



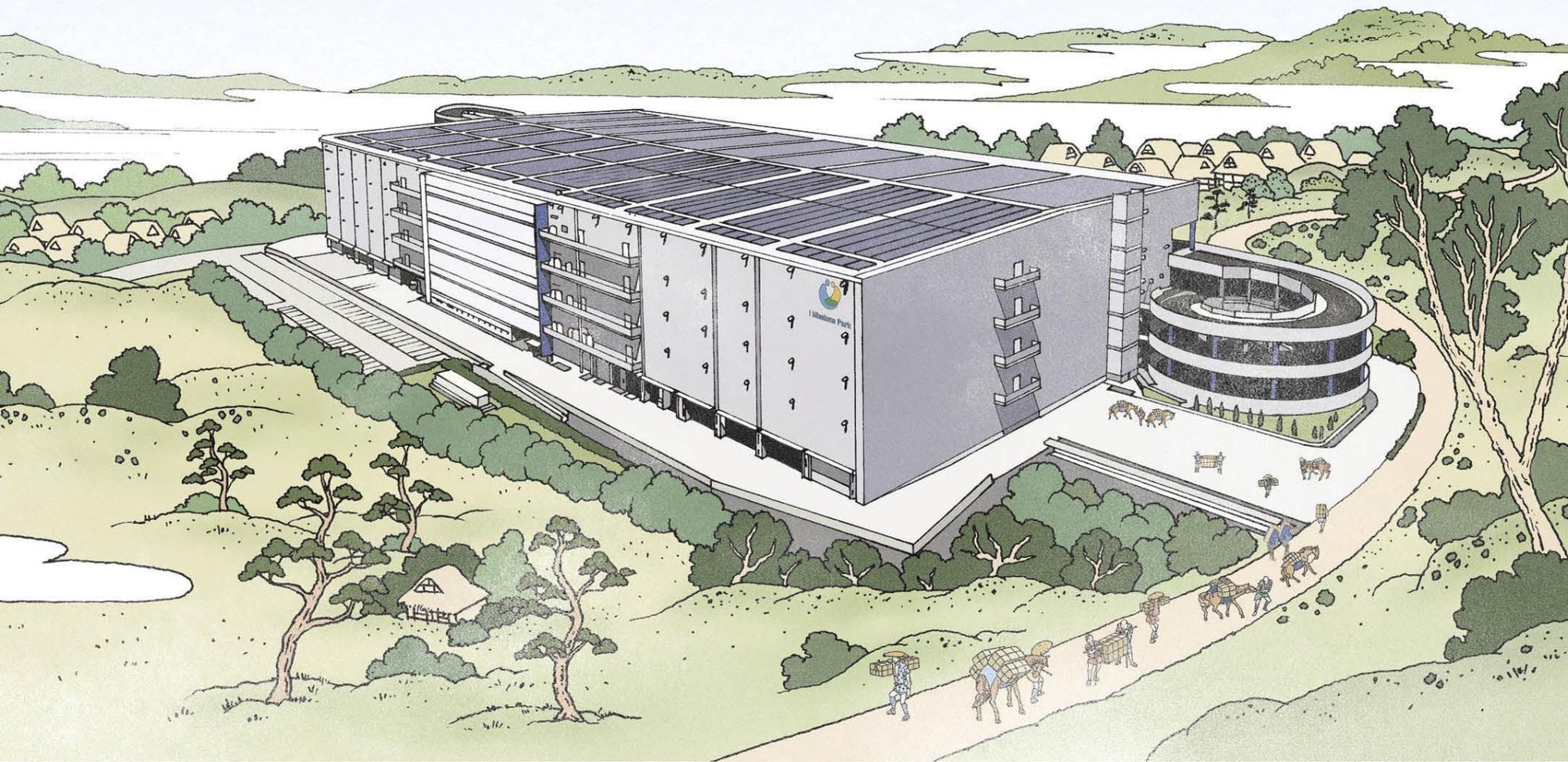
証券コード：3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第3期 (2020年1月期)

決算説明資料

(2020年3月16日付公表)



本来であれば、日頃お世話になっております皆様方に直接お目にかかり、当期の資産運用や決算の状況をご説明申し上げるべきところですが、新型コロナウイルスの感染リスクを考えますと、現段階ではそれは避けるべきと判断し、決算説明会の実開催を見送ることにいたしました。本投資法人ホームページにはご説明動画を既に掲載しておりますが、お目にかかって直接ご説明できず、誠に申し訳ございません。事情ご賢察の上、ご理解賜りたくお願い申し上げます。なお、ご質問等がございましたら、大変恐縮ではありますが、本資料末尾記載の窓口にご連絡賜りたく、併せてお願い申し上げます。

また、ご入居テナント企業様には、現時点で大きな影響は出ていない状況にありますが、引き続き情報収集に努め、大きな動きが生じた場合には適時に開示の上、ご報告させていただきます。資産運用会社スタッフも時差出勤等を鋭意実施し、感染防止に努めております。皆様方におかれましても、くれぐれもお気をつけていただきますようお願い申し上げます。

さて、当期も増収増益増配の流れをとめることができ、振り返れば、当期も激しく動いた6か月でありました。本年年明け早々に上場後初となる公募増資を決議し、翌期（2020年7月期）以降の分配金成長に道筋を付けられたことが最大の成果と捉えております。投資主やレンダラーの皆様方をはじめとする多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、この場をお借りして改めて心より御礼申し上げます。今回の公募増資に際しましては、国内外の大変多くの投資家の皆様と会話する機会を頂戴いたしました。本当に有難いことと思っております。スポンサーである伊藤忠グループが有する機能、成長資源を活用した外部・内部成長を実現し、分配金の安定成長等の運用実績を一つひとつ着実に積み上げていくことへの皆様の強い期待感を轟々と感じた次第であります。そして、そのご期待に応えていくことが、私たちの‘果たすべき使命’であることを改めて心に留めました。

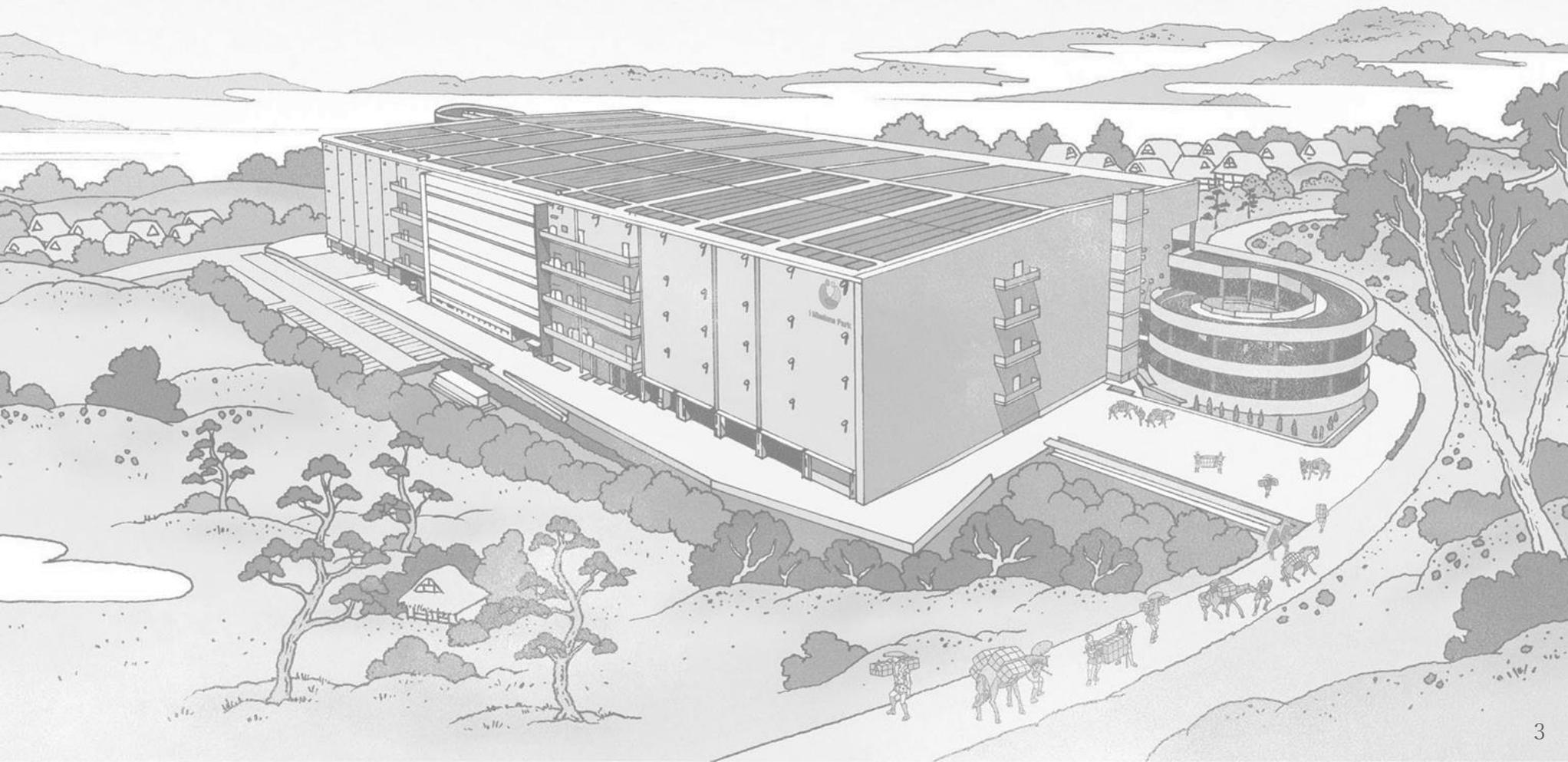
上記のとおり、決算は順調です。しかしながら、新型コロナウイルス影響は予断を許さない状況にあり、J-REITマーケットのボラティリティも極端に大きくなっております。私たちはこの順調さに胡坐をかくことなく、より一層緊張感を持ちつつ、投資家の皆様を選んでいただけるリートを目指して、これからも引き続き激しく動いてまいります。

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



決算概要	P.3
新規資産取得後のポートフォリオ	P.10
成長戦略	P.15
マーケット概要	P.27
Appendix	P.30

決算概要



ハイライト 厳選投資と安定運用により着実な成長を継続

積極的な施策により当初予想を上回る着地を実現 今期も増収・増益・増配を達成

運用状況<2020年1月期（第3期）末時点>

鑑定NOI利回り **5.1%**
実績NOI利回り **5.2%**
(取得価格ベース)

稼働率
100.0%

鑑定評価額
2020年1月期 **642億円**
2019年7月期 635億円

1口当たりNAV
2020年1月期 **116,026円**
(+2.7%)
2019年7月期 113,026円

含み益
2020年1月期 **62億円**
(含み益率 10.7%)
2019年7月期 50億円
(含み益率 8.6%)

1口当たり分配金
(利益超過分配含む)

2019年7月期
2,311円



2020年1月期
2,395円

+3.6%
(2019年7期対比)

取組施策のハイライト

外部成長

- ・ 上場後初の公募増資により優良物件(2物件)を取得し、投資主価値を向上
- ・ 資産規模(取得価格ベース)を+43%となる**841億円**に拡大

内部成長

- ・ 上場後初のリテナントを実施し、従前契約よりも長期の契約締結を実現
- ・ NOI向上への取組として、徹底したコスト削減と屋根貸しなど(保有資産有効活用)による新たな収益化を実現
 - グリーンリース契約の締結、保険料・電気料金の削減、太陽光パネル用屋根貸しの推進

財務

- ・ 第1回公募増資後もLTV(総資産ベース)は**30%台を維持(2021年1月期(第5期)末・消費税ローン返済後※1 予想:39.6%)**
- ・ LTV(総資産ベース)を45%まで引き上げた場合の借入余力は**85億円**
- ・ 新規レンダー(4社)参加と初の投資法人債発行により借入先・調達手段の分散を促進

ESG

- ・ 本投資法人初となる**投資法人債(グリーンボンド)を発行**
- ・ 多くの投資家との対話や、BELS、GRESB等の外部認証を通じてESGの実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映
- ・ 上場後初の投資主総会(2020年4月開催予定)にて、運用報酬及び譲渡報酬に係る規約変更によるガバナンス強化を企画

※1 消費税ローンとは、資産取得に関連して支払う消費税の還付金をもって期限前返済することとされている借入金です。第5期末(消費税ローン返済後)の予想数値は、当該消費税ローンの期限前返済を前提としています。

※2 本ページに記載の各用語の定義及び各数値の計算方法については、5ページ以降の各ページをご参照ください。

2020年1月期（第3期）実績

1口当たり分配金

2020年1月期 実績 **2,395円**

予想比 +29円 (+1.2%) / 前期比 +84円 (+3.6%)

