



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1期 (2019年1月期) 決算説明会資料

2019年3月18日開催



社長メッセージ

“果たすべき使命”

上場後、本投資法人の投資口価格は軟調な状況が続きました。
投資主の皆様からは数多くの叱咤激励の声をいただいております。

伊藤忠商事入社後、2012年からのアドバンス・レジデンス投資法人の運用経験を含め、30年以上、不動産に携わってきました。
その集大成ともいべき本投資法人の立ち上げにあたり、
不動産のあるべきキャップレート目線に信念をもって、売買交渉をスポンサーと行ってきました。
この姿勢は、今後も変わることはありません。

運用会社は、私自身が一人一人とじっくり話をし、
経験と能力、そして想いを備えたスタッフを揃えることが出来ています。
皆、投資口価格の状況を見てすぐに、状況打開のための次なる一手へと切り替えを行い、
今日この瞬間も様々な施策を講じるべく動いています。

日本、そして世界の物流にパラダイムシフトが起きている中、
スポンサーである伊藤忠グループは商社ならではの“使命”を有しています。
そして、このグループとの拡張的協働関係の下、なすべきことを時機を逸することなく実行し、
一人でも多くの方にファンになっていただくこと、それが私たちの“果たすべき使命”です。

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

目次

決算概要

| | |
|---------------------------------------|-------|
| 第1期(2019年1月期)決算について | P.4 |
| 本日までに発表済の取組施策について①② | P.5~6 |
| 第2期(2019年7月期)及び第3期(2020年1月期)の業績予想について | P.7 |

成長戦略

| | |
|-----------------|---------|
| 本投資法人の足許の状況と課題 | P.9 |
| 本投資法人の現状課題と施策 | P.10 |
| 本投資法人の基本戦略①②③ | P.11~13 |
| 本投資法人の特徴 | P.14 |
| 今後の成長戦略 | P.15 |
| 本投資法人の“果たすべき使命” | P.16 |
| 外部成長戦略 | P.17 |

投資法人のポートフォリオ状況

| | |
|---------------|------|
| ポートフォリオMAP | P.19 |
| ポートフォリオ一覧 | P.20 |
| ポートフォリオの特徴/状況 | P.21 |

投資法人の財務状況

| | |
|------|------|
| 財務状況 | P.23 |
|------|------|

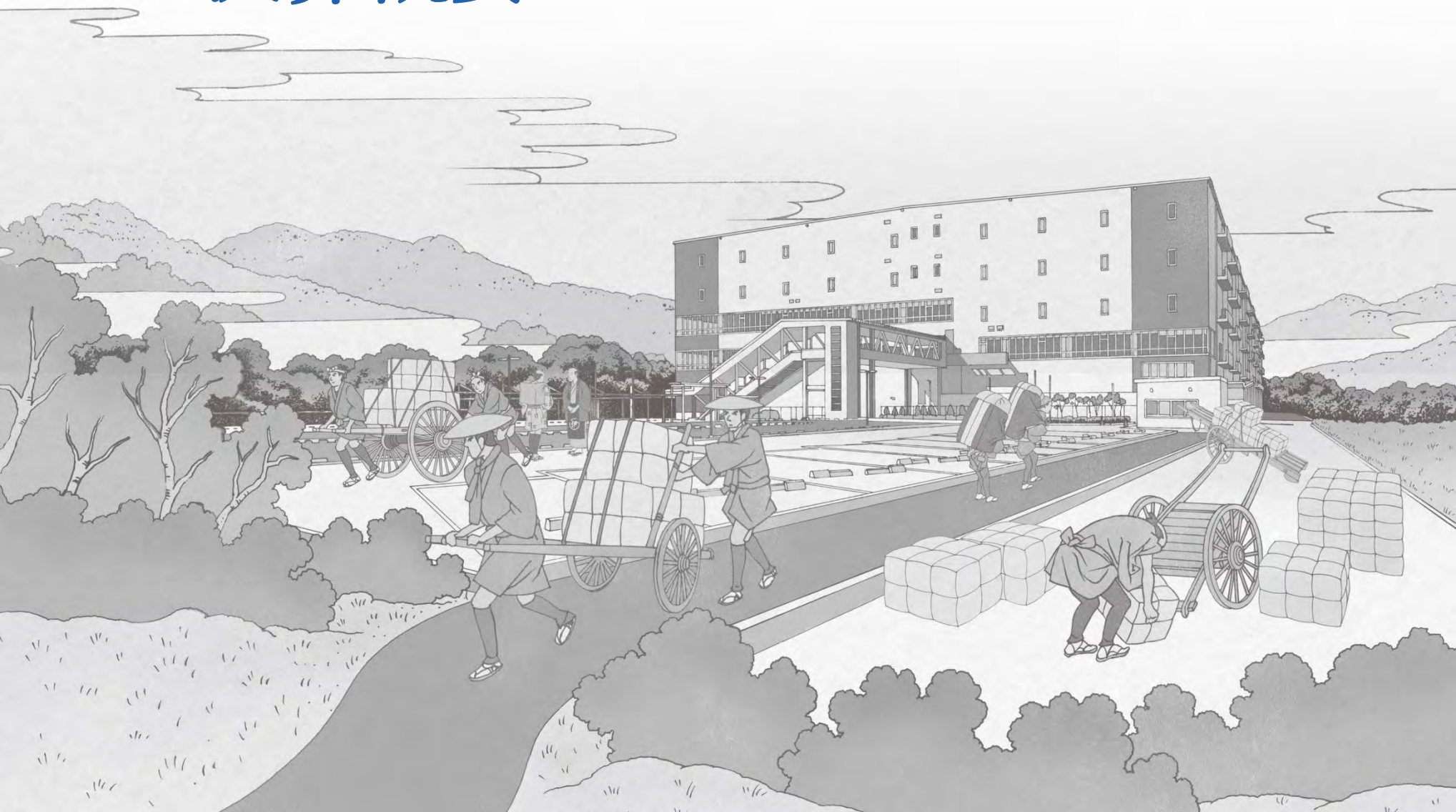
マーケット概要

| | |
|---------------|---------|
| 物流施設の需給バランス①② | P.25~26 |
|---------------|---------|

Appendix



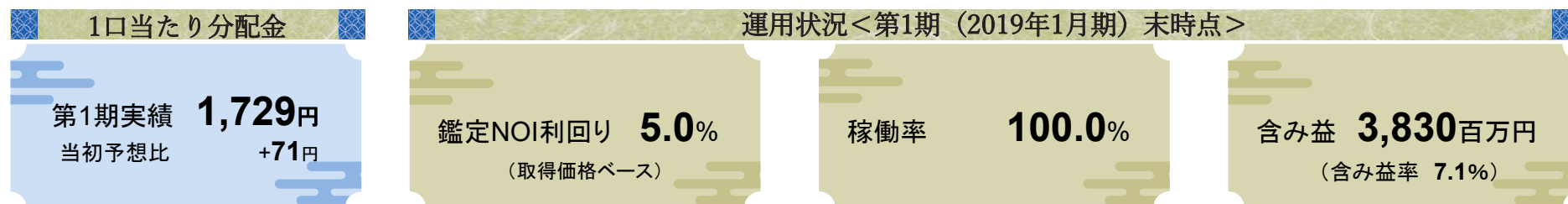
決算概要



第1期(2019年1月期)決算について

実績と当初業績予想の差異

第1期(2019年1月期)は、稼働率100%の中、融資関連費用や上場にかかる投資口発行関連費用の減少等により、当初業績予想を上回る結果



| 項目 | | | (単位:百万円) | |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|------------------------|
| | 当初業績予想 (2018年9月12日発表) (A) | 修正業績予想 (2019年2月25日発表) (B) | 当期実績 (C) | 対当初 業績予想 (C)-(A) |
| 営業収益 | 1,282 | 1,300 | 1,300 | +18 |
| 営業利益 | 740 | 736 | 736 | △3 |
| 経常利益 | 495 | 521 | 521 | +26 |
| 当期純利益 | 494 | 520 | 520 | +26 |
| 1口当たり分配金 | 1,658円 | 1,730円 | 1,729円 | +71円 |
| うち1口当たり利益分配金 | 1,385円 | 1,457円 | 1,456円 | +71円 |
| うち1口当たり利益超過分配金 | 273円 | 273円 | 273円 | ±0円 |
| FFO | 819 | 866 | 866 | +47 |
| FFOペイアウトレシオ | 72.2% | 71.3% | 71.3% | △0.9% |
| 減価償却費に占める利益超過 分配の割合 | 30.0% | 28.2% | 28.2% | △1.8% |

| 差異の主な内訳 | |
|----------------------|-----|
| 【営業収益】 | |
| 水光熱費収入の増加 | +14 |
| 【営業利益】 | |
| 水光熱費用の増加 | △10 |
| 修繕費の減少 | +3 |
| 減価償却費の増加 | △21 |
| 資産運用報酬の増加 | △4 |
| 弁護士報酬等の削減 | +2 |
| その他営業費用の削減 | +5 |
| 【経常利益】 | |
| 金利スワップ契約による 金利の削減 | +5 |
| 融資関連費用の減少 | +3 |
| 投資口発行関連費用の減少 | +27 |

※ 第1期(2019年1月期)の営業期間は、2018年5月1日から2019年1月末日です。但し、実質的な運用期間は2018年9月7日から2019年1月末日までの147日となります。

鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計を取得価格合計で除して小数第2位で四捨五入して記載しています。以下同じです。

含み益は、第1期末帳簿価額と鑑定評価額の差異を記載し、含み益率は期末簿価に対する差異比率を小数第2位で四捨五入して記載しています。以下同じです。

FFOは、当期純利益(但し、不動産等売却損益を除きます。)に当該営業期間の減価償却費を加算した数値を記載しています。以下同じです。

FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額と利益超過分配金総額の合計額をFFOで除して小数第2位で四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。

本日までに発表済の取組施策について①

今後の成長に向けた第一歩としての取組み

タイムリーな
外部成長の
実現

3月14日発表

新規2物件(1物件の追加取得含む)
49.9億円の物件取得
(取得価格ベース)

追加取得



IMP印西(準共有持分15%)

新規取得



IMP守谷2

財務余力の
活用

3月14日発表

新規借入金
52.8億円の調達予定

LTV

37.0%

第1期(2019年1月期)末



39.9%

第2期(2019年7月期)末
(予想)

信用格付の
取得

3月15日発表

新規格付取得

A+

(安定的)

JCRより取得

ESGの
取組み

2月28日発表



DBJ Green Building

認証取得(5物件)

持投資口制度の導入

本日まで発表済の取組施策について②

取得物件概要

優先交渉権に基づき、パイプライン物件の一部を取得

| | 指標 | 第1期末 (2019年1月期) | 第2期(2019年7月期)取組施策 | | 取得物件合計/ 平均 | 合計/平均 (2019年4月1日予定) |
|--------|--------------|--------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------------------------|
| | | | IMP印西(準共有持分15%) | IMP守谷2 | | |
| Asset | 物件数 | 7物件 | 1物件(準共有持分の追加取得) | 1物件 | 2物件 | 8物件 |
| | 取得価格 | 53,840百万円 | 4,240百万円 | 750百万円 | 4,990百万円 | 58,830百万円 |
| | 鑑定評価額 | 57,720百万円 | 4,440百万円 | 845百万円 | 5,285百万円 | 63,005百万円 |
| | 鑑定NOI利回り | 5.0% | 4.9% | 6.6% | 5.2% | 5.0% |
| | 築年数 | 2.4年 | 1.1年 | 24.3年 | 4.6年 | 2.8年 |
| | 稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| | 延床面積 | 236,567.50㎡ | 16,503.37㎡ | 6,779.95㎡ | 23,283.32㎡ | 259,850.82㎡ |
| | 所在地 | | 千葉県印西市 | 茨城県つくばみらい市 | | |
| Debt | 有利子負債残高 | 21,990百万円 | 52.8億円の新規借り入れを予定 | | | 27,270百万円 |
| | LTV | 37.0% | | | | 39.9% (2019年7月期予想) |
| Equity | 1口当たり 分配金 | 1,729円 | | | | 2,262円 (2019年7月期予想) |
| | 1口当たりNAV | 109,848円 | | | | |

