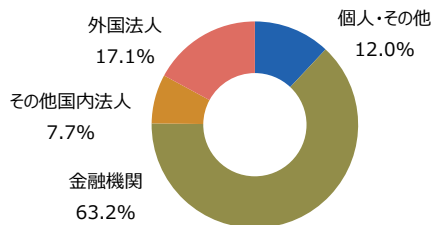
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数 (名)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	11,581	95.7%	72,017	12.0%
金融機関 (証券会社含む)	146	1.2%	379,181	63.2%
その他国内法人	221	1.8%	46,187	7.7%
外国法人	152	1.3%	102,742	17.1%
合計	12,100	100.0%	600,127	100.0%

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数 (口)	割合
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	90,406	15.06%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	84,139	14.02%
3	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	36,267	6.04%
4	伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	24,260	4.04%
6	全国信用協同組合連合会	12,999	2.16%
7	株式会社八十二銀行	10,568	1.76%
8	株式会社愛知銀行	10,090	1.68%
9	JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,997	1.49%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,107	1.18%
上位10投資主合計		318,468	53.06%

※割合の数値については、小数第3位を切り捨てて記載しています。

本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係① –

豊富な物流不動産開発・取得実績と約10万社に及ぶ取引顧客網を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
保有・運用



伊藤忠商事・伊藤忠都市開発