1口当たりFFO

2020年1月期 実績 **3,421円**

予想比 +42円 (+1.2%) / 前期比 +119円 (+3.6%)

(単位:百万円)	2019年7月期 (第2期)	2020年1月期 (第3期)		
	実績	業績予想 (2019/9/13発表) (A)	実績 (B)	差異 (B)-(A)
営業収益	1,718	1,764	1,759	△4
営業利益	810	822	839	+16
経常利益	733	744	760	+15
当期純利益	732	743	759	+15
1口当たり分配金	2,311円	2,366円	2,395円	+29円
うち1口当たり利益分配金	2,050円	2,082円	2,126円	+44円
うち1口当たり利益超過分配金	261円	284円	269円	△15円
FFO	1,179	1,206	1,221	+15
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	70.0%	-
減価償却費に占める利益超過 分配の割合	20.8%	21.9%	20.8%	△1.1ポイント
1口当たりFFO	3,302円	3,379円	3,421円	+42円
AFFO	1,186	1,201	1,225	+23
AFFOペイアウトレシオ	69.5%	70.3%	69.8%	△0.5ポイント
1口当たりAFFO	3,323円	3,364円	3,430円	+66円

差異の主な内訳

(第3期予想 対 第3期実績)

【営業収益】

水光熱費収入減 △5

【営業利益】

建物管理費減 +1

水光熱費減 +6

修繕費減 +4

固都税増 △1

資産運用報酬増 △1

一般事務委託手数料減 +3

弁護士報酬減 +1

会計士・税理士報酬減 +1

【経常利益】

保険料改善のための契約見直しによる
契約切り替えに伴う一時費用発生 △1

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

AFFOは、(FFO-資金的支出額+融資関連費用のうち非現金支出費用)として記載しています。

FFO(AFFO)ペイアウトレシオは、(利益分配金総額+利益超過分配金総額)÷FFO(AFFO)にて計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

公募増資を伴う新規物件の取得を実施

上場後初となる公募増資をNAVプレミアム※にて実施し、投資主価値の向上に寄与
資産規模は841億円に拡大

※投資口価格の推移は、Appendixをご参照ください。

新規取得資産の概要

取得(予定)価格合計

25,270百万円

(鑑定評価対比▲4.4%)

鑑定評価額合計

26,440百万円

平均鑑定NOI利回り

(取得(予定)価格ベース)

4.8%

(新ポートフォリオは5.0%)

国道16号周辺

100.0%

平均築年数

(取得(予定)価格ベース)

(2020年4月1日時点)

1.7年

アイミッションズパーク柏2
(準共有持分70%)



2月3日取得完了

取得価格 19,600百万円

鑑定評価額 20,500百万円

鑑定NOI利回り 4.8%

築年数
(2020年4月1日時点) 1.6年

アイミッションズパーク印西

(準共有持分20%の追加取得) (本件追加取得により当物件に係る持分は100%に)



4月1日取得予定

取得予定価格 5,670百万円

鑑定評価額 5,940百万円

鑑定NOI利回り 4.9%

築年数
(2020年4月1日時点) 2.1年

第1回公募増資の概要

	取得予定資産			合計	取得予定資産 取得後
	アイミッションズ パーク柏2 (準共有持分70%)	アイミッションズ パーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)			
2020年1月期末					
物件数	8物件	1物件	1物件※1	2物件※2	9物件
取得(予定)価格	58,830百万円	19,600百万円	5,670百万円	25,270百万円	84,100百万円
鑑定評価額	63,545百万円	20,500百万円	5,940百万円	26,440百万円	89,985百万円
(平均)鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	4.9%	4.8%	5.0%
1口当たりNAV	116,026円	-	-	-	117,443円※3
時価総額	45,071百万円	-	-	-	59,541百万円※4
投資口数	357,143口	-	-	-	486,000口

- ・ 国道16号周辺の築浅物件(優良テナントとの長期契約締結済み、稼働率100%)を適正な利回りで追加取得
- ・ LTVを30%台に維持しつつ、資産規模拡大と分配金・NAV成長を達成
- ・ 優良物件組み入れによりポートフォリオの質はさらに向上
- ・ NAV倍率、インプライドキャップレートにも配慮し、適正な増資タイミングを選択することで、投資主価値を向上

伊藤忠商事は、第1回公募増資後も
7%の出資比率を維持



※1 準共有持分の追加取得

※2 準共有持分の追加取得を含みます。

※3 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。

(2020年1月期(第3期)末時点のNAV+発行価額の総額+新規取得資産の鑑定評価額合計-新規取得資産の取得価格合計)÷取得予定資産取得後の本投資法人の発行済投資口の総口数

※4 取得予定資産取得後の時価総額は、以下の計算式により求めています。

2020年1月期(第3期)末時点の時価総額+発行価額の総額

2020年7月期（第4期）／2021年1月期（第5期）業績予想

	2020年1月期 (第3期)	2020年7月期 (第4期)		2021年1月期 (第5期)
	実績 (A)	予想 (2020/1/6発表) (B)	差異 (B-A)	予想 (2020/1/6発表)
(単位:百万円)				
営業収益	1,759	2,405	+645	2,458
営業利益	839	1,173	+334	1,193
経常利益	760	1,015	+255	1,078
当期純利益	759	1,014	+255	1,077
1口当たり分配金	2,395円	2,382円	△13円	2,497円
うち1口当たり利益分配金	2,126円	2,088円	△38円	2,217円
うち1口当たり利益超過分配金	269円	294円	+25円	280円
FFO	1,221	1,653	+431	1,733
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	-	70.0%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	20.8%	22.4%	+1.6ポイント	20.8%
1口当たりFFO	3,421円	3,401円	△20円	3,565円
AFFO	1,225	1,644	+419	1,744
AFFOペイアウトレシオ	69.8%	70.4%	+0.6ポイント	69.6%
1口当たりAFFO	3,430円	3,383円	△47円	3,590円

差異の主な内訳 (第3期実績 対 第4期予想)

【営業収益】

新規2物件取得による収益増	
(内、IMP印西(準共有20%)は4か月分寄与)	
賃料収入増	+645
水光熱収入増	+4

【営業利益】

新規2物件取得による費用増	
水光熱費増	△4
修繕費増	△4
PMフィー増	△1
保険料増	△2
減価償却費増	△175
運用報酬増	△71
一般事務委託手数料増	△5
スポンサーサポート業務委託費増	△5

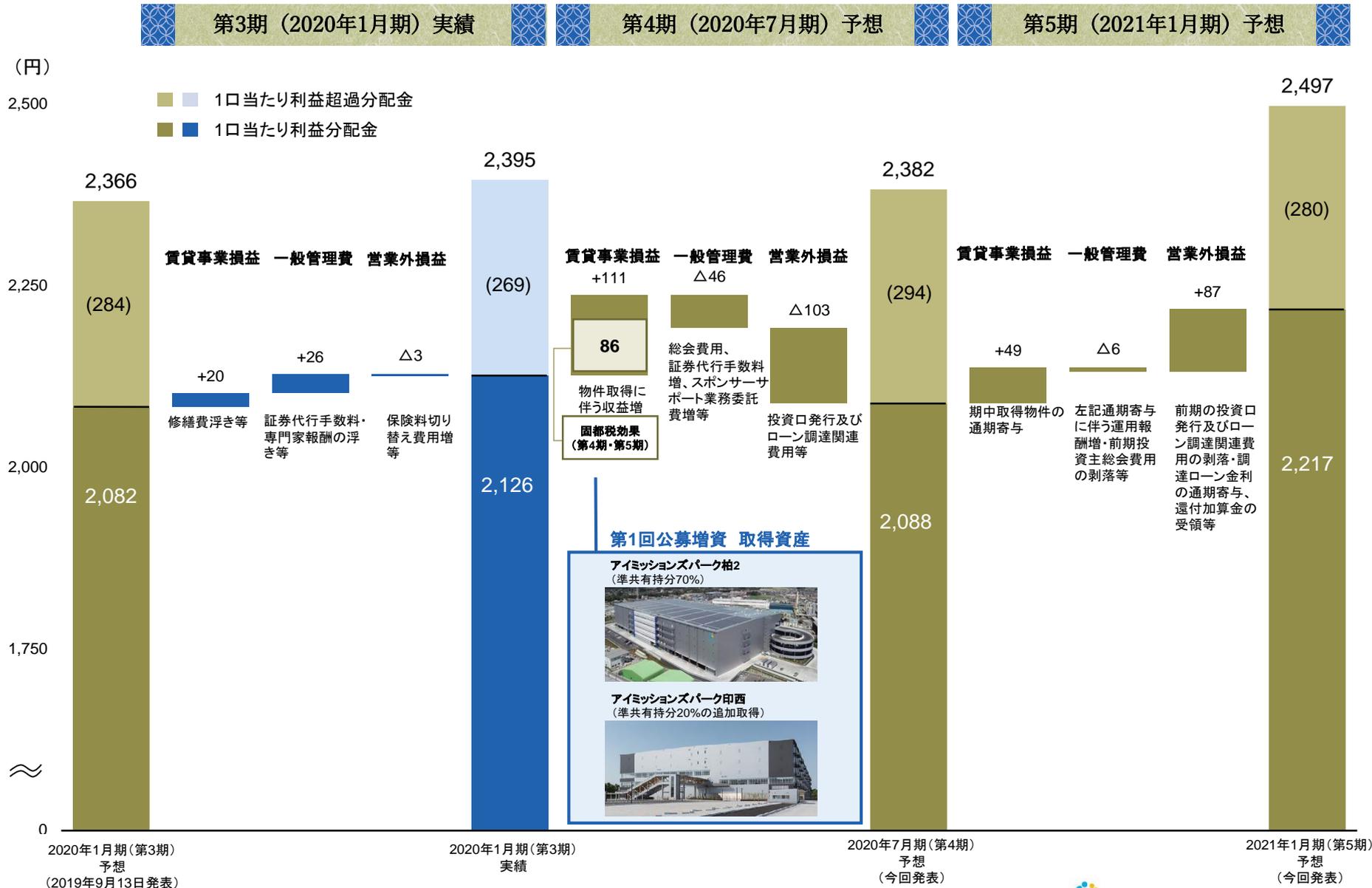
2019年取得物件の 固都税費用化開始	△12
投資主総会関連費用	△10
弁護士報酬増 (投資主総会用含む)	△3
会計士・税理士報酬増	△1
スポンサーサポート業務委託費の 料率変更に伴う増加	△5