その他の取組み

ESG

- DBJ Green Building認証取得(IMP印西:5スター、IMP柏・IMP野田・IMP守谷・IMP三郷:4スター)
- 資産運用会社の従業員持投資口制度の導入
- 伊藤忠グループと連携した社会貢献取組み

※ 新規取得予定2物件及び取得予定後の合計/平均の築年数は、2019年4月1日時点の数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
IMP印西(準共有持分15%)の延床面積は、当該物件全体の延床面積(110,022.51㎡)の準共有持分割合に相当する数値を小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
第1期の1口当たりNAVは、(純資産+鑑定評価額-期末帳簿価額)-分配金支払総額(利益超過分配含む)÷期末発行済投資口数(357,143口)にて計算し、単位未満を切り捨てて記載しています。

第2期(2019年7月期)及び第3期(2020年1月期)の業績予想について

第2期及び第3期の業績予想

(単位:百万円)

| 項目 | 当初第2期業績予想 (2018年9月12日発表) (A) | 今回第2期業績予想 (2019年3月14日発表) (B) | 差異 (B)-(A) | 第3期業績予想 (2019年3月14日発表) |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------|
| 営業収益 | 1,597 | 1,723 | 126 | 1,775 |
| 営業利益 | 741 | 798 | 56 | 821 |
| 経常利益 | 672 | 707 | 35 | 733 |
| 当期純利益 | 671 | 706 | 35 | 732 |
| 1口当たり分配金 | 2,174円 | 2,262円 | 88円 | 2,343円 |
| うち1口当たり利益分配金 | 1,880円 | 1,977円 | 97円 | 2,051円 |
| うち1口当たり利益超過分配金 | 294円 | 285円 | △9円 | 292円 |
| FFO | 1,071 | 1,154 | 83 | 1,195 |
| FFOペイアウトレシオ | 72.4% | 70.0% | △2.4% | 70.0% |
| 減価償却費に占める利益超過分配の割合 | 26.2% | 22.7% | △3.5% | 22.5% |

第2期(2019年7月期)差異の主な内訳

【営業収益】

| | |
|-----------|------|
| 物件取得による増収 | |
| 賃料収入 | +103 |
| 水道光熱収入 | +21 |

【営業利益】

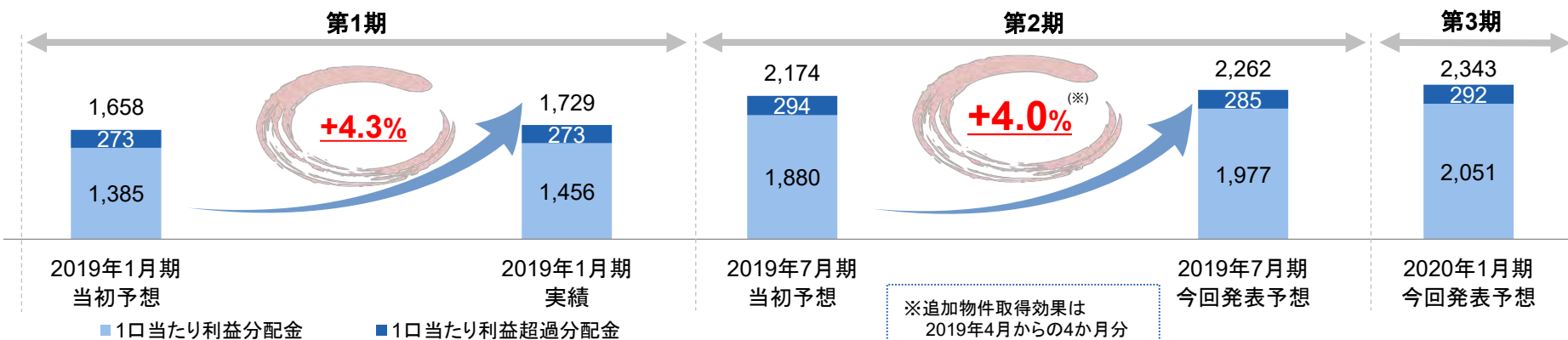
| | |
|-----------------------|-----|
| 物件取得による費用増 | |
| 水道光熱費 | △18 |
| 運用報酬 | △15 |
| 減価償却費 | △47 |
| 印西固都税減額 (想定額との差異) | +11 |
| 投資主数増(想定対比)による 費用増 | △4 |

【経常利益】

| | |
|---------------|-----|
| 物件取得による営業外費用増 | |
| 支払利息 | △9 |
| 融資関連費用 | △11 |

分配金予想

新規物件取得により第2期(2019年7月期)の分配金も当初予想から+4.0%の成長見込み



成長戦略



J-REIT市場でのプレゼンス向上が不可欠

①規模の相対的ビハインド

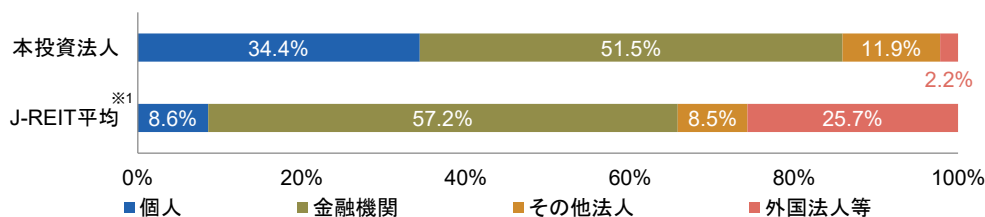
- 規模拡大の蓋然性と高い成長率の追求
- 規模に依らない長期安定的ポートフォリオ特性の訴求

物流特化型J-REIT資産規模ランキング



②限定的な投資家ユニバーサル

- 現投資主との関係深化と更なるファン投資家層の拡大
- 丁寧なIR等を通じた、本投資法人の強み及び成長戦略の更なる訴求

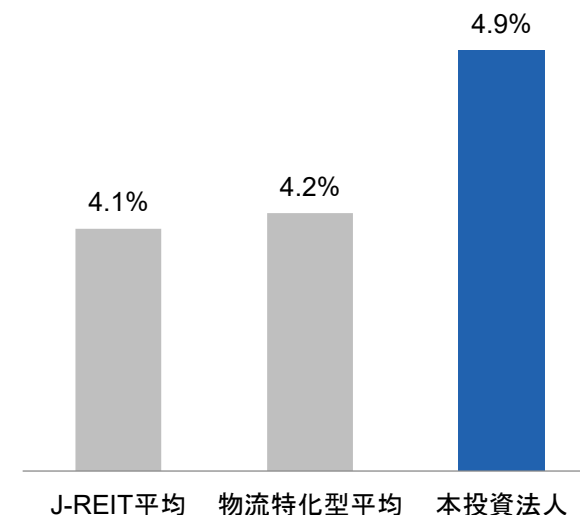


③トラックレコードの不足

- 着実な分配金成長実績の積み上げ
- タイムリーかつ積極的な施策実績の積み上げ

現状の分配金利回り※2

分配金利回り



国内及び海外の投資家に

“選ばれる銘柄”へ

※1 投資主構成のJ-REIT平均は、2018年12月期までに発表されている各投資法人の開示資料を基に、2019年1月31日時点における時価総額で加重平均して算出しています。

※2 分配金利回りは、各投資法人が開示している1口当たり当期予想分配金を365日換算した数値を2019年3月1日時点における投資口価格で除して算出しています。本投資法人の分配金利回りは2019年7月期(第2期)の1口当たり予想分配金2,174円(2018年9月12日公表)に基づいて計算しています。なお、J-REIT平均と物流特化型平均の分配金利回りについては、該当する投資法人の分配金利回りを、2019年3月1日時点における時価総額で加重平均して算出しています。

本投資法人の現状課題と施策

課題

取組施策

☑ タイムリーかつ積極的な施策実績の積み上げ

- ☑ 規模拡大の蓋然性と高い成長率の追求
- ☑ 着実な分配金成長実績の積み上げ
- ☑ 規模に依らない長期安定的ポートフォリオ特性の訴求

- ☑ 現投資主との関係深化と更なるファン投資家層の拡大
丁寧なIR等を通じた、本投資法人の強み及び成長戦略の更なる訴求

タイムリーな
外部成長の
実現

財務余力の
活用

借入金を活用した物件取得

継続的なIR活動への注力

信用格付
の取得

外部信用格付の取得
A+(安定的):JCR

ESGの
取組み

DBJ Green Building認証取得
持投資口制度の導入

本投資法人の基本戦略①

豊富な物流不動産開発・取得実績（不動産・物流プラットフォーム）と、約10万社に及ぶ取引顧客網（商社・商流プラットフォーム）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

投資法人保有物件



IMP印西



IMP野田



IMP柏



IMP守谷



IMP千葉北



IMP厚木



IMP三郷



IMP守谷2

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

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



伊藤忠商事
開発・リーシング・管理

伊藤忠グループが有する2つのプラットフォーム

不動産・物流
プラットフォーム

商社・商流
プラットフォーム

伊藤忠商事保有・開発物件



IMP柏2



IMP印西



IMP印西2



IMP東京足立



IMP市川塩浜



IMP三芳

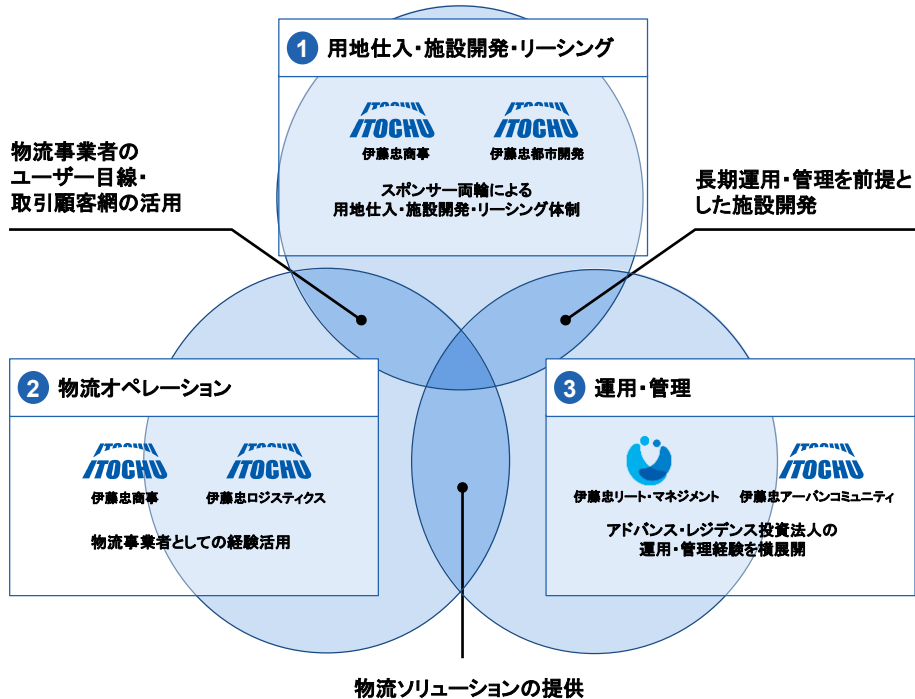
本投資法人の基本戦略②

「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**14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**

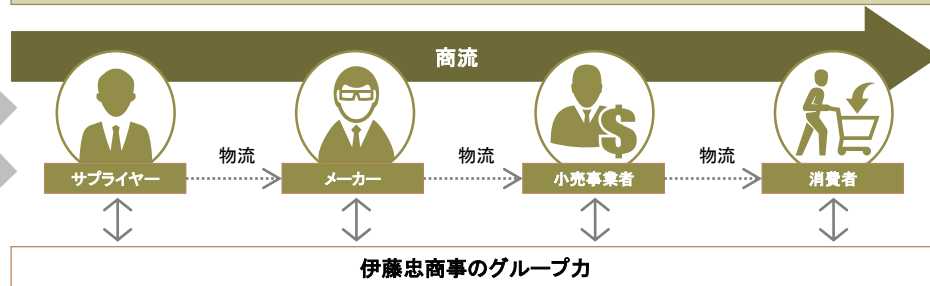
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**不動産機能・物流機能**”