開発・リーシング・管理

拡張的
協働関係

伊藤忠グループの
プラットフォームを活用した本投資法人の成長

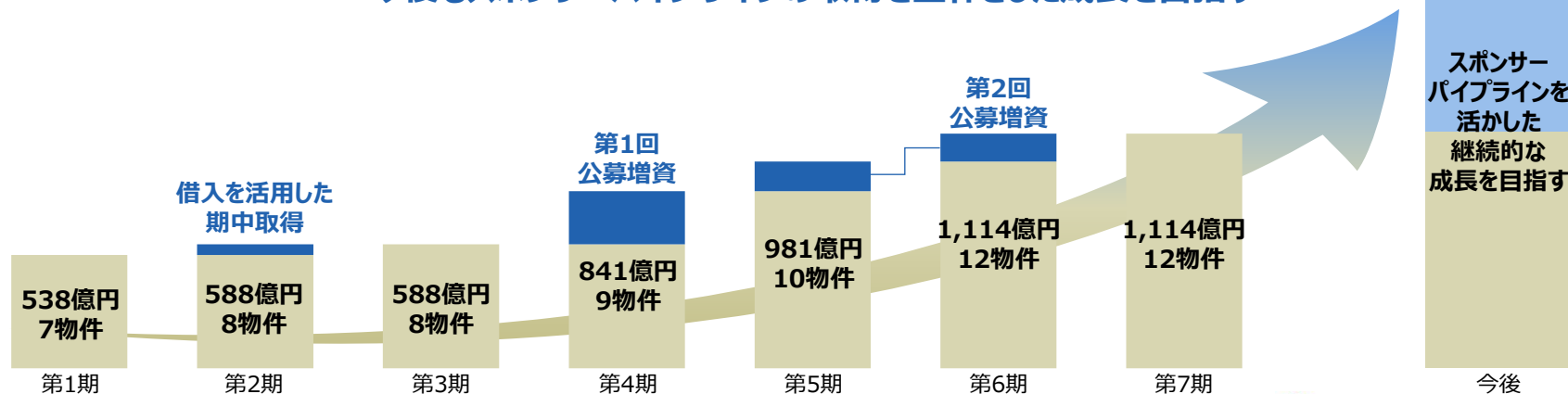
本投資法人 保有資産

12物件 / 1,114億円

本投資法人を通じた
伊藤忠グループのプラットフォームの強化
スポンサー保有・開発中物件

7物件 / 約250,478 m²

伊藤忠グループのプラットフォームを活用し、継続的な成長を実現
今後もスポンサーパイプラインの取得を主体とした成長を目指す



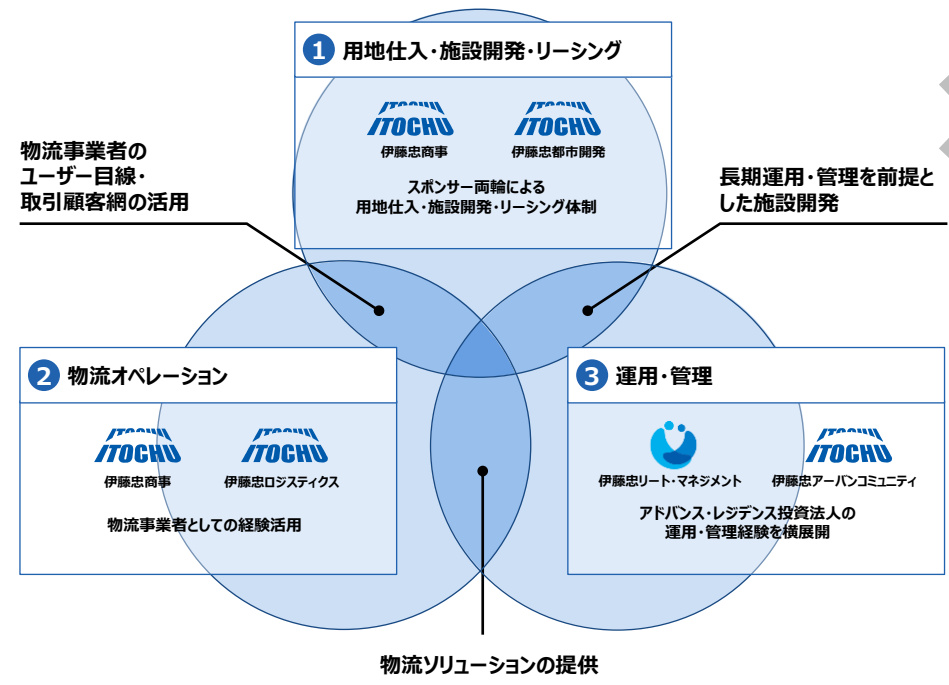
本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係② –

「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から**18年間**で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- ② **物流事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験の横展開**

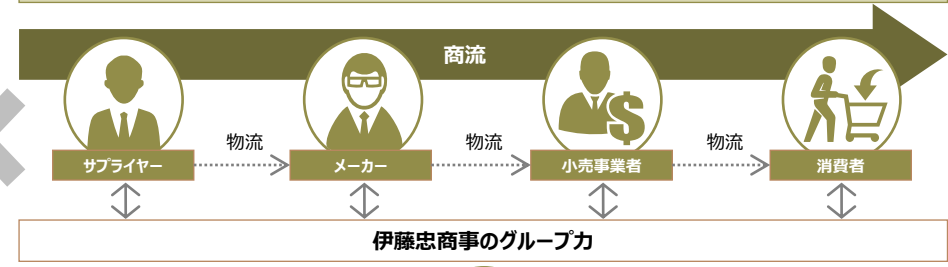
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの**“不動産機能・物流機能”**



商社・商流プラットフォーム

- ① **10万社**に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② **商流の川上から川下までをカバー**する幅広い事業領域
- ③ **生活消費関連ビジネス**における高いプレゼンス

① ② ③ を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する**“総合商社”**



伊藤忠グループとの取組事例－ 拡張的協働関係③ －

総合商社の幅広いネットワーク・グループ力を活用した案件発掘力と付加価値提供

グループネットワークを活用した案件発掘



アイミッションズパーク箕面

- 同エリアでの過去の開発実績が評価され、大手施工会社より本土地情報を入手
- 土地所有者の水間急配(株)は伊藤忠グループ会社の取引先でもあり、円滑に交渉が進み、土地取得及び先進的物流施設の開発に至る