【経常利益】

物件取得に伴う融資関連費増	△43
新投資口発行費用の発生	△36

※ 上記業績予想は、第1回公募増資に伴う取得予定資産を除き、期中における追加物件の取得を行わない前提で作成されたものです。

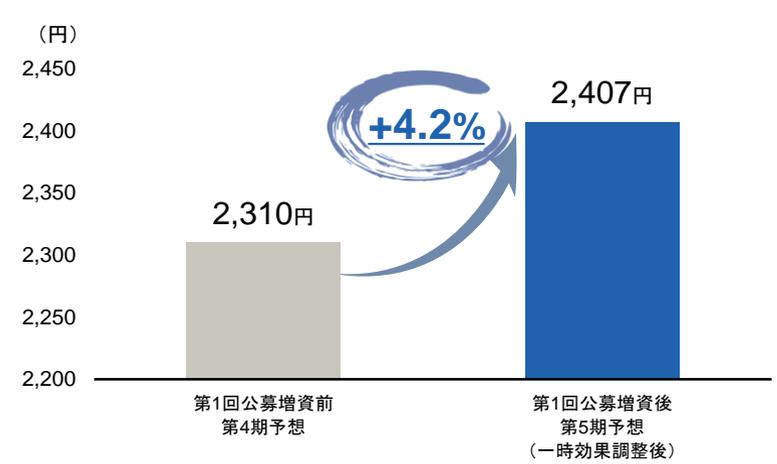
1口当たり利益分配金の推移



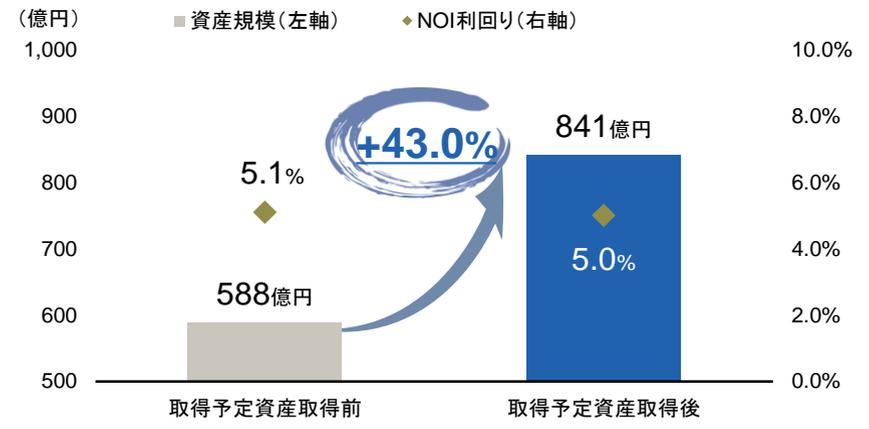
適切なタイミングを見極めた増資により 投資主価値と取得余力を向上

1口当たり分配金、1口当たりNAVの着実な成長と資産規模拡大を実現
 一方、ポートフォリオNOI利回り・LTVは同水準に維持し、取得余力が拡大

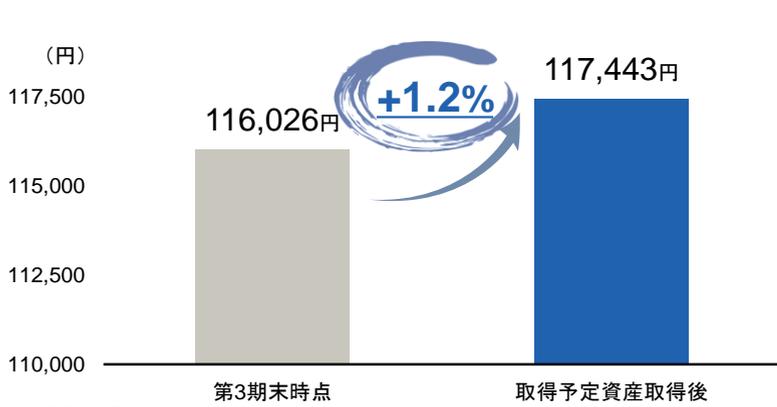
1口当たり巡航分配金の成長を達成



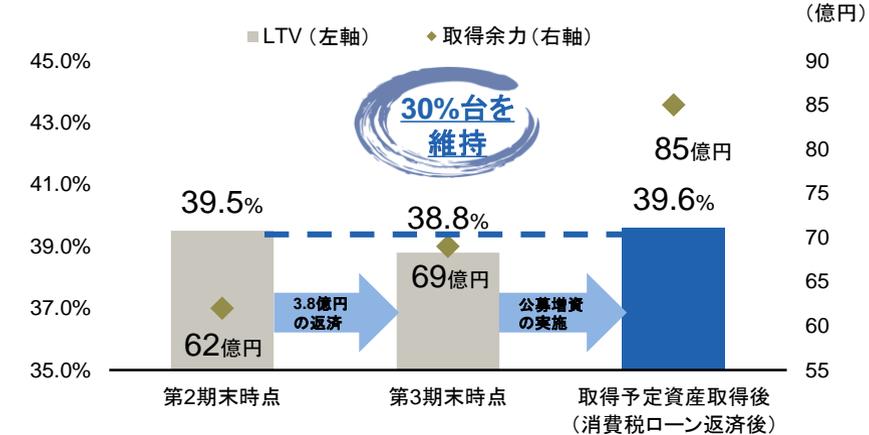
資産規模を拡大しつつ、NOI利回りは同水準に維持



1口当たりNAVの成長を達成

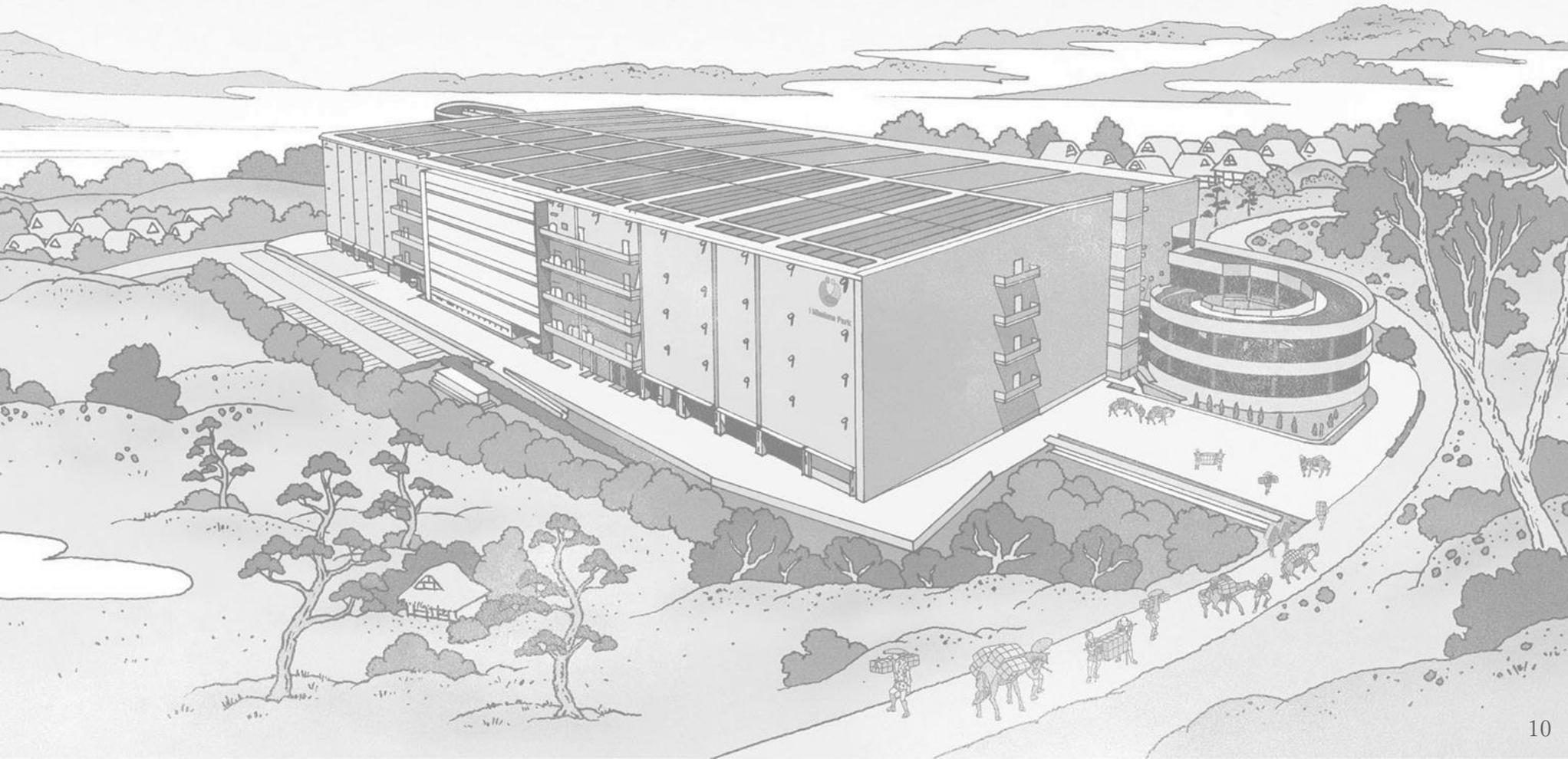


LTVを同水準に維持し、取得余力が拡大



※1 資産規模は取得価格ベースで記載しています。
 ※2 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。
 $(2020年1月期(第3期)末時点のNAV + 発行価額の総額 + 新規取得資産の鑑定評価額合計 - 新規取得資産の取得価格合計) \div 取得予定資産取得後の本投資法人の発行済投資口の総口数$
 ※3 一時効果調整後の第5期予想1口当たり分配金2,407円については、2020年1月6日付の「2020年1月6日付で公表したプレスリリースについての補足説明資料」を参照ください。

新規資産取得後の 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

(2020年4月1日取得予定資産取得後)

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

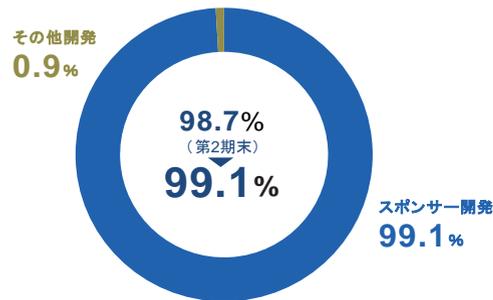
築浅物件

長期契約

優良テナント

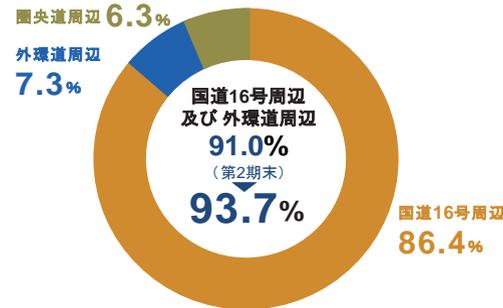
スポンサー開発物件

スポンサー開発比率(取得価格ベース)



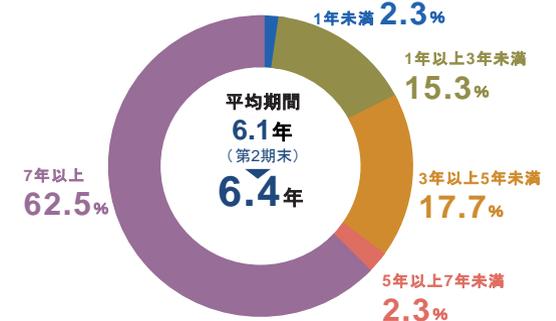
投資エリア

エリア別比率(取得価格ベース)



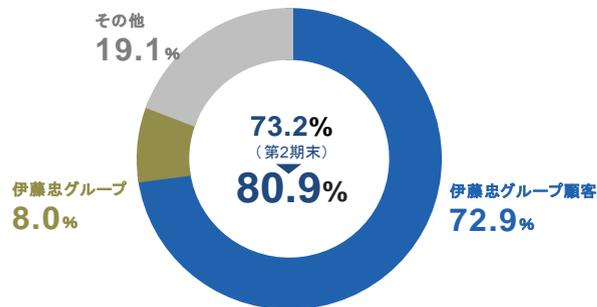
賃貸借残存期間

賃貸借残存期間別比率(年間賃料ベース)



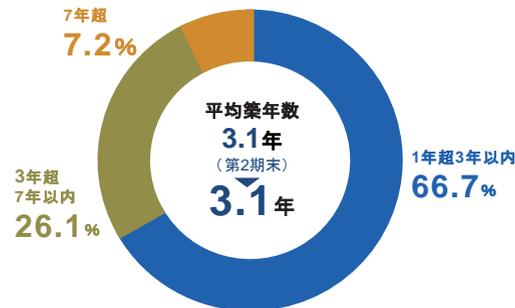
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

グループ及びグループ顧客比率(年間賃料ベース)



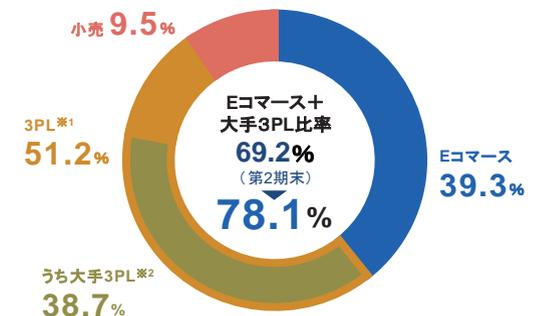
築年数

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。

新規資産取得後のポートフォリオ

新規2物件の取得により、ポートフォリオが拡大



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

新規取得資産取得後のポートフォリオ

9物件／延床面積364,059m²

 <p>62,750m²</p> <p>アイミッションズパーク野田</p>	 <p>110,022m²</p> <p>アイミッションズパーク印西</p>	 <p>82,204m²</p> <p>アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)</p>
 <p>19,297m²</p> <p>アイミッションズパーク厚木</p>	 <p>9,841m²</p> <p>アイミッションズパーク千葉北</p>	 <p>31,976m²</p> <p>アイミッションズパーク柏</p>
 <p>22,506m²</p> <p>アイミッションズパーク三郷</p>	 <p>18,680m²</p> <p>アイミッションズパーク守谷</p>	 <p>6,779m²</p> <p>アイミッションズパーク守谷2</p>

新規取得資産

アイミッションズパーク柏2




大手3PL事業者、日立物流の国道16号周辺における旗艦センターとして
位置づけられた先進物流施設

- 国道16号と常磐自動車道の結節する「柏IC」付近の好立地に所在
- 日立物流の国道16号周辺における旗艦センターとして位置づけられ、同社への長期の一棟貸し
- ダブルランプウェイを擁し、1-4階にトラックバースを設置。将来の分割貸しにも対応した汎用性を確保