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**”

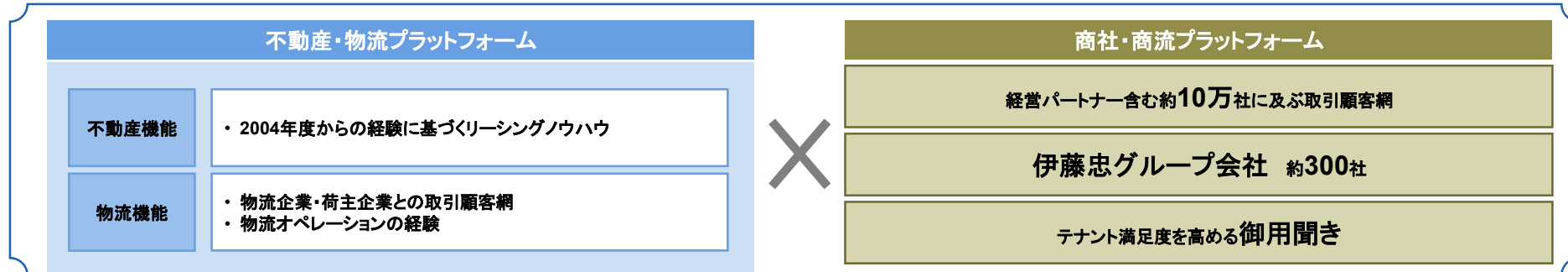


本投資法人の基本戦略③ ~御用聞き~

伊藤忠グループならではのリーシング・御用聞き

- 不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームを最大限活用した伊藤忠グループならではのリーシング戦略に基づく内部成長を図る。
- 伊藤忠グループが「御用聞き」を展開し、テナントが抱える経営課題を解決することで、テナントとの粘着性を向上。

二つのプラットフォームを最大限活用したリーシング戦略



御用聞き（伊藤忠グループによるテナント・顧客への課題解決策の提供事例）



テナント粘着性から生まれる安定的な収入

本投資法人の特徴



伊藤忠グループが開発・保有する
「物流不動産」への重点投資

- テナントニーズに即して伊藤忠グループが開発
- 伊藤忠グループが誘致した優良テナントが入居

「拡張的協働関係」に基づく
外部成長・内部成長

- 「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」の活用
- 伊藤忠商事が有する約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網の活用
- 「御用聞き」によるテナント粘着性を通じた長期安定的な成長

保守的な財務運営

- 借入の長期化・分散化・金利固定化を通じた財務基盤の安定化
- 成長性に配慮したLTVコントロールと、効率的なキャッシュマネジメント

投資主価値向上の
実現に向けた取り組み

- 伊藤忠商事によるセიმポート出資
- 投資法人の総資産、賃貸事業NOI及びEPUに連動した資産運用会社の運用報酬体系

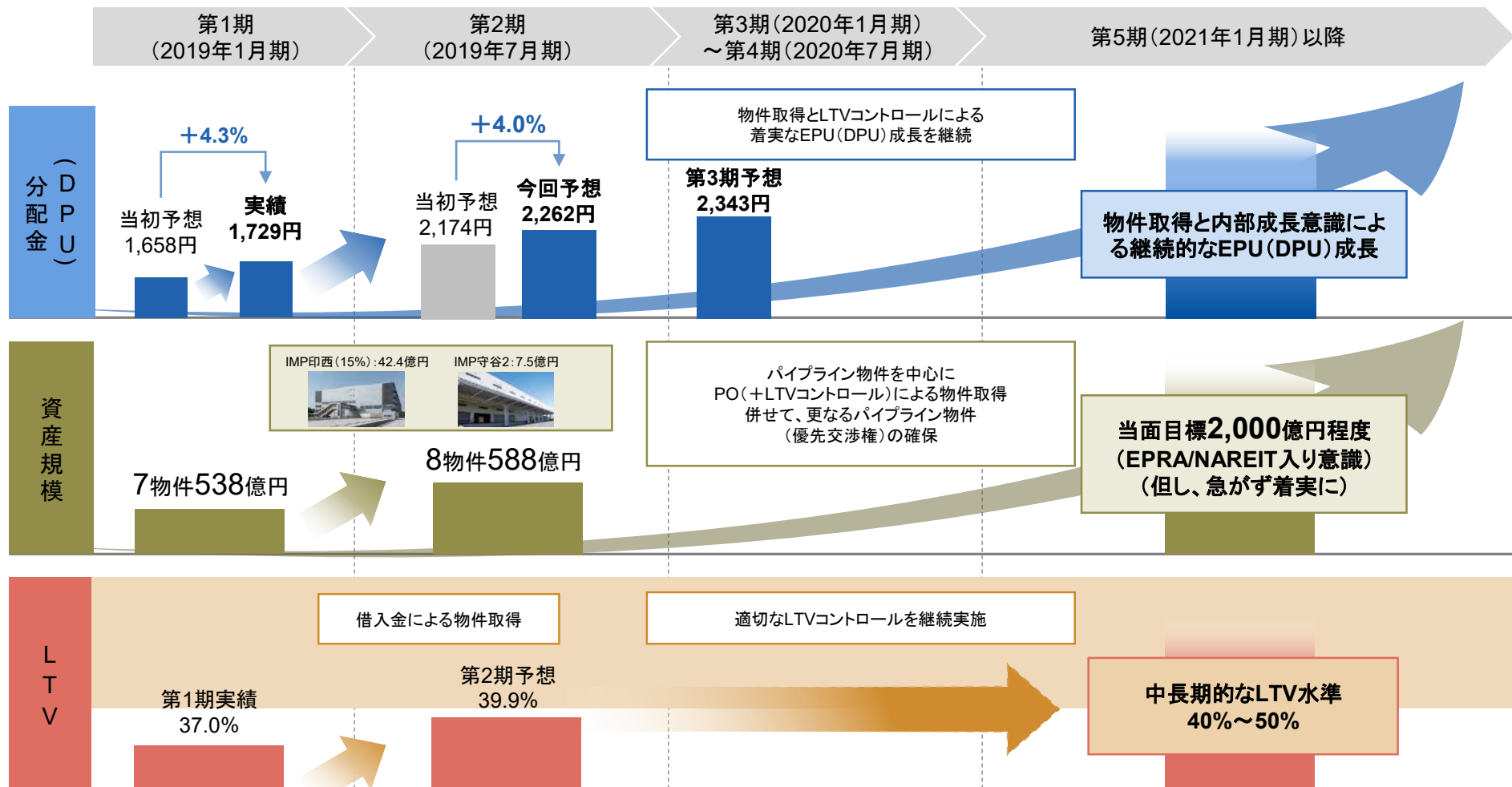
<i Missions Parkに込めた想い>



ひとりの商人、無数の使命

今後の成長戦略

スポンサーパイプライン物件等の着実な取得とLTVコントロールの徹底による
安定的成長を実現



攻め

流動性の拡大、投資家層の拡大、分配金の向上

- スポンサーパイプライン物件等の取得(物件取得ルート強化(CRE戦略等)含む)
【但し、急がず着実に。借入金活用も検討】
- 外部格付けの向上【AA格を目指した信用力向上】
- ESGへの取組み促進【GRESB認証の取得等】
- NOI向上取組みの実行【運営コスト削減、未利用スペースの有効活用等】
- 積極的IR活動の実施【マーケットとの丁寧なコミュニケーションを意識】

守り

安定稼働、強固な財務基盤構築、投資口価格向上

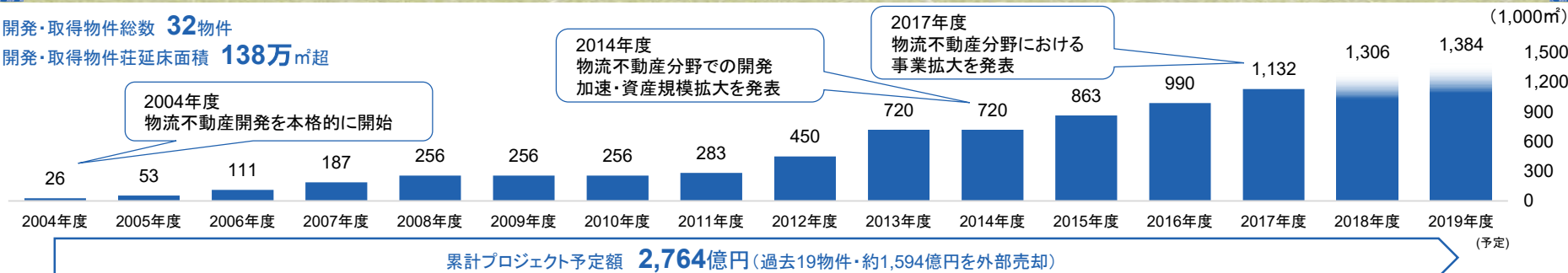
- 御用聞き機能による既存テナントとの関係性強化【テナント粘着性向上】
- LTVコントロールの徹底【中長期的水準40~50%】
- 借入金の長期・固定化・分散化の徹底
- 資金調達手段の多様化検討【コミットメントライン導入、投資法人債発行】
- 効率的なキャッシュマネジメントの徹底【利益超過分配、修繕コスト等】
- 投資口価格推移状況次第では自己投資口取得も検討

伊藤忠グループ保有・開発中物件の着実な取得

伊藤忠グループの物流不動産開発・取得実績

開発・取得物件総数 **32**物件

開発・取得物件延床面積 **138万㎡**超



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

本投資法人の保有資産

保有物件: 7物件 / 延床面積236,567㎡ → 8物件 / 延床面積259,850㎡

| | | |
|--|---|--|
| アイミッションズパーク野田 2016年2月竣工 62,750㎡ | アイミッションズパーク印西 (準共有持分65%)2018年2月竣工 71,514㎡ | アイミッションズパーク千葉北 2017年11月竣工 9,841㎡ |
| アイミッションズパーク厚木 A棟: 3,909㎡ B棟: 15,387㎡ B棟: 2012年8月竣工 | アイミッションズパーク守谷 2017年3月竣工 18,680㎡ | アイミッションズパーク柏 2015年3月竣工 31,976㎡ |
| アイミッションズパーク三郷 2017年7月竣工 22,506㎡ | アイミッションズパーク守谷2 6,779㎡ | |