アイミッションズパーク厚木2

- (株)フジタが再開発を担うエリアの一角
- 同社とは複数の共同開発によるリレーション強化により、土地紹介を受け、先進的物流施設開発に至る



アイミッションズパーク春日井

- 伊藤忠商事中部支社による地域リレーション発揮により土地取得が実現し、先進的物流施設を開発に至る

グループ力を活用した付加価値の提供



アイミッションズパーク桑名

- 大手ホームセンター会社のカインズ様向け専用物流施設を開発中
- 物流施設の開発にとどまらず、商品・資材や物流機能の提供など、総合会社としての機能提供及びシナジー実現を目指す



アイミッションズパーク市川塩浜

- 伊藤忠の出資先であるVPP Japan社が提供する太陽光パネルを施設屋根に設置し、CO2フリーのクリーンエネルギーを創出
- 同社は太陽光を利用したEVトラックへの電源供給など、物流モビリティのクリーン化にも取り組む

伊藤忠商事の次世代ビジネスへの布石



- 伊藤忠商事は(株)マーキュリアインベストメントと共同で、不動産・物流分野におけるイノベーション分野へ投資すべくファンド『Mercuria Biztech』を組成
- 本ファンドから生まれた物流倉庫や運送業務の高度化・省人化サービスなどを入居テナント様へ展開し、ソリューションの提案を目指す

本資料の記載事項に関する注記

* 特に記載のない限り、**整数表記の数値については単位未満を切り捨て、小数点表記の数値は、表記未満の桁を四捨五入して記載しています。**

* 物件名称の「IMP」とは、伊藤忠グループが開発する物流施設 i Missions Park（アイミッションズパーク）の略称です。

* 27ページ内

以下の基準で算出しております。(2020年12月時点)

- ・物流施設：日本国内に所在する全ての物流倉庫(賃貸以外も含む)
- ・中大型物流施設：物流施設のうち、延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満
- ・先進的物流施設：物流施設のうち、延床面積10,000㎡以上かつ築20年未満の賃貸物件

* その他、特に記載のない限り下記を前提にしています。

【3PL】Third Party Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、荷主に対して商品の受発注・在庫管理から情報化までの包括的な物流改革を提案し、一括して物流業務を受託する物流形態のことをいいます。

【大手3PL】3PL事業者のうち、当該事業者を含むグループ連結売上が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。

【Eコマース】Electric Commerceの略で電子商取引（ネットショッピング等）のことをいいます。

【NAV】(Net Asset Value)は純資産価値を表します。（鑑定評価額－保有資産簿価＋純資産額－当該期分配金）にて算出しています。

【1口当りNAV】 NAVを総投資口数で除したものです。

【NAV倍率】 投資口価格を1口当りNAVで除したものです。

【NAVプレミアム】NAV倍率が1.0倍を超える状態のことをいいます。（反対に1.0倍を下回る状態を【NAVディスカウント】といいます。）

【FFO】（当期純利益（但し、不動産等売却損益を除く）＋減価償却費＋前期繰越損益）として記載しています。

【AFFO】（FFO－資本的支出）として記載しています。

【FFO（AFFO）ペイアウトレシオ】（利益分配金総額＋利益超過分配金総額）÷ FFO（AFFO）にて計算しています。

【稼働率】賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の有価証券、金融商品又は取引についての募集、投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規程等に基づく開示書類ではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性、完全性、公正性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資産運用会社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等については、本投資法人及び本資産運用会社の予想と異なる結果となる可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては万全を期していますが、誤謬等が生じている可能性があります、予告なく訂正又は修正する可能性があります。

本資料において引用する、第三者により公表されたデータ・指標等の正確性及び完全性に関して、本投資法人及び本資産運用会社は責任を負うものではありません。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資産運用会社による図表・データ等の作成上の都合により、本資料において記載されている日付が営業日とは異なる場合があります。

証券コード: 3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

お問い合わせ先	資産運用会社 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 財務企画部
電話	0120-300-780(フリーダイヤル)
受付時間	11:00~15:30(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。なお、12月29日及び30日は15:00まで) ※現在コロナウイルス対応のため時差出勤等を採用しているため、受付時間を短縮させていただきます。
住所	〒102-0083 東京都千代田区麴町三丁目6番地5