※ 青い破線で示した物件は、2020年7月取得(予定)物件。アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)は、2020年2月3日取得完了。アイミッションズパーク印西は、2020年4月1日の準共有持分20%の追加取得により100%保有予定。

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

新規資産の追加取得により 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 (百万円) (※1)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (※1)	鑑定NOI 利回り (%) (※2)	延床面積 (㎡) (※3)	築年数 (年) (※4)	稼働率 (%) (※5)
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	5,260	5,850	589	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	7.6	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,058	6,840	781	5.1	31,976.44	5.0	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	12,420	13,700	1,279	4.9	62,750.90	4.1	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	3,143	3,450	306	5.2	18,680.16	3.0	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	6,034	6,930	895	5.0	22,506.53	2.7	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	2,581	2,840	258	5.3	9,841.24	2.3	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,777	23,800	2,022	5.1	110,022.51 (88,018.00)	2.1	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	756	848	91	6.6	6,779.95	25.3	100.0
合計／平均 (第3期(2020年1月期))				58,830	58,032	64,258	6,225	5.1	281,855.33 (259,850.82)	3.8	99.9
取得 (予定) 資産	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	—	20,500	—	4.8	117,435.21 (82,204.64)	1.6	100.0
	L-7 (追加)	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) ※本追加取得により100%を取得	千葉県印西市	5,670	—	5,940	—	4.9	110,022.51 (22,004.50)	2.1	100.0
合計／平均 (2020年4月1日時点)(予定)				84,100	—	90,698	—	5.0	399,290.54 (364,059.97)	3.1	99.9

※1 期末帳簿価額及び含み益は、単位未滿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で計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

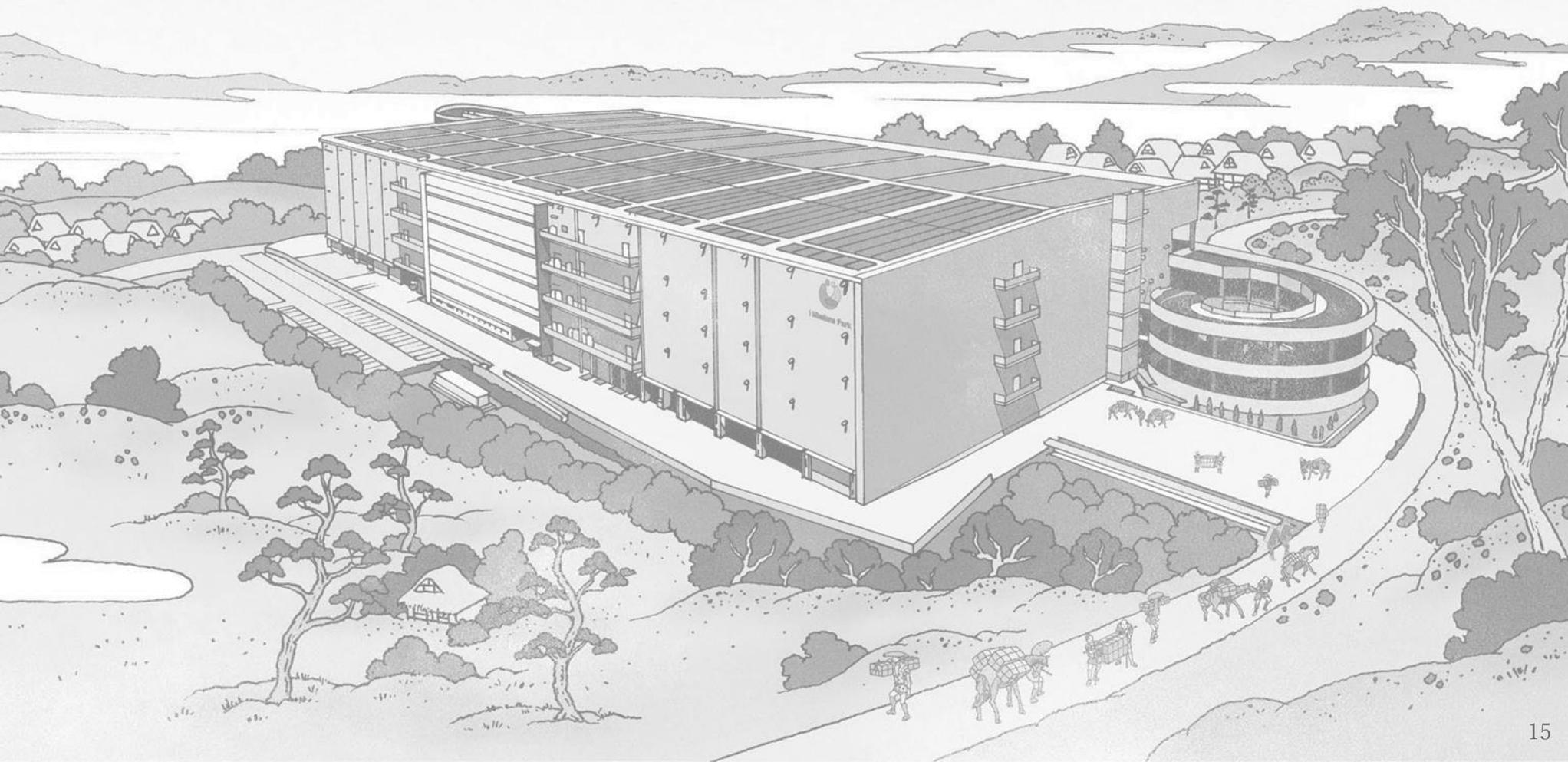
※3 アイミッションズパーク印西及びアイミッションズパーク柏2に係る延床面積は、括弧内に準共有持分割合に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

※4 築年数は、2020年4月1日時点での計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※5 稼働率は、2020年4月1日時点での予定稼働率としており、賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

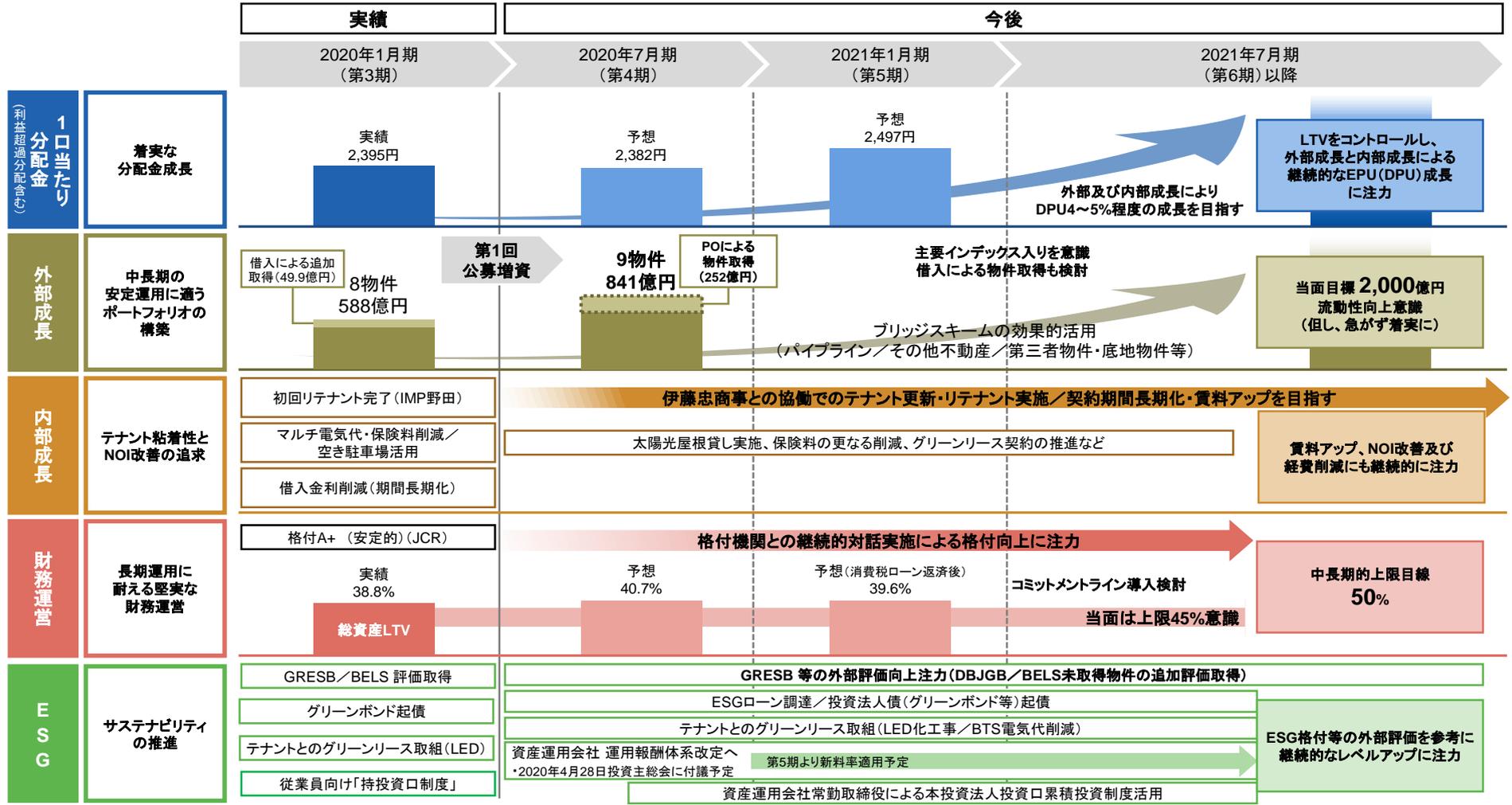
なお、アイミッションズパーク野田に係る稼働率については、2020年2月29日付で一部の区画(13,336.79㎡)に係る賃貸借契約期間満了により終了し、同区画の一部(13,014.24㎡)について新たなテナントと締結した賃貸借契約に基づき、2020年3月1日より賃貸借契約が開始していることを反映しております。

成長戦略



戦略ロードマップ

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



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

中長期の安定運用に適う優良物件を厳選し、高品質なポートフォリオを構築

<ポートフォリオ構築方針>

ポートフォリオの質と収益性を毀損しない優良物件を厳選し、適正な利回りにて取得

<個別物件>

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、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 5物件／延床面積158,066m²

 <p>優先交渉権 27,872m² アイミッションズパーク東京足立</p>	 <p>優先交渉権 35,230m² アイミッションズパーク柏2 (準共有持分30%)</p>	 <p>優先交渉権 26,938m² アイミッションズパーク印西2</p>
 <p>優先交渉権 10,300m² アイミッションズパーク三芳</p>	 <p>優先交渉権 57,724m² アイミッションズパーク市川塩浜</p>	

既存のパイプラインについては全て満床、優先交渉権取得済み
新規パイプラインについては準備でき次第、順次開示を想定

第三者物件

伊藤忠グループの商流とビジネスネットワークを活用した
資産流動化ニーズの掘り起こし

- ・ テナント粘着性のある、長期安定収益を見込める物流不動産
(関東・関西エリア以外の物件も取得検討)
- ・ その他不動産(プロセスセンター等)

相対的に高利回り物件となる可能性

キャッシュフローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキームを積極活用

- ・ 伊藤忠グループと金融機関の信頼関係に基づき効果的なスキームを構築
- ・ 取得時期の柔軟性確保と簿価低減効果を活用



アイミッションズパーク柏2
(準共有持分30%)を
ブリッジファンドにて保有

パイプライン物件の
ブリッジスキーム
活用事例

アイミッションズパーク
印西2の持分を
リース会社にて保有



<資本政策>

マーケット状況等を注視し、状況に応じて、エクイティ、デット、手元資金を適切に組み合わせて取得

内部成長戦略①

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

グループ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、長期安定的収益を確保。優良テナントへの長期の一棟貸しも複数実現

＜本投資法人のリーシングに対する基本的な考え方＞
 分配金の源泉となる収益を長期安定的に確保する

本投資法人の戦略

優良テナントとの長期契約中心
 (テナント拠点戦略を把握するなど粘着性を重視)

＜対照的な戦略＞
 大型マルチテナント施設中心
 (契約テナント数拡大による分散効果を重視)