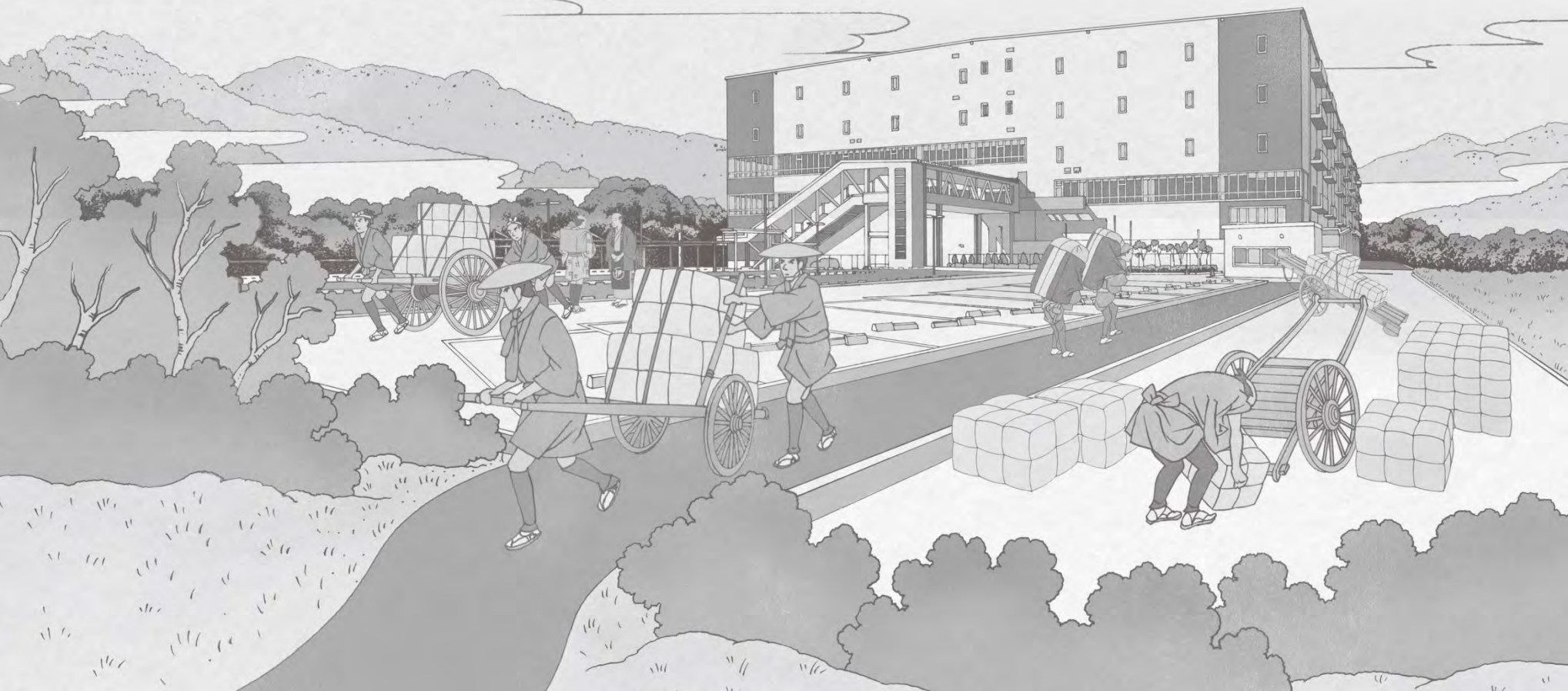
伊藤忠グループの保有・開発中物件

伊藤忠グループ保有・開発中物件: 6物件 / 延床予定面積274,111㎡

| | | | |
|--|--|-------------------------------|--------------------------------|
| アイミッションズパーク印西 (準共有持分15%) 16,503㎡ | アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) 22,004㎡ | アイミッションズパーク柏2 117,299㎡ | アイミッションズパーク東京足立 27,872㎡ |
| アイミッションズパーク市川塩浜 59,111㎡ | アイミッションズパーク印西2 28,805㎡ | アイミッションズパーク三芳 19,020㎡ | |

※ 延床面積の単位未満は切り捨てて記載しています。また、伊藤忠グループの保有・開発中物件のうち、現時点で開発中の物件については延床面積が実際と異なる場合があります。

投資法人のポートフォリオ状況



ポートフォリオMAP

既保有物件



国道16号
アイミッションズパーク印西(準共有持分65%)



国道16号
アイミッションズパーク守谷



圏央道
アイミッションズパーク厚木



国道16号
アイミッションズパーク柏



国道16号
アイミッションズパーク千葉北



外環道
アイミッションズパーク三郷



国道16号
アイミッションズパーク野田



国道16号
アイミッションズパーク印西(準共有持分15%)



国道16号
アイミッションズパーク守谷2

2019年4月1日取得物件



伊藤忠グループ
保有・開発中物件

優先交渉権 国道16号



アイミッションズパーク印西
(準共有持分20%)

優先交渉権 外環道



アイミッションズパーク市川塩浜

国道16号



アイミッションズパーク印西2

優先交渉権 外環道



アイミッションズパーク東京足立

優先交渉権 国道16号



アイミッションズパーク柏2

優先交渉権 国道16号



アイミッションズパーク三郷

ポートフォリオ一覧

伊藤忠グループが開発する物流不動産「アイミッションズパーク」を主な投資対象とし、長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

| 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 ^(※4) (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 含み益 (百万円) ^(※4) | 鑑定NOI 利回り ^(※2) (%) | 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 | 5,315 | 5,820 | 504 | 5.0 | A棟: 3,909.97 B棟: 15,387.63 | 6.4 | 100.0 |
| | L-2 | アイミッションズパーク柏 | 千葉県柏市 | 6,140 | 6,148 | 6,830 | 681 | 5.1 | 31,976.44 | 3.9 | 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 | 12,611 | 13,400 | 788 | 4.9 | 62,750.90 | 3.0 | 100.0 |
| | 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 | 3,203 | 3,390 | 186 | 5.1 | 18,680.16 | 1.8 | 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 | 6,112 | 6,750 | 637 | 5.0 | 22,506.53 | 1.5 | 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 | 2,614 | 2,830 | 215 | 5.3 | 9,841.24 | 1.2 | 100.0 |
| | L-7 | アイミッションズパーク印西 (準共有持分65%) | 千葉県印西市 | 17,900 | 17,883 | 18,700 | 816 | 4.9 | 110,022.51 (71,514.63) ^(※1) | 0.9 | 100.0 |
| 合計 (第1期(2019年1月期)末時点、L-1~L-7) | | | | 53,840 | 53,889 | 57,720 | 3,830 | 5.0 | 275,075.38 (236,567.50) | 2.4 | 100.0 |
| 取得 予定 資産 | L-7 | アイミッションズパーク印西 (準共有持分15%) | 千葉県印西市 | 4,240 | — | 4,440 | — | 4.9 | 110,022.51 (16,503.37) ^(※1) | 1.1 | 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 | — | 845 | — | 6.6 | 6,779.95 | 24.3 | 100.0 |
| 合計 (2019年4月1日時点、L-1~L-8)(予定) | | | | 58,830 | — | 63,005 | — | 5.0 | 281,855.33 (259,850.82) | 2.8 ^(※3) | 100.0 |

※1 アイミッションズパーク印西に係る延床面積は、括弧内に準共有持分割合(65%又は15%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

※2 鑑定NOI利回りは取得価格ベース。小数第2位を四捨五入して記載しています。

※3 2019年4月1日時点の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得済資産であるL-1からL-7までの2019年4月1日時点の平均築年数は2.6年となります。

※4 期末帳簿価額及び含み益は、単位未満を切り捨てて記載

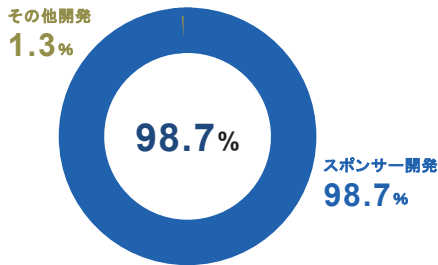
ポートフォリオの特徴/状況

厳選投資とテナント粘着性に基づく長期安定的ポートフォリオ

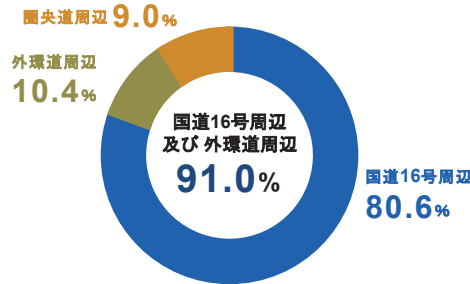
(2019年4月1日物件取得時点)



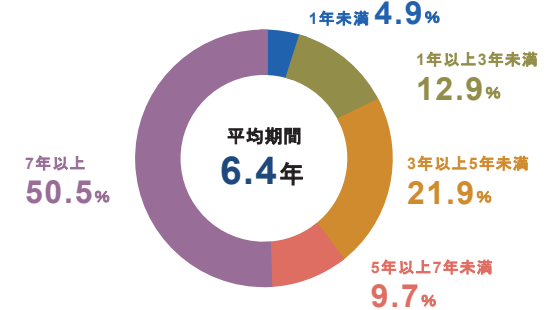
スポンサー開発物件
スポンサー開発比率(取得価格ベース)



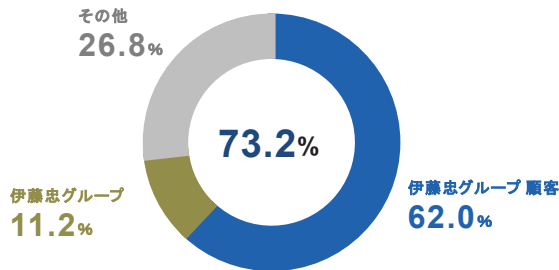
投資エリア
エリア別比率(取得価格ベース)



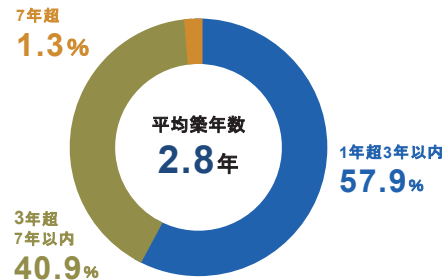
賃貸借残存期間
賃貸借残存期間別比率(年間賃料ベース)



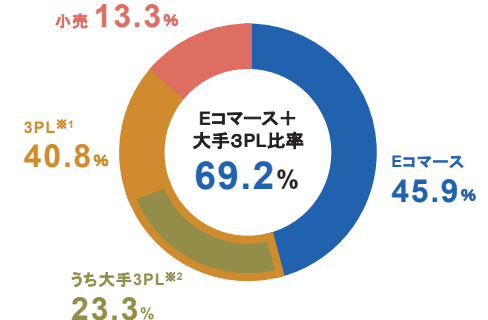
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント
グループ及びグループ顧客比率(年間賃料ベース)



築年数
築年数別比率(取得価格ベース)



テナント業種
テナント業種別比率(年間賃料ベース)

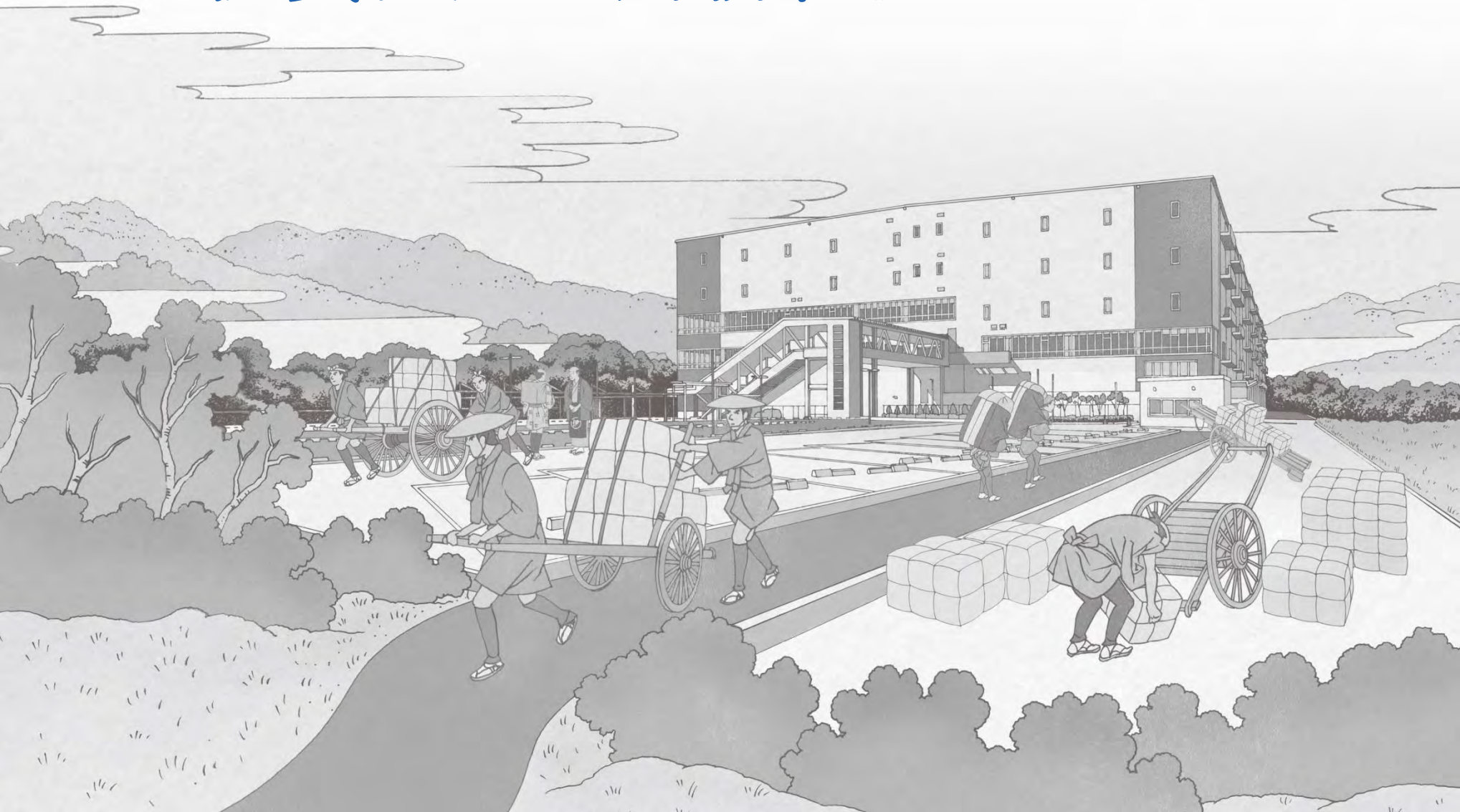


※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

※1 3PLとは、Third Party Logisticの略で、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外部の専門業者である第三者のことをいいます。以下同じです。

※2 大手3PLとは、3PL事業者のうち、当該事業者を含むグループ連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。

投資法人の財務状況



財務状況

保守的な財務運営及び調達余力への配慮

- メガバンクを中心としたバンクフォーメーションによる長期・固定中心の安定した財務基盤を構築
- 2019年4月には、ローン調達のみでの物件取得を予定。物件取得後の2019年7月期(第2期)LTVは、39.9%と低LTVを維持

借入状況

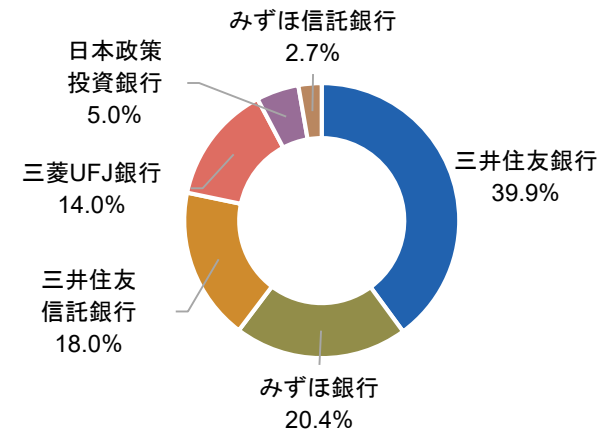
| | 第1期 (2019年1月期) | | 第2期 (2019年7月期) 予定 (追加調達・消費税ローン返済後) |
|----------|-------------------|--|--|
| 有利子負債 | 21,990百万円 | | 24,580百万円 |
| 内、消費税ローン | 2,690百万円 | | 260百万円 |
| LTV | 37.0% | | 39.9% |
| 固定金利比率 | 79.2% | | 91.3% |
| 長期負債比率 | 79.2% | | 91.3% |
| 平均借入金利 | 0.47% | | - |
| 平均残存年数 | 4.6年 | | - |

新規調達 **52.8**億円
(内、消費税ローン 2.6億円)

返済 **26.9**億円
(IPO時の消費税ローン)

バンクフォーメーション

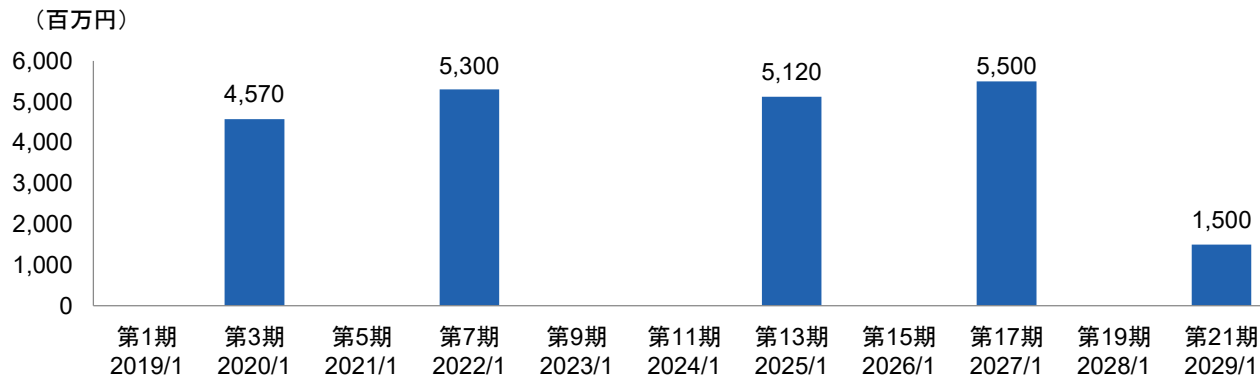
第1期(2019年1月期)時点



- LTV 45%迄の借入による調達余力は約**58**億円※

※ 2019年7月末(第2期末)時点での試算。但し、消費税ローン2.6億円を返済すれば、調達余力はさらに増加

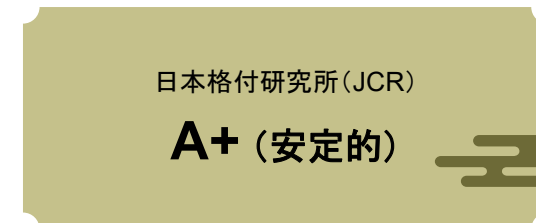
返済期限の分散状況 (2019年1月期末時点、新規調達は含まない)



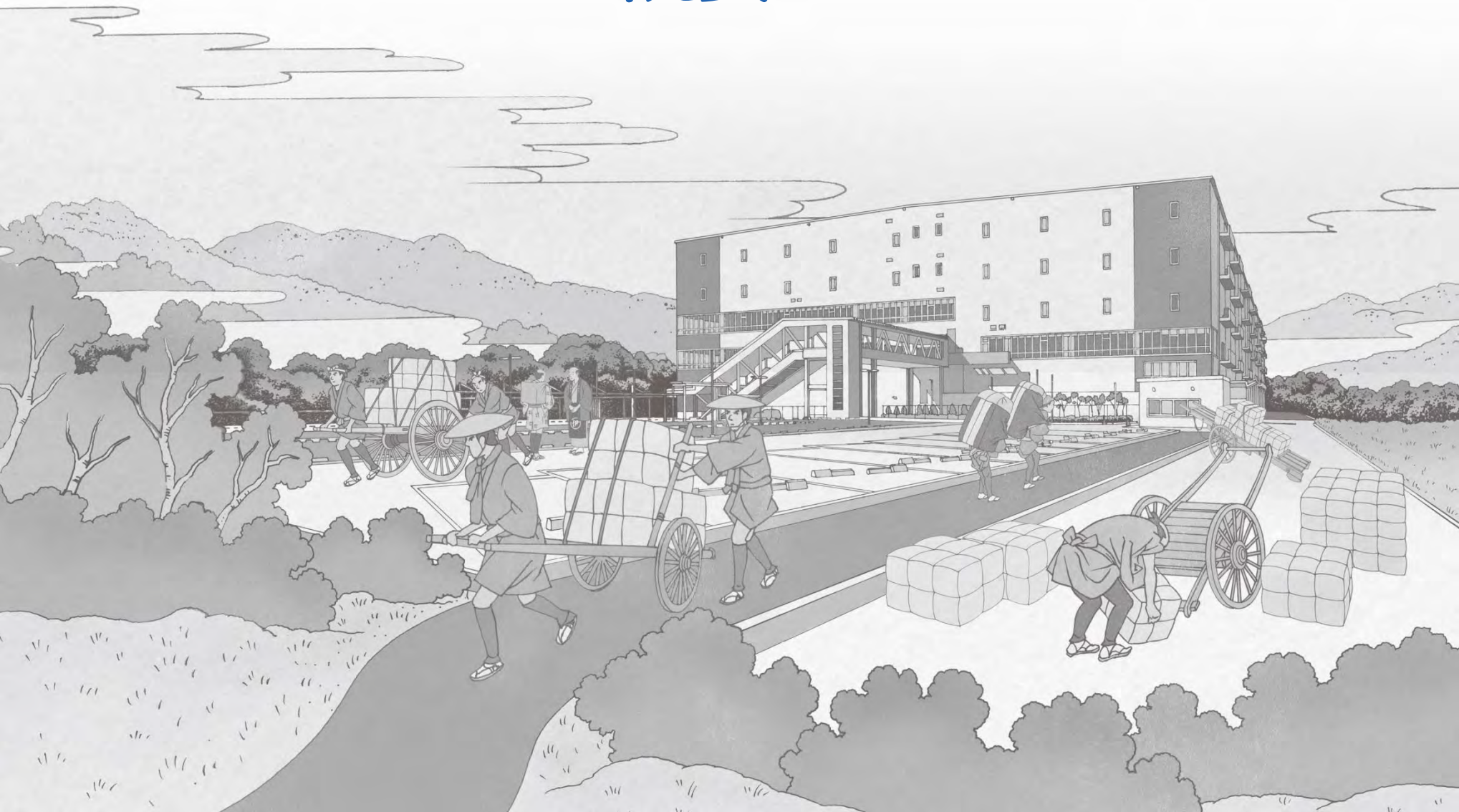
※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

格付の取得

2019年3月15日に取得



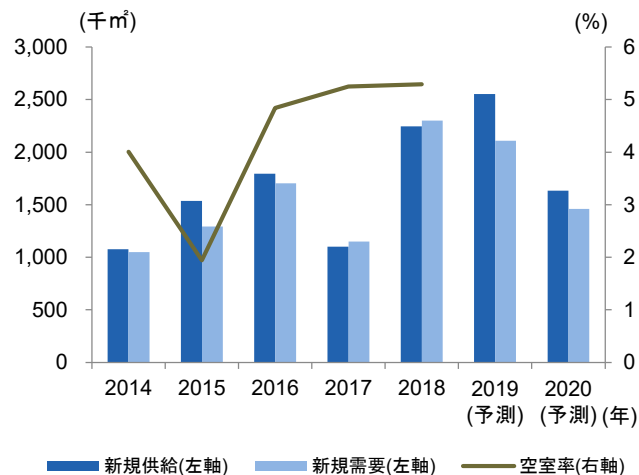
マーケット概要



物流施設の需給バランス①

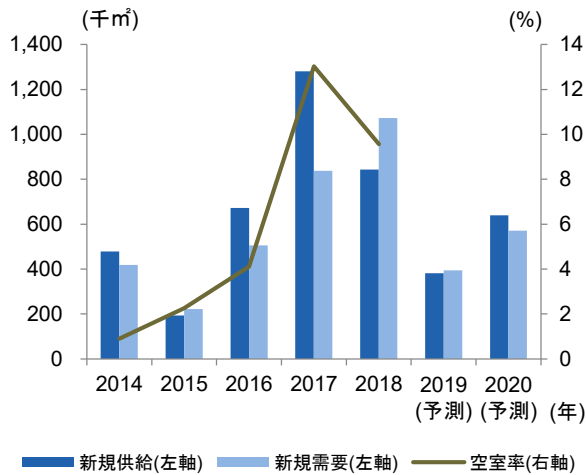
関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