万一のテナント退去時にも分割貸し可能となるよう
 物件の仕様・立地に汎用性を確保



アイミッションズパーク柏2の実例

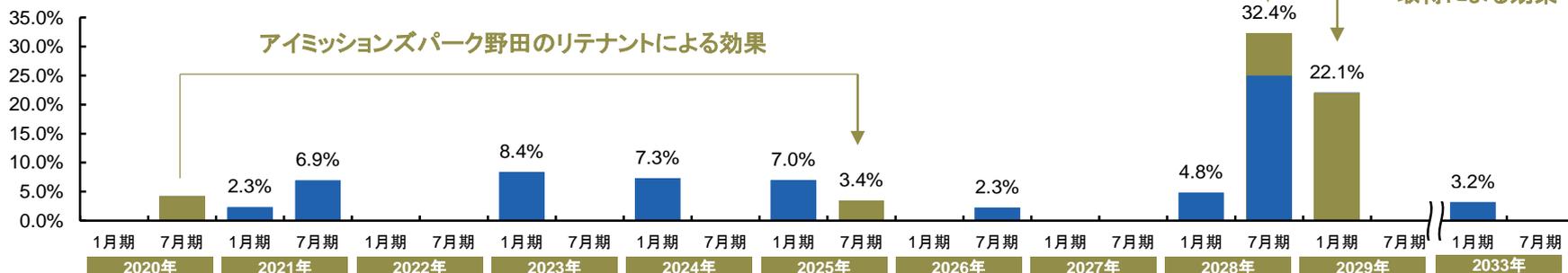
マルチテナント施設として利用可能^{※1}も、
 通常の複数テナントへの賃貸ではなく、
 大手3PL事業者の戦略拠点としての一棟貸しを選好
 (※1本物件は複数区画に分割可能な仕様を有し、
 競争力ある立地に所在)

＜上記選択を可能とする資源＞

- ・伊藤忠グループのネットワーク
- ・当該優良立地の物件を開発できる伊藤忠商事の土地発掘力と開発力

長期安定的なキャッシュフローの実現

＜賃貸借契約期間の満了時期＞^{※2}



※2 総賃料に対する年間賃料比で記載

内部成長戦略②

コスト削減・収益化の徹底によるNOI改善、テナント粘着性による収益安定の追求

空きスペースの収益化とコスト削減の徹底により、NOI改善努力を継続

保険料の見直し	電力供給先の変更	屋根貸し	グリーンリース契約締結
New!		New!	New!
<ul style="list-style-type: none"> 追加物件取得に伴い保険料を削減見込 今後もポートフォリオ拡大と共にスケールメリットを活用し削減目指す 	<ul style="list-style-type: none"> IMP野田・IMP守谷において約25%の電気料金を削減 テナントの電気料金を削減、満足度向上も実現 今後も定期的に見直し予定 	アイミッションズパーク印西について、太陽光パネル用の屋根貸し目途付け	IMP守谷2のLED設置に伴い、グリーンリース契約を締結

テナント満足度向上につながる「御用聞き」を展開し、さらなる収益安定を目指す

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）

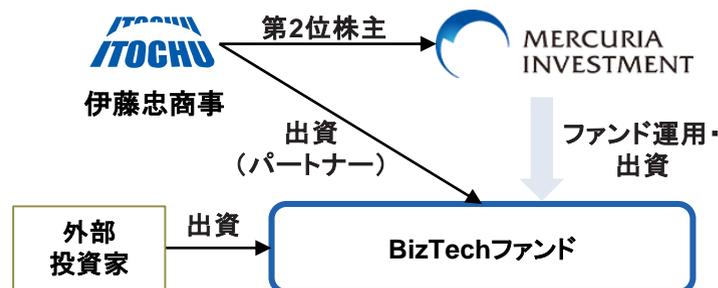
<伊藤忠グループの総合力活用事例>

- 大手Eコマース事業への段ボール提供
- 大手家具メーカーへのトラック配送システム提供
- 通販事業者へのコールセンター業務提供
- 倉庫内設備工事の保守点検



<物流に関する次世代取組への布石 ～中長期的なサービスの拡充～>

- 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を組成
- 本ファンドから生まれたサービスをテナント様に積極的に展開



高度化・省人化

- 倉庫：ロボット、マテハン、ドローン、
- 運送：ドライバーマッチング、IOT宅配拠点、自動運転、RFID

物流次世代分野

財務戦略①

長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

負債の長期化、固定化を推進するとともに、レンダーの裾野拡大を達成 調達余力に配慮した財務運営を継続

- 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
- 投資法人債の発行と新規借入によりレンダーの裾野拡大を達成(新規借入については、新たに4社参画)
- 第1回公募増資後もLTVは30%台に維持し、調達余力を確保

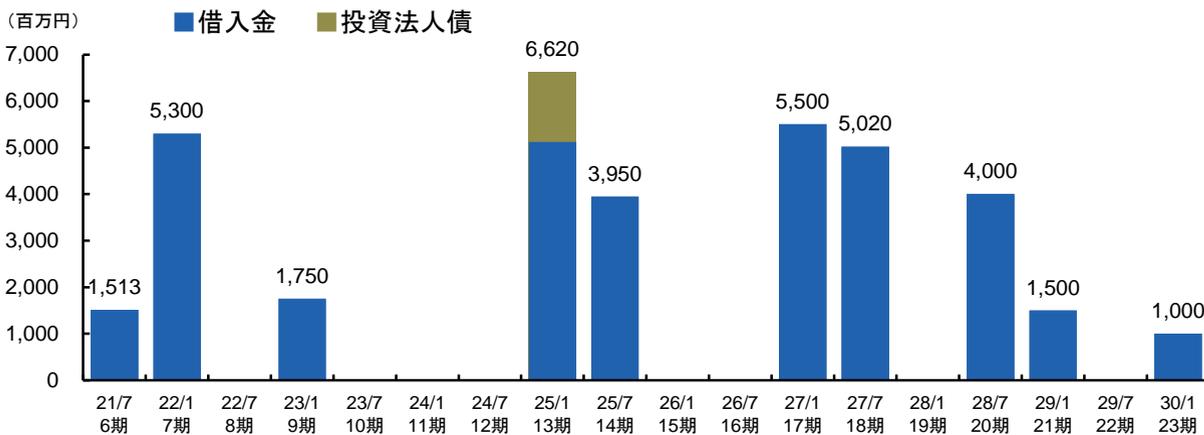
財務ハイライト

(2020年4月1日予定)

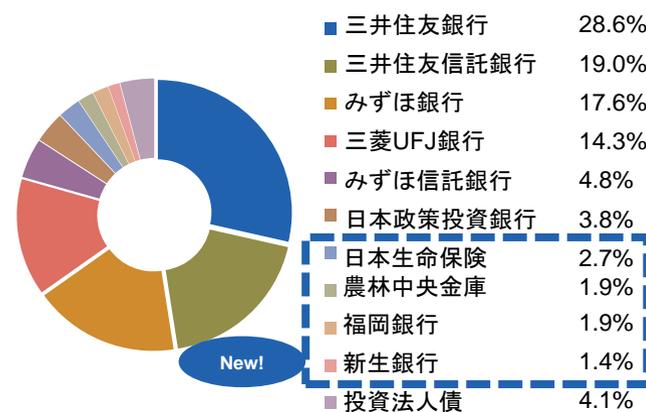


※ 平均負債コストは、借入及び投資法人債の適用金利に加え調達期間に応じて償却する手数料も加えて算出しています。また、ベースレートが変動金利の借入れについては、2020年2月末時点における1か月Tibor又は3か月Tiborにて算出しております。2020年3月31日借入予定ローンのうち、期間8年40億円のローンはベースレートを金利スワップにより固定化予定ですが、2020年2月末日時点における3か月Tiborにて計算しております。

返済期限の分散状況

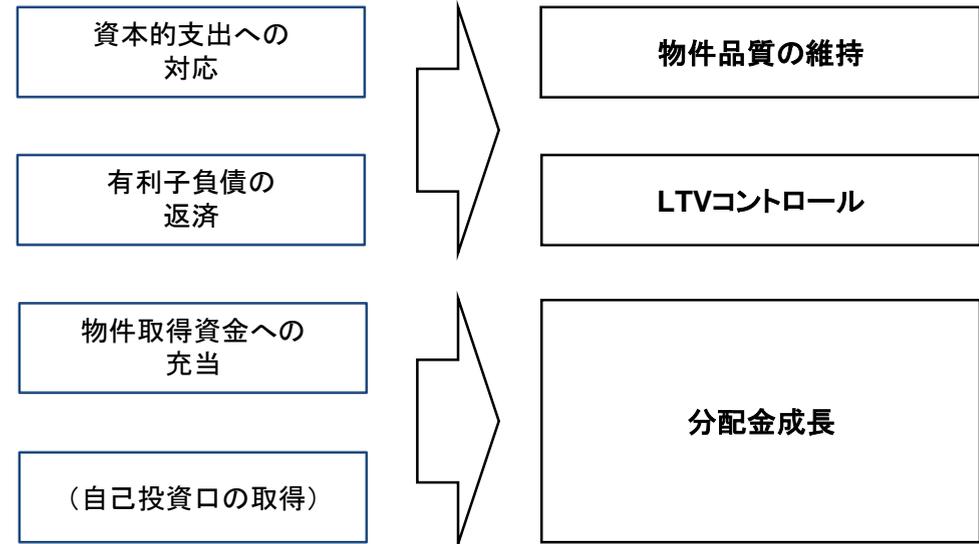
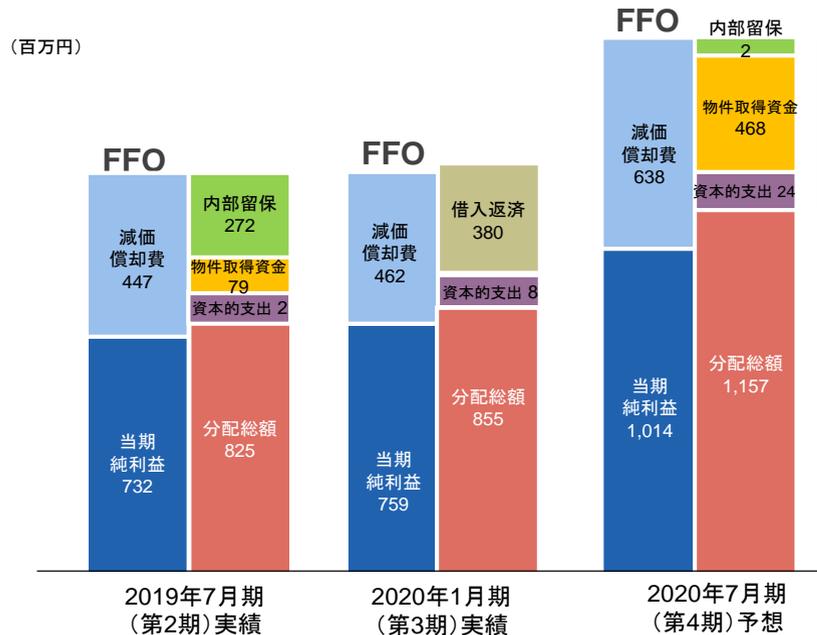


有利子負債の分散が進展 (2020年4月1日予定)



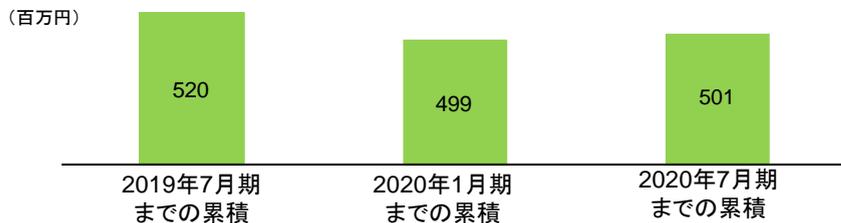
※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。借入金には、2020年3月31日に借入実行予定の借入金を含みます

FFO70%目途での分配方針。
投資主価値向上に最も資する用途を選別し、手元資金を機動的に活用可能

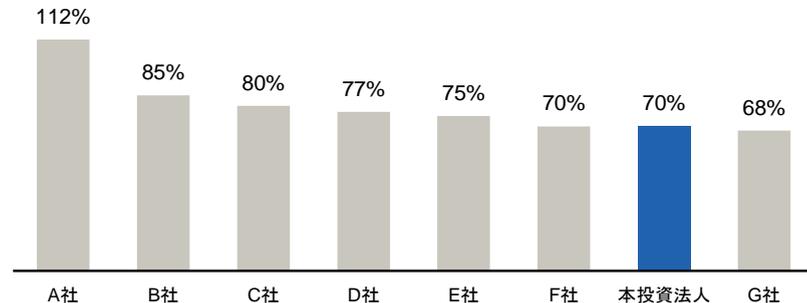


手元資金を意識したキャッシュマネジメント

<内部留保の積上げイメージ>



物流REIT FFOペイアウトレシオ比較



FFOペイアウトレシオが低いほど、手元資金の留保額が多くなる。

※ 各投資法人が本書日付現在において開示されている直近期有価証券報告書の数値より算出し、単位未満を四捨五入して記載しています。
なお、当該期において物件売却等を行った投資法人は、通常期よりも高くなる可能性があります。