関東エリアにおける空室率と需給バランス



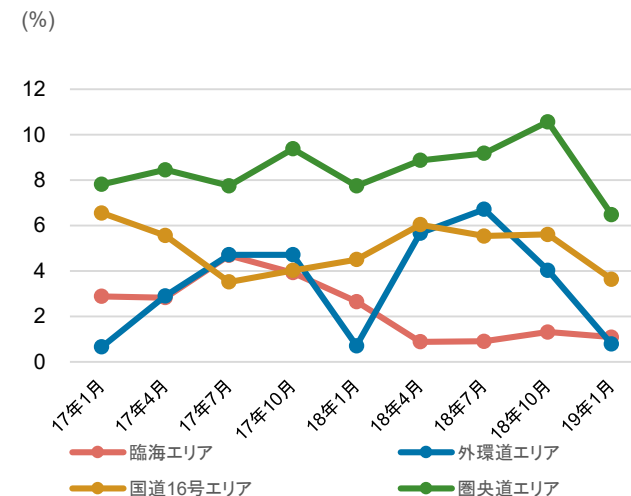
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

関西エリアにおける空室率と需給バランス



出所: 株式会社一五不動産情報サービス

首都圏エリア別における空室率



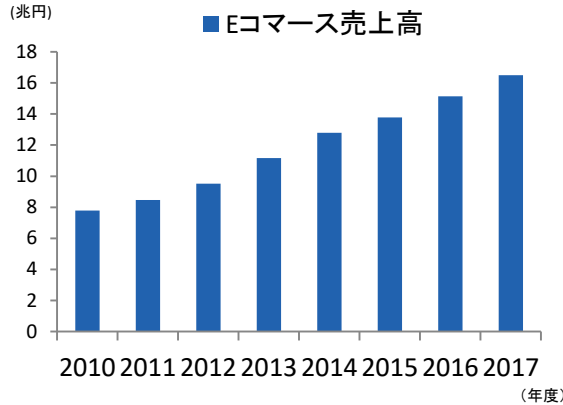
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

テナントニーズの高い立地への厳選投資を実施し、結果として保有物件の多くは国道16号周辺に立地

物流施設の需給バランス②

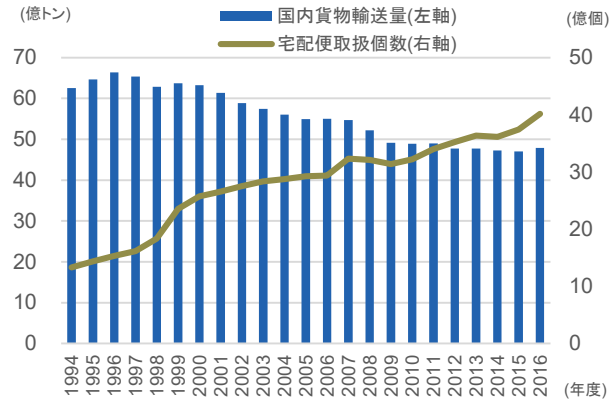
Eコマース・3PL市場の拡大と多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



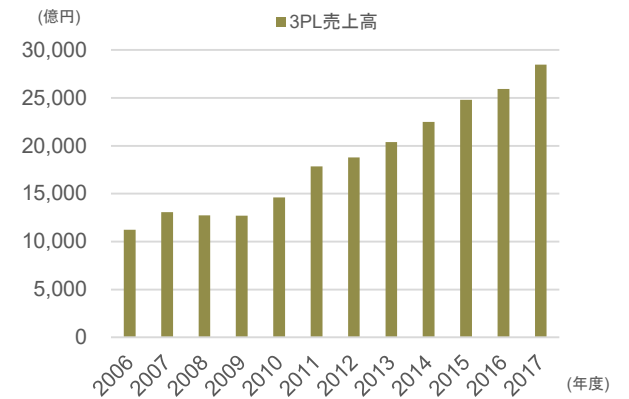
出所: 電子商取引に関する市場調査の結果(経済産業省)

宅配便取扱個数と国内貨物輸送量の推移



出所: 交通関連統計資料集(国土交通省)
平成29年度宅配便等取扱個数の調査及び集計方法(国土交通省)

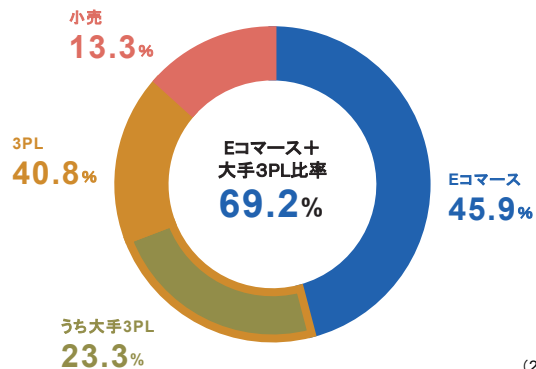
日本の3PL市場規模の推移



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)

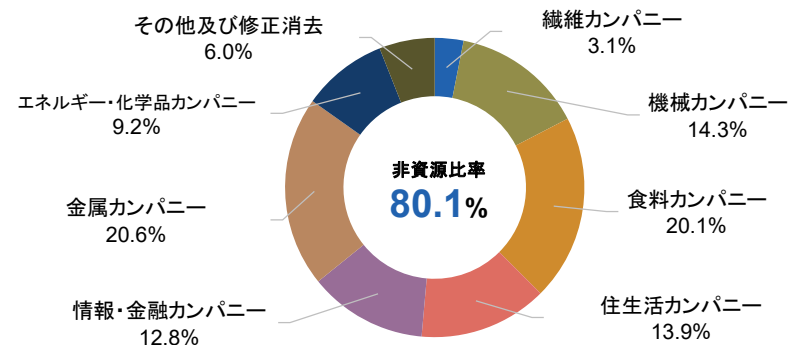
Eコマース市場拡大による宅配の多頻度化、小ロット化及び3PL市場の拡大

本投資法人のテナント業種比率



(2019年4月1日時点)

伊藤忠グループの非資源分野を中心とする利益構成



出所: 伊藤忠商事「2017年度決算説明資料」

| | (単位：円) |
|---------------------|-------------------------------------|
| 損益計算書 | 当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日) |
| 営業収益 | |
| 貸貸事業収入 | 1,268,143,636 |
| その他貸貸事業収入 | 31,939,505 |
| 営業収益合計 | 1,300,083,141 |
| 営業費用 | |
| 貸貸事業費用 | 408,700,939 |
| 資産運用報酬 | 137,976,357 |
| 資産保管・一般事務委託報酬 | 2,140,242 |
| 役員報酬 | 3,960,000 |
| その他営業費用 | 10,560,752 |
| 営業費用合計 | 563,338,290 |
| 営業利益 | 736,744,851 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 243 |
| 営業外収益合計 | 243 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 41,644,054 |
| 創立費 | 74,701,746 |
| 投資口交付費 | 12,017,500 |
| 投資口公開関連費用 | 40,710,490 |
| 融資関連費用 | 38,419,474 |
| その他 | 7,740,204 |
| 営業外費用合計 | 215,233,468 |
| 経常利益 | 521,511,626 |
| 税引前当期純利益 | 521,511,626 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,500,235 |
| 法人税等調整額 | △ 28,831 |
| 法人税等合計 | 1,471,404 |
| 当期純利益 | 520,040,222 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 520,040,222 |

| | (単位：円) |
|--------------|------------------|
| 貸借対照表 | 当期 2019年1月31日 |
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 630,462,058 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,972,127,701 |
| 営業未収入金 | 76,664,158 |
| 未収消費税等 | 2,651,536,836 |
| 前払費用 | 30,382,045 |
| 流動資産合計 | 5,361,172,798 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 31,794,600,884 |
| 減価償却累計額 | △ 306,601,422 |
| 信託建物(純額) | 31,487,999,462 |
| 信託構築物 | 1,122,229,181 |
| 減価償却累計額 | △ 24,790,664 |
| 信託構築物(純額) | 1,097,438,517 |
| 信託機械及び装置 | 921,887,069 |
| 減価償却累計額 | △ 14,594,148 |
| 信託機械及び装置(純額) | 907,292,921 |
| 信託土地 | 20,396,914,983 |
| 有形固定資産合計 | 53,889,645,883 |
| 無形固定資産 | |
| ソフトウェア | 5,333,773 |
| 無形固定資産合計 | 5,333,773 |
| 投資その他の資産 | |
| 差入敷金及び保証金 | 10,000,000 |
| 長期前払費用 | 112,127,429 |
| 繰延税金資産 | 28,831 |
| 投資その他の資産合計 | 122,156,260 |
| 固定資産合計 | 54,017,135,916 |
| 資産合計 | 59,378,308,714 |

| | (単位：円) |
|---------------------|------------------|
| 貸借対照表 | 当期 2019年1月31日 |
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 17,633,929 |
| 短期借入金 | 4,570,000,000 |
| 未払金 | 44,291,659 |
| 未払費用 | 164,104,939 |
| 未払法人税等 | 1,500,200 |
| 前受金 | 286,500,182 |
| その他 | 485,049 |
| 流動負債合計 | 5,084,515,958 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 17,420,000,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 854,919,049 |
| 固定負債合計 | 18,274,919,049 |
| 負債合計 | 23,359,435,007 |
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 35,498,833,485 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 520,040,222 |
| 剰余金合計 | 520,040,222 |
| 投資主資本合計 | 36,018,873,707 |
| 純資産合計 | 36,018,873,707 |
| 負債純資産合計 | 59,378,308,714 |

第1期（2018年5月1日～2019年1月31日）

（単位：千円）

| 物件番号 | L-1 | L-2 | L-3 | L-4 | L-5 | L-6 | L-7 | |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------|
| 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 | 合計 |
| 第1期中の運用日数 | 147日 | 147日 | 147日 | 147日 | 147日 | 147日 | 147日 | 147日 |
| (A)不動産賃貸事業収入合計 | | | 338,564 | | | | | 1,300,083 |
| 賃貸事業収入 | | | 317,676 | | | | | 1,268,143 |
| その他賃貸事業収入 | | | 20,888 | | | | | 31,939 |
| (B)不動産賃貸事業費用合計 | | | 119,115 | | | | | 408,700 |
| 管理委託費 | 非開示 | 非開示 | 16,263 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 26,149 |
| 水道光熱費 | | | 19,746 | | | | | 28,826 |
| 修繕費 | | | — | | | | | 300 |
| 損害保険料 | | | 1,627 | | | | | 6,057 |
| 信託報酬 | | | 200 | | | | | 1,332 |
| その他賃貸事業費用 | | | 4 | | | | | 48 |
| 減価償却費 | 23,145 | 37,080 | 81,273 | 24,844 | 31,915 | 13,515 | 134,211 | 345,986 |
| (C)賃貸事業損益=(A)-(B) | 90,963 | 102,729 | 219,448 | 59,907 | 101,446 | 47,181 | 269,704 | 891,382 |
| (D)賃貸NOI(=(C)+減価償却費) | 114,109 | 139,810 | 300,722 | 84,752 | 133,361 | 60,696 | 403,916 | 1,237,368 |

※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。
各数値は千円未満を切り捨てて記載しています。

第1期（2019年1月期）末鑑定評価の概要

| 区分 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 (百万円) | 帳簿価額 (A) (百万円) | 鑑定評価額 (B) (百万円) | 直接還元 利回り (%) | 含み損益 (B)-(A) (百万円) |
|-------------------------|------|-----------------------------|------------|---------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|
| 物流不動産 | L-1 | アイミッションズパーク厚木 | 神奈川県厚木市 | 5,300 | 5,315 | 5,820 | 4.4 | 504 |
| | L-2 | アイミッションズパーク柏 | 千葉県柏市 | 6,140 | 6,148 | 6,830 | 4.5 | 681 |
| | L-3 | アイミッションズパーク野田 | 千葉県野田市 | 12,600 | 12,611 | 13,400 | 4.5 | 788 |
| | 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 | 3,203 | 3,390 | 4.7 | 186 |
| | L-5 | アイミッションズパーク三郷 | 埼玉県三郷市 | 6,100 | 6,112 | 6,750 | 4.4 | 637 |
| | L-6 | アイミッションズパーク千葉北 | 千葉県千葉市 | 2,600 | 2,614 | 2,830 | 4.7 | 215 |
| | L-7 | アイミッションズパーク印西 (準共有持分65%) | 千葉県印西市 | 17,900 | 17,883 | 18,700 | 4.6 | 816 |
| 合計(第1期末時点) | | | | 53,840 | 53,889 | 57,720 | — | 3,830 |
| 物流不動産 (取得予定) | L-7 | アイミッションズパーク印西 (準共有持分15%) | 千葉県印西市 | 4,240 | — | 4,440 | — | — |
| | 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 | — | 845 | — | — |
| 合計 (2019年4月1日取得予定時点) | | | | 58,830 | — | 63,005 | — | — |

※帳簿価額及び含み損益については、単位未満を切り捨てて記載しています。

第1期（2019年1月期）末有利子負債一覧

| 区分 | 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 | 借入実行日 | 元本弁済日 | 担保 |
|---------|----------|---------------|------------|-----------|-----------|------------|
| 短期 | 三井住友銀行 | 1,880 | 基準金利+0.15% | 2018年9月7日 | 2019年9月9日 | 無担保 無保証 |
| | みずほ銀行 | | | | | |
| | 三菱UFJ銀行 | | | | | |
| | 三井住友銀行 | 2,690 | 基準金利+0.15% | 2018年9月7日 | 2019年9月9日 | 無担保 無保証 |
| | 小計 | 4,570 | - | | - | - |
| 長期 | 三井住友銀行 | 5,300 | 0.23505% | | 2021年9月7日 | |
| | みずほ銀行 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | | | | | |
| | 三井住友銀行 | 5,120 | 0.53660% | 2018年9月7日 | | 無担保 無保証 |
| | みずほ銀行 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | | | | | |
| | 三菱UFJ銀行 | | | | | |
| | みずほ信託銀行 | | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | | | | | |
| | 三井住友銀行 | 5,500 | 0.72645% | | 2026年9月7日 | |
| | みずほ銀行 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行 | | | | | |
| 三菱UFJ銀行 | 1,500 | 0.91670% | | 2028年9月7日 | | |
| 三井住友銀行 | | | | | | |
| | みずほ銀行 | | | | | |
| | 日本政策投資銀行 | | | | | |
| | 小計 | 17,420 | - | | - | - |
| | 合計 | 21,990 | - | | - | - |

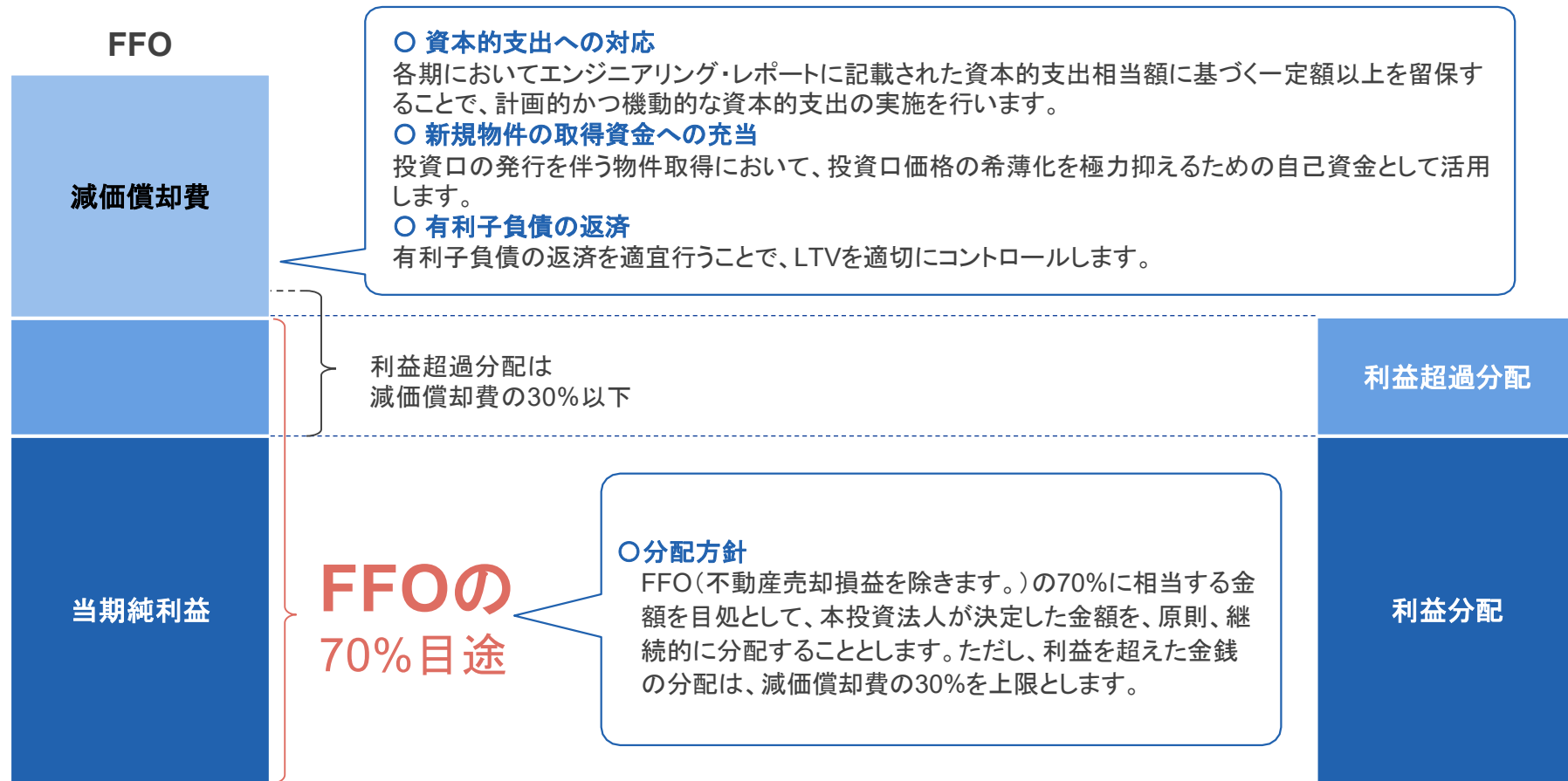
※短期借入金の基準金利は全銀協1か月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

長期借入金は変動金利での借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

返済方法は全て期限一括返済です。

効率的なキャッシュマネジメントに留意したうえでの分配方針

一般的に、他の不動産資産との比較において、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、資金活用の様々な選択肢を検討のうえ、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針です。

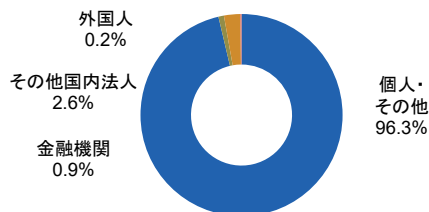


投資主の状況

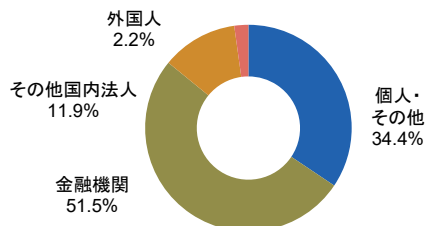
所有者別投資主数・投資口数

| | 投資主数(名) | 比率 | 投資口数(口) | 比率 |
|--------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 個人・その他 | 12,804 | 96.3% | 123,093 | 34.4% |
| 金融機関(証券会社含む) | 117 | 0.9% | 183,816 | 51.5% |
| その他国内法人 | 353 | 2.6% | 42,396 | 11.9% |
| 外国人 | 26 | 0.2% | 7,838 | 2.2% |
| 合計 | 13,300 | 100.0% | 357,143 | 100.0% |

所有者別投資主数の割合



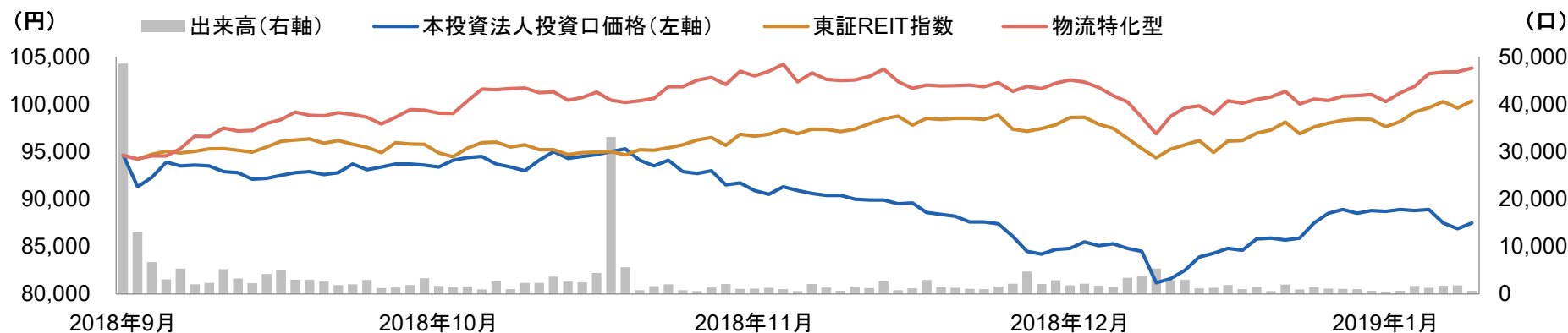
所有者別投資口数の割合



大口投資主の状況(上位10投資主)

| | 名称 | 投資口数(口) | 割合 |
|----|---------------------------|----------------|----------------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 51,673 | 14.468% |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 29,358 | 8.220% |
| 3 | 伊藤忠商事株式会社 | 17,857 | 5.000% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 17,740 | 4.967% |
| 5 | 株式会社八十二銀行 | 9,282 | 2.599% |
| 6 | 野村信託銀行株式会社(信託口) | 8,241 | 2.307% |
| 7 | 全国信用協同組合連合会 | 5,714 | 1.600% |
| 8 | 株式会社あおぞら銀行 | 3,669 | 1.027% |
| 9 | 株式会社北陸銀行 | 3,400 | 0.952% |
| 10 | 株式会社広島銀行 | 3,324 | 0.931% |
| | 上位10投資主合計 | 150,258 | 42.072% |

投資口価格等の推移



※1 本投資法人の上場日終値を基準に指数化。物流特化型は時価総額加重平均で算出しております。

推進体制の整備

- ・ サステナビリティ関連施策の本格推進のため、サステナビリティ方針を2019年1月に制定。
- ・ 推進委員会を設置し、今後更にサステナビリティ関連施策の実施を進めていく。

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

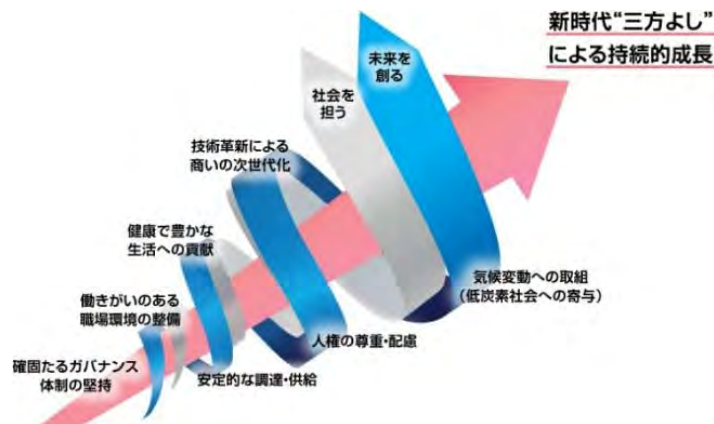
G

ガバナンス

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

グループ企業の一員として踏襲

伊藤忠商事の三方よし(売り手よし、買い手よし、世間よし)の精神



伊藤忠グループと連携したESGの取組みの推進を今後も積極的に推進

伊藤忠商事はサステナビリティ上の左記重要課題に本業を通して取組みます。社会の今と未来に責任を果たす伊藤忠商事の取組みは、「持続可能な開発目標(SDGs)」達成にも寄与しています。