ESGの取組① 基本方針

ESGへの強いコミットメント



GRESB Real Estate Assessment

ESGへの強いコミットメントが評価され、上場後約1年で、GRESBが実施する「GRESBリアルエステイト評価」において、「Green Star」の評価を取得
レーティングにおいても「3スター」を取得

上場来タイムリーでの施策推進

本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



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



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



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

伊藤忠グループのコミットメント

国際グローバル・コンパクト

伊藤忠商事が2009年4月に参加



TCFD(気候関連財務情報開示)

伊藤忠商事が2019年5月にTCFD提言への賛同を表明

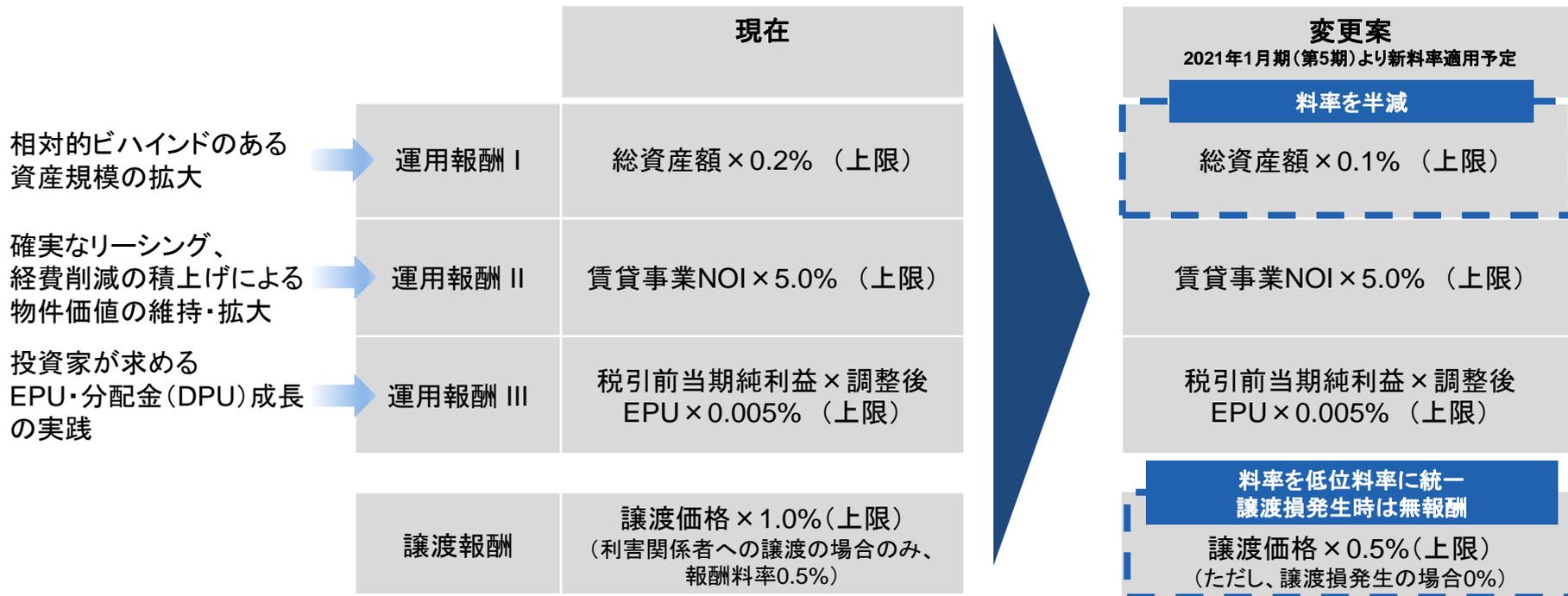


ESGの取組② ガバナンス強化の積極的な推進 投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系へ

投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系へ改定すべく、
2020年4月28日開催予定の投資主総会に規約の一部変更に係る議案を付議

1口当たり当期純利益(EPU)に対する資産運用会社のコミットメントをさらに強化

本投資法人の課題の解消にコミットする運用報酬体系



- 総資産額に連動する「運用報酬Ⅰ」の料率を半減。
- 1口当たりの当期純利益(EPU)に連動する「運用報酬Ⅲ」の適用料率を現行上限料率の範囲内で変更し※(上限料率は変更せず)、これにより資産運用報酬総額に占める「運用報酬Ⅲ」の比率を引き上げる。
(本変更後の運用報酬総額は、2021年1月期(第5期)業績見通しベースの運用報酬総額と同水準となる想定)
- 利害関係者以外の第三者に譲渡した場合の譲渡報酬について料率を半減。また、譲渡損の発生時には譲渡報酬の発生なし。

※ 実際の適用料率は、上限料率の範囲内で、本投資法人役員会にて決議予定

ESGの取組③ ガバナンス強化の積極的な推進 スポンサー・資産運用会社従業員が投資口を保有

スポンサー伊藤忠商事と投資主の利益一致を積極的に推進

伊藤忠商事の本投資法人へのセიმポート出資



資産運用会社役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」活用開始予定※
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み
- ・投資主と、本資産運用会社の役員との利益一致を促進

※ 常勤取締役向け累積投資制度については、今後、インサイダーフリーとなるタイミングより投資開始予定

プロパー社員中心の人員構成

資産運用会社の人員構成

(2020年4月1日予定)

	合計	内、スポンサー出向社員
常勤取締役	2	0
従業員	15	2
合計	17	2

- ・ 代表取締役社長は、本運用会社に転籍済み。部・室長以上の役職者は全てプロパー社員
- ・ 伊藤忠商事より1名、伊藤忠都市開発より1名が出向中

ESGの取組④ 環境への取組

グリーンファイナンスの積極推進

New!

- 2019年11月22日に訂正発行登録書を提出し、12月12日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。
幅広い投資家から旺盛な需要を獲得

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

- 2020年1月の公募増資では借入金の一部にグリーンローンを活用

省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

<電気使用量 削減>



LED照明

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネル

<CO2排出量 削減>



物効法※に基づきテナント協働でCO2削減を推進(行政報告)

<水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面配置

<緑化推進>



緑化駐車場

<テナント 啓発>



ポスター等による働きかけ

外部環境認証の積極的な取得

BELS

★★★★★ 3物件
★★★★★ 1物件
(アイミッションズパーク印西他3物件)

★★★★★ 1物件
★★★★★ 4物件
(アイミッションズパーク印西他4物件)



DBJ Green Building

<ポートフォリオにおける認証取得割合>

延床面積ベース(m²)・新規資産取得後

DBJ Green Building取得割合

67.6%

全体 364,059.97m²
認証取得物件 245,936.54m²

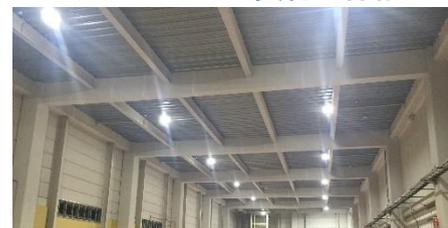
BELS取得割合

44.2%

全体 364,059.97m²
認証取得物件 161,050.44m²

New!

<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

ESGの取組⑤ 社会貢献

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

テナント企業との連携

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

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

アメニティの整備



調理設備も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備

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

ボランティア活動



伊藤忠野球教室

障害のある子供たちとそのご家族、ボランティア総勢約200名が参加

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

近隣への配慮



地域美化(清掃)

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

従業員への取組

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

・時間単位有給休暇の導入
1時間単位での有給休暇取得が可能

働き方の改善

・スライド勤務制度の導入
社員が働く時間帯を柔軟に選択可能

コロナウイルス(感染症)対策

感染リスク低減のためにスライド勤務制度を適用し混雑時間の通勤を回避

専門知識の習得支援

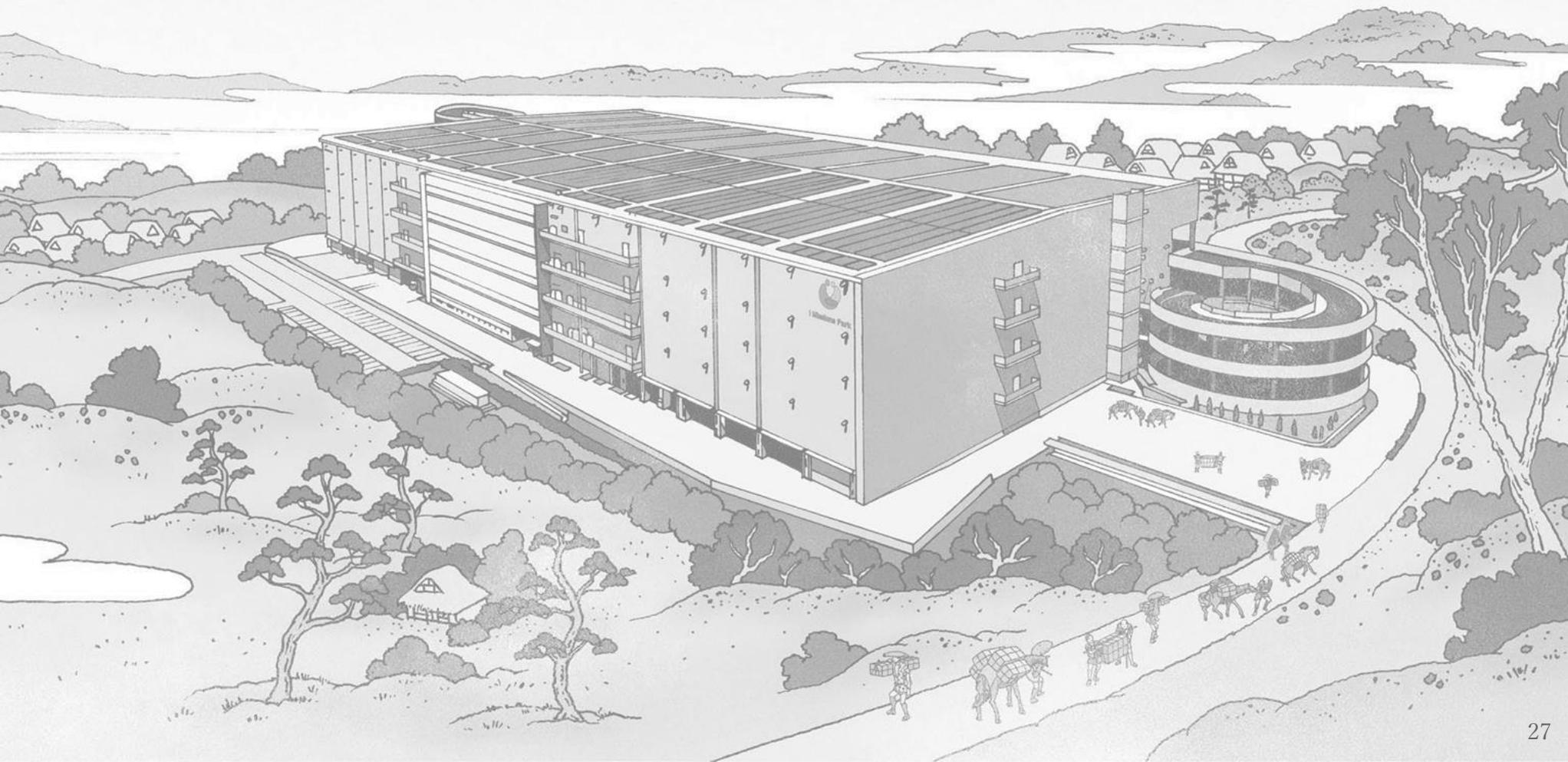
伊藤忠グループと連携し、外部企業と提携した集合／通信教育講座の受講を積極的に支援