DBJ Green Building認証の取得（5物件）

E

- 保有物件の付加価値向上を目指すとともに、ステークホルダーが求める環境水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映すべく、認証取得に注力

ポर्टフォリオにおける認証取得割合（2019年4月物件取得時点）

物件取得ベース

62.5%

| | |
|--------|----|
| 全体 | 8件 |
| 認証取得物件 | 5件 |

延床面積ベース（㎡）

86.2%

| | |
|--------|-------------|
| 全体 | 259,850.82㎡ |
| 認証取得物件 | 223,932.03㎡ |

※物件取得ベース及び延床面積ベースの割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。



DBJ Green Building



IMP印西★★★★★



IMP野田★★★★



IMP柏★★★★



IMP三郷★★★★



IMP守谷★★★★

伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

S

伊藤忠記念財団への支援



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

伊藤忠ユニダスへの支援



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

伊藤忠野球教室



障害のある子供たちとご家族、ボランティア総勢約200名参加

持投資口会制度の導入

S

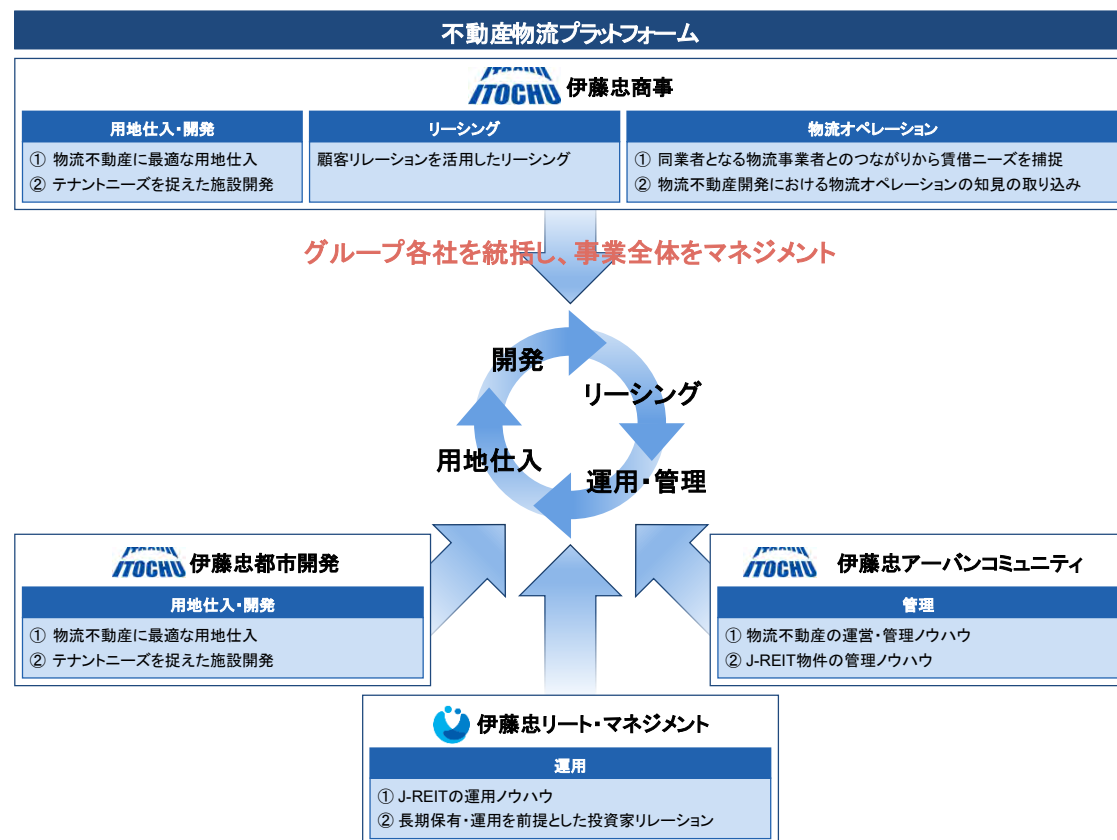
従業員のロイヤリティ向上
業績へのインセンティブ策

G

投資主、従業員の
利害一致

伊藤忠商事の建設・物流部門では、不動産開発事業と物流ソリューション事業の両事業を同一部門で所管しています。伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。また、伊藤忠商事の中期経営計画においてバリューチェーンの最適化や流通システムのスマート化が盛り込まれております。

不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制



伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

2018年5月2日、伊藤忠商事は中期経営計画「Brand-new Deal 2020」を策定しています

生活消費分野

バリューチェーンの
価値向上

生産から販売まで
バリューチェーンの
最適化

流通システムの
スマート化

顧客体験の充実
新しいリテールの提案

新技術を活用した ビジネスモデルの 進化

エネルギーの最適な
利用と供給

次世代モビリティ社会
所有から利用へ

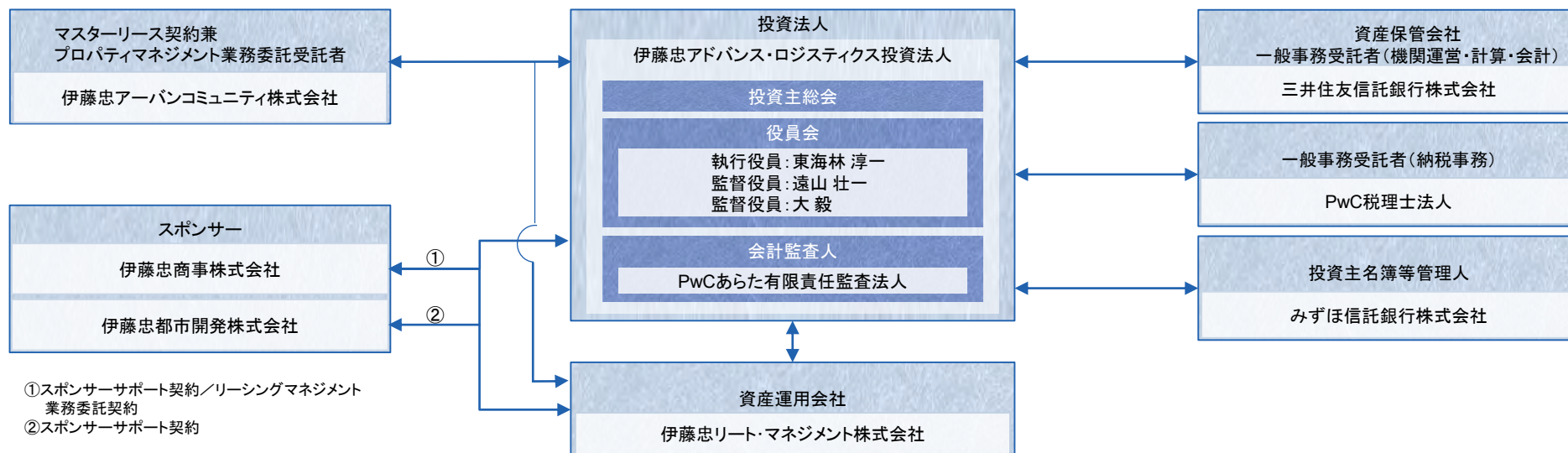
テクノロジーを活用した
経営の生産性向上



商いの
次世代化

異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

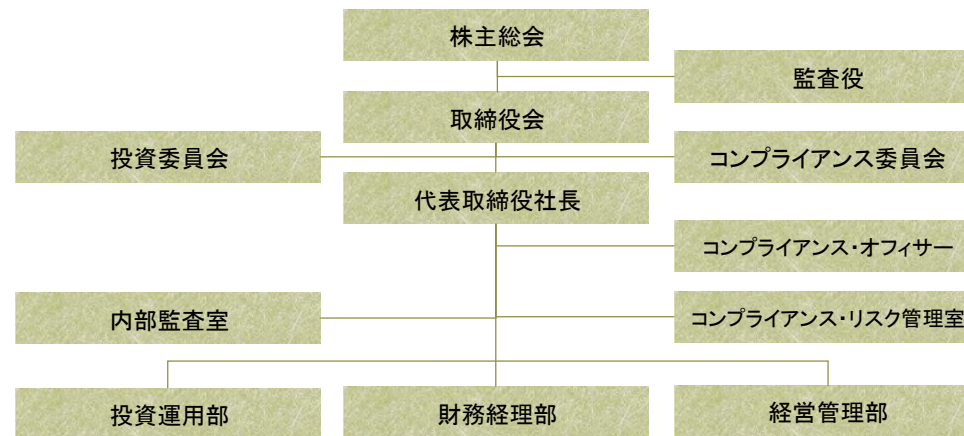
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2019年1月末時点)

| | |
|-----------|----------------------------------|
| 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 | 2億円 |
| 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 |
| 役員員数 | 18名(うち役員(非常勤)3名) |
| 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 |



上場サマリー

新規上場の概要

| | |
|------------|-----------------|
| 発行決議日 | 2018年8月1日 |
| 条件決定日 | 2018年8月30日 |
| 上場日 | 2018年9月7日 |
| 募集投資口数 | 356,143口 |
| 発行価格 | 103,000円 |
| 発行価格総額 | 36,682,729,000円 |
| 取得物件数／取得総額 | 7物件／538億円 |

予想分配金

| | 2019年1月期 (第1期) | 2019年7月期 (第2期) |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 利益超過分配金含む | 1,658円 | 2,174円 |
| 1口当たり 分配金 | | |
| 利益超過分配金含まない | 1,385円 | 1,880円 |

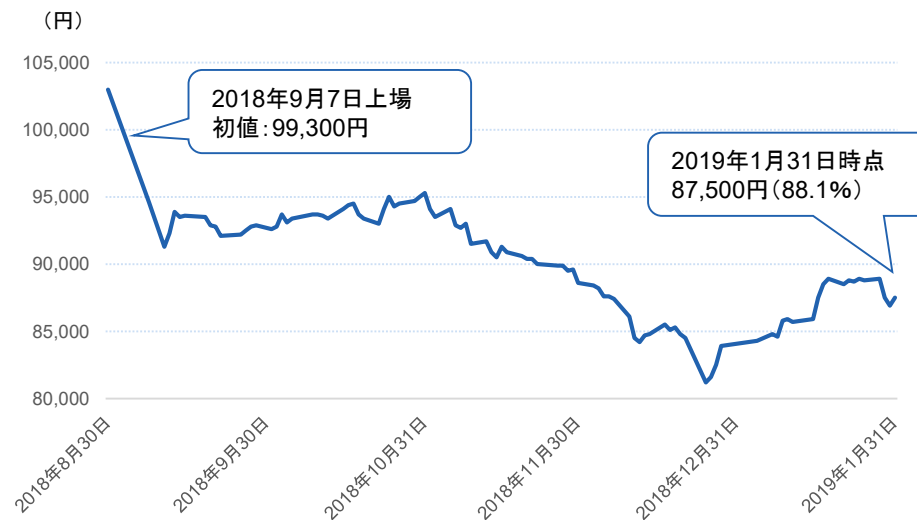
(2018年9月上場日時点)

新規上場時取得物件

| 取得物件 | 所在地 | 取得価格 (百万円) | 鑑定NOI利回り (%) | 築年数 (年) |
|--------------|------------|---------------|-----------------|------------|
| IMP厚木 | 神奈川県厚木市 | 5,300 | 5.0% | 6.0 |
| IMP柏 | 千葉県柏市 | 6,140 | 5.2% | 3.5 |
| IMP野田 | 千葉県野田市 | 12,600 | 4.9% | 2.6 |
| IMP守谷 | 茨城県つくばみらい市 | 3,200 | 5.0% | 1.4 |
| IMP三郷 | 埼玉県三郷市 | 6,100 | 4.9% | 1.1 |
| IMP千葉北 | 千葉県千葉市 | 2,600 | 5.2% | 0.8 |
| IMP印西(65%) | 千葉県印西市 | 17,900 | 4.9% | 0.5 |
| 合計／平均 | - | 53,840 | 5.0% | 2.0 |

(2018年9月上場日時点)

新規上場後の投資口価格の推移



ディスクレマー

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、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