・宅地建物取引士の取得講座開催

伊藤忠グループにて、外部スクール講師を招聘し、講座を毎週開催。本運用会社からも複数名が参加。

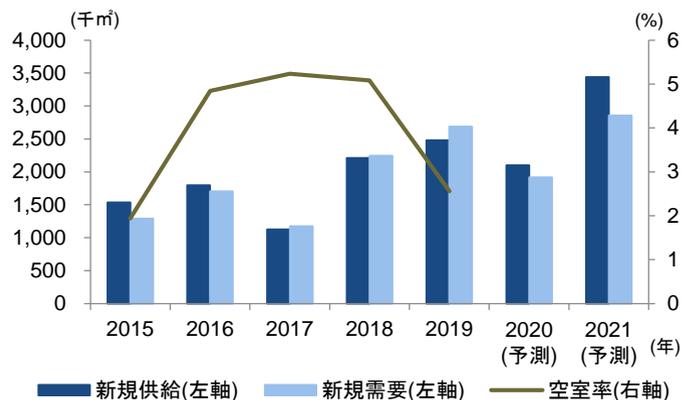
マーケット概要



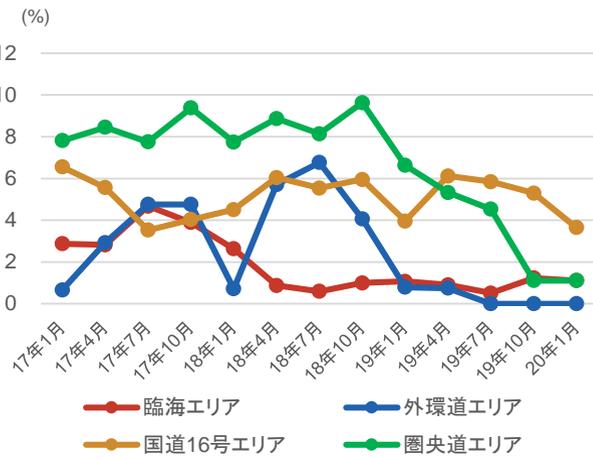
マーケット概要① 物流施設の需給バランス

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

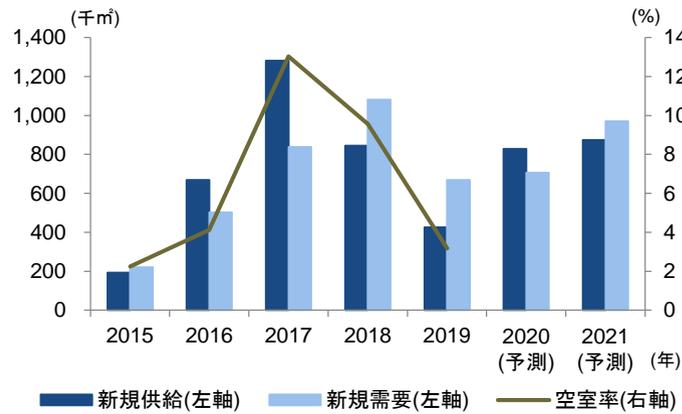


首都圏エリア別における空室率

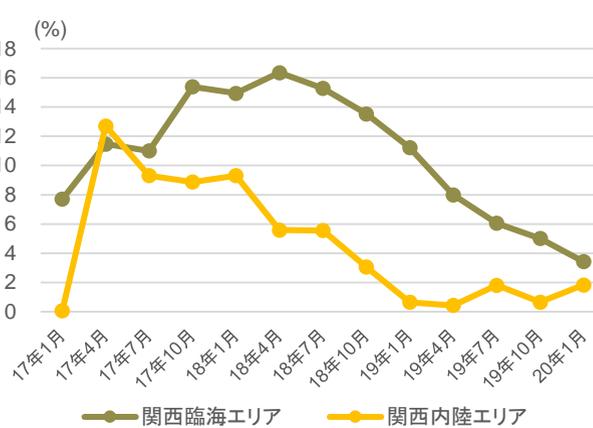


関東エリアは、低空室率を維持。
 圏央道エリアは、新規供給減速の結果、需給バランスは整い、空室率は低位安定。
 16号エリアは、2019年下期も新規供給が続くものの、需要も堅調なため、空室率は安定的に推移。

関西エリアにおける空室率と需給バランス



関西エリア別における空室率



関西エリアは、大型供給が多くない中で、堅強な需要を背景に低空室率を維持。
 臨海エリアは、引き続き空室率が改善。
 内陸エリアも大型供給はあったものの、空室率は安定的に推移。

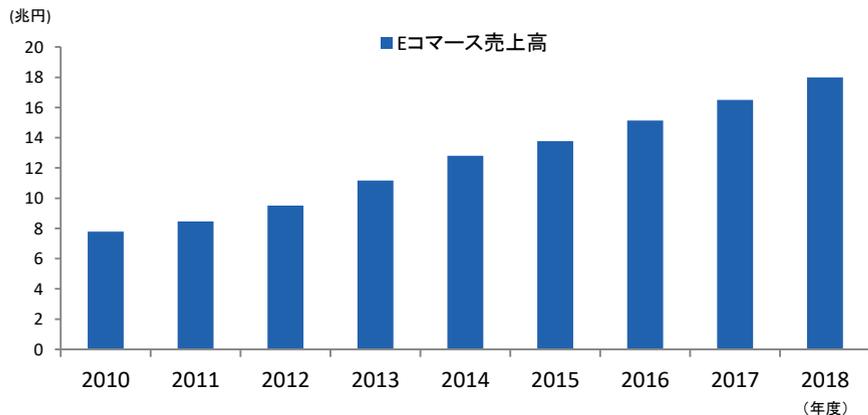
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

保有物件に加えパイプライン物件は、関東エリアに立地。引き続き需給は安定。

マーケット概要② Eコマース関連の指標の推移

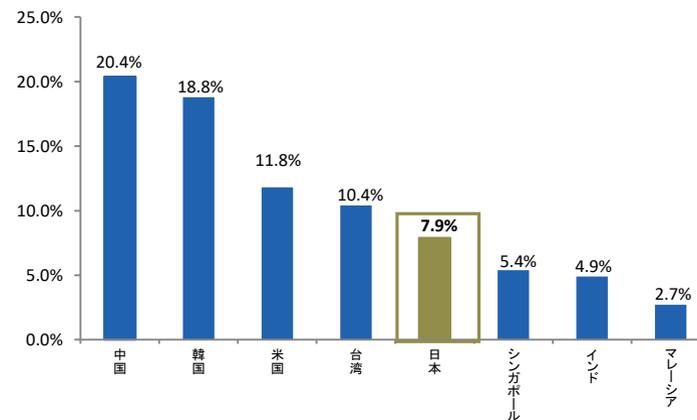
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



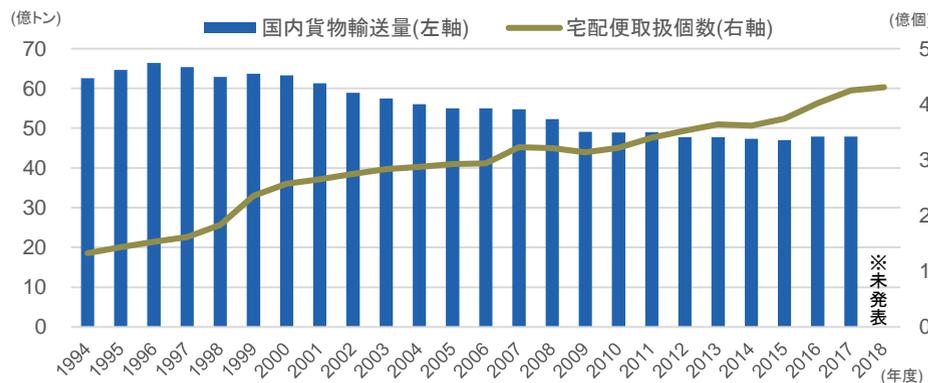
出所:平成30年電子商取引に関する市場調査(経済産業省)

主要国の各市場におけるEC化率



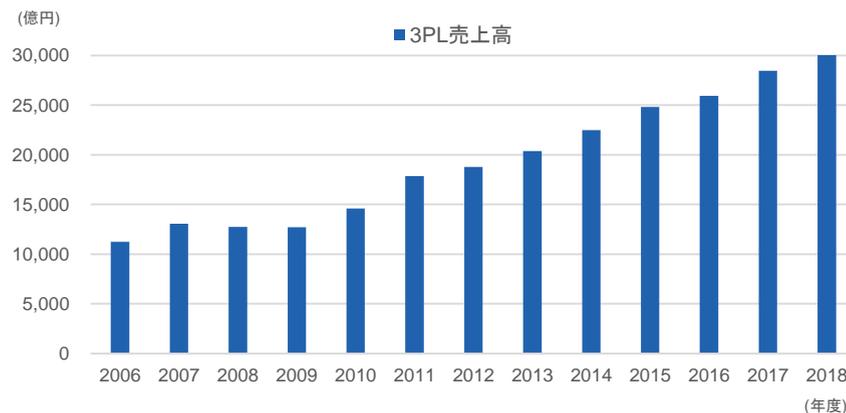
出所:平成30年電子商取引に関する市場調査(経済産業省)

宅配便取扱個数と国内貨物輸送量の推移



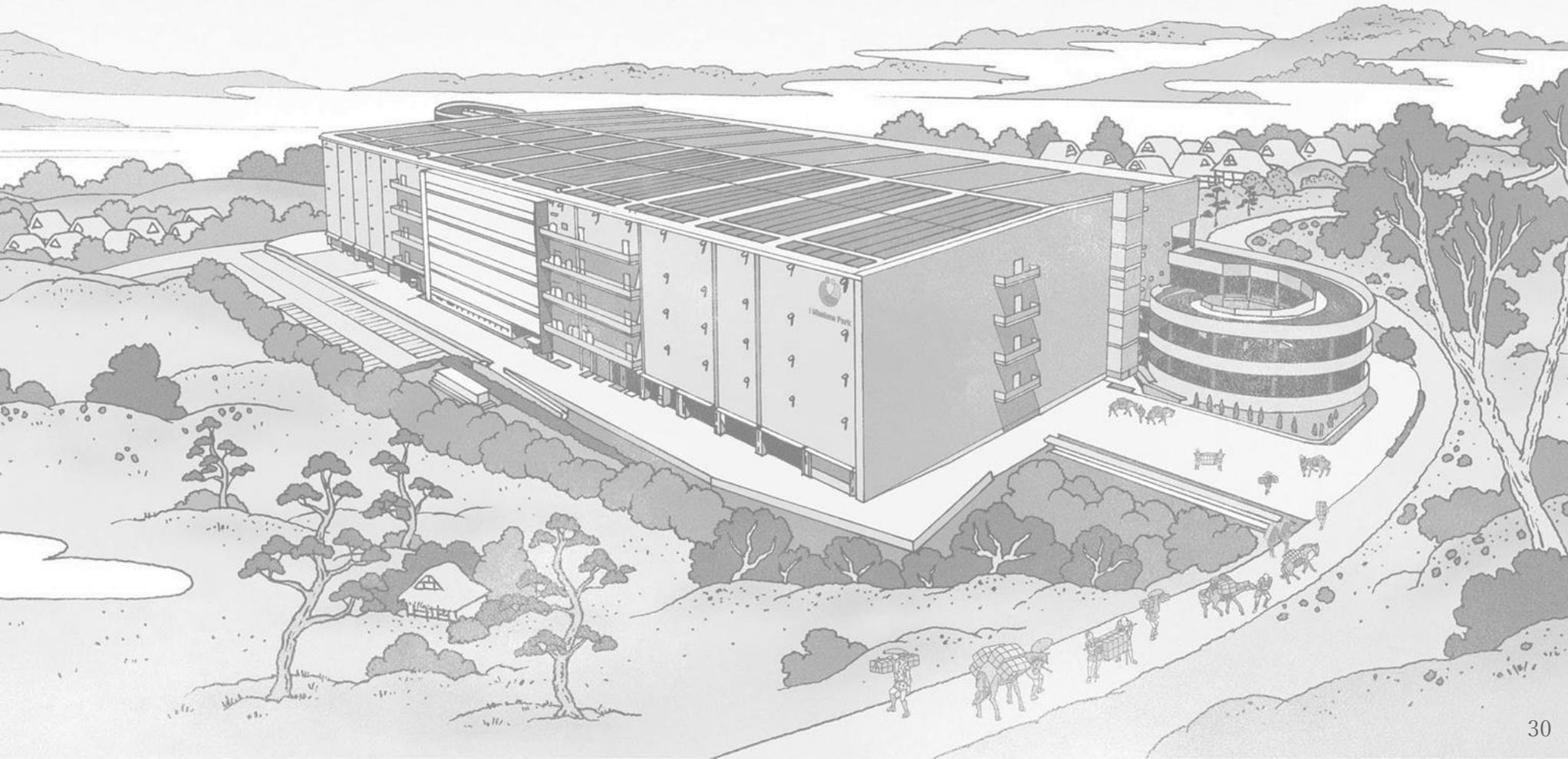
出所:交通関連統計資料集(国土交通省)
平成30年度宅配便等取扱個数の調査及び集計方法(国土交通省)

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)

Appendix



損益計算書及び貸借対照表

2020年1月期（第3期）

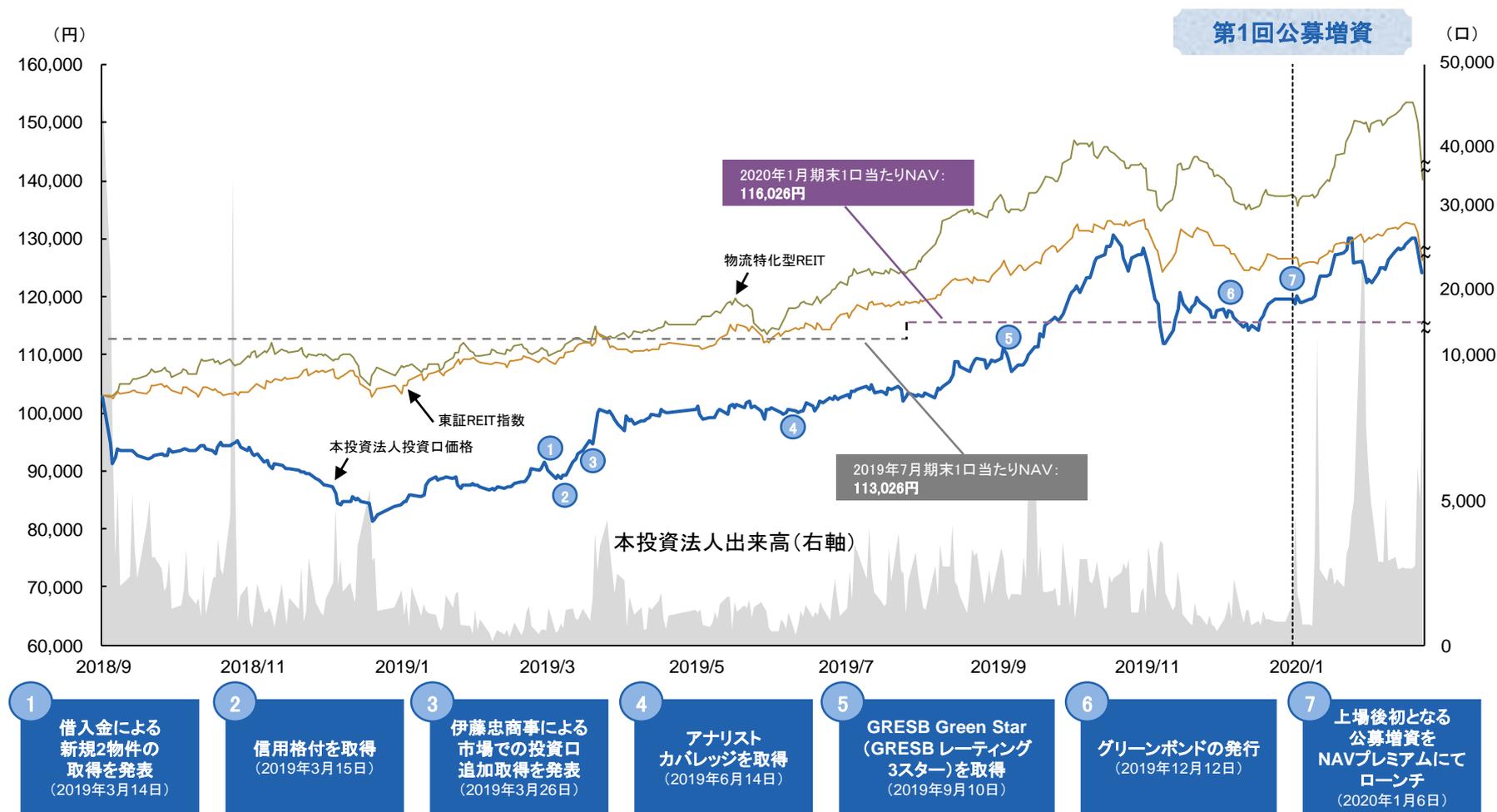
	(単位：千円)
損益計算書	当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	1,730,922
その他貸貸事業収入	28,766
営業収益合計	1,759,688
営業費用	
貸貸事業費用	683,445
資産運用報酬	201,362
資産保管・一般事務委託報酬	6,038
役員報酬	2,640
その他営業費用	26,998
営業費用合計	920,484
営業利益	839,204
営業外収益	
受取利息	15
還付加算金	75
補助金収入	330
営業外収益合計	421
営業外費用	
支払利息	63,189
投資法人債発行費償却	425
融資関連費用	13,232
その他	2,511
営業外費用合計	79,359
経常利益	760,266
税引前当期純利益	760,266
法人税、住民税及び事業税	916
法人税等調整額	△ 1
法人税等合計	915
当期純利益	759,350
前期繰越利益	131
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	759,482

	(単位：千円)
貸借対照表	当期 2020年1月31日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,196,051
信託現金及び信託預金	2,270,747
営業未収入金	62,873
未収入金	330
未収消費税等	-
前払費用	33,502
その他	-
流動資産合計	3,563,503
信託建物	34,916,922
減価償却累計額	△ 1,112,548
信託建物（純額）	33,804,374
信託構築物	1,235,508
減価償却累計額	△ 89,701
信託構築物（純額）	1,145,807
信託機械及び装置	1,005,404
減価償却累計額	△ 53,156
信託機械及び装置（純額）	952,248
信託工具、器具及び備品	1,751
減価償却累計額	△ 171
信託工具、器具及び備品（純額）	1,579
信託土地	22,128,070
有形固定資産合計	58,032,080
無形固定資産	
ソフトウェア	4,219
無形固定資産合計	4,219
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	117,749
繰延税金資産	15
投資その他の資産合計	127,764
固定資産合計	58,164,064
繰延資産	
投資法人債発行費	12,338
繰延資産合計	12,338
資産合計	61,739,906

	(単位：千円)
貸借対照表	当期 2020年1月31日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	91,669
短期借入金	-
未払金	7,822
未払費用	238,948
未払消費税等	133,923
未払法人税等	914
前受金	319,158
その他	10,314
流動負債合計	802,751
固定負債	
投資法人債	1,500,000
長期借入金	22,440,000
信託預り敷金及び保証金	929,553
固定負債合計	24,869,553
負債合計	25,672,305
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	35,498,833
出資総額控除額	△ 190,714
出資総額（純額）	35,308,119
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	759,482
剰余金合計	759,482
投資主資本合計	36,067,601
純資産合計	36,067,601
負債純資産合計	61,739,906

各種施策と投資口価格の推移

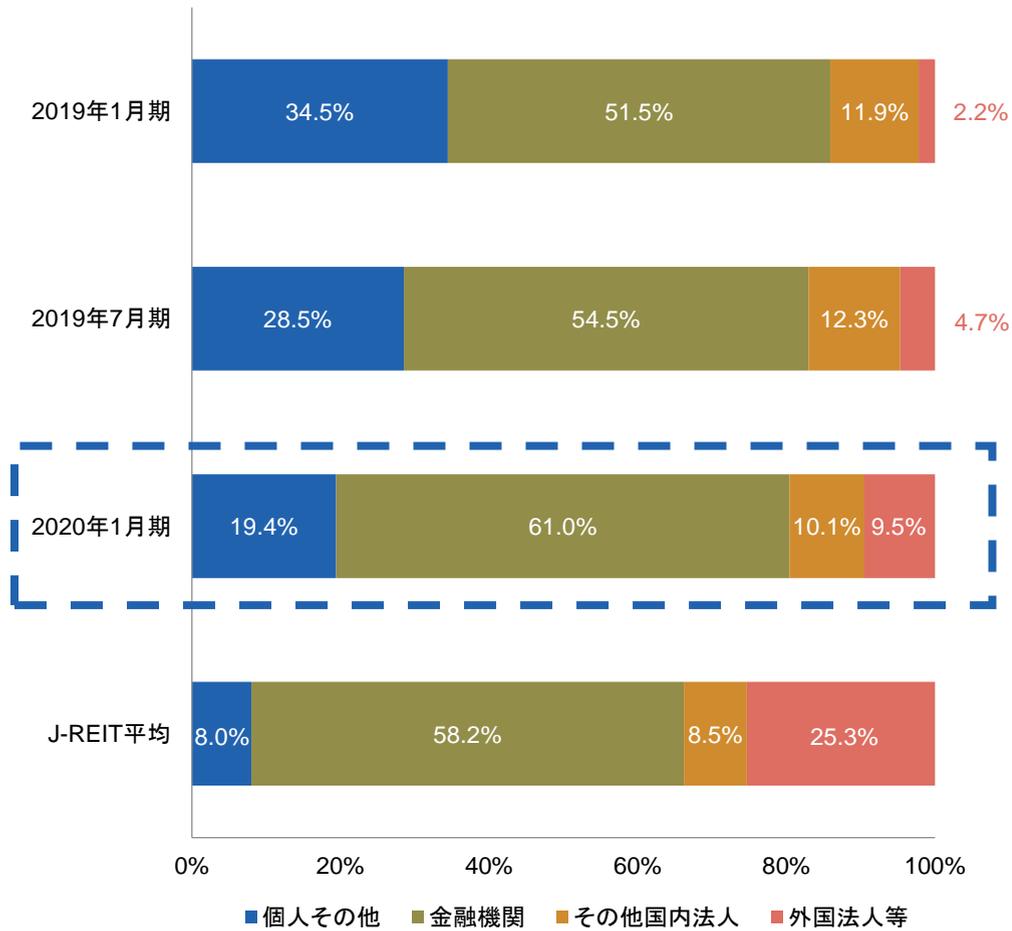
各種施策の実行により投資口価格は回復。
適切なタイミングをとらえて上場後初の公募増資を実施



※ 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。

投資主層の推移

運用実績の積上げと積極的なIR活動により、
機関投資家・海外投資家を中心に投資家層の拡大を達成



運用実績の積み上げにより
さらなるファン層拡大を図る

※ 投資主構成のJ-REIT平均は、2020年1月末時点で各投資法人が開示している投資主構成を基に、各REITの時価総額で加重平均して算出しています。

本投資法人の特徴及び基本戦略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



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

伊藤忠グループ開発物件



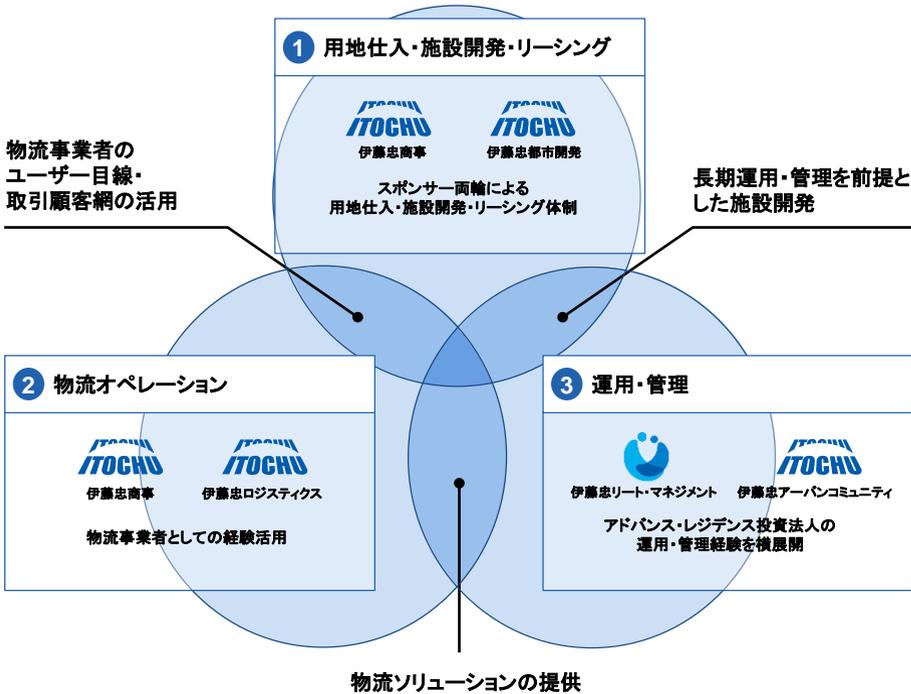
本投資法人の特徴及び基本戦略②

「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**16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**

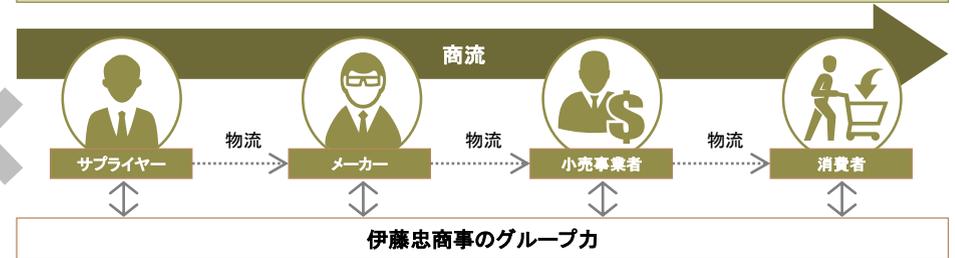
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



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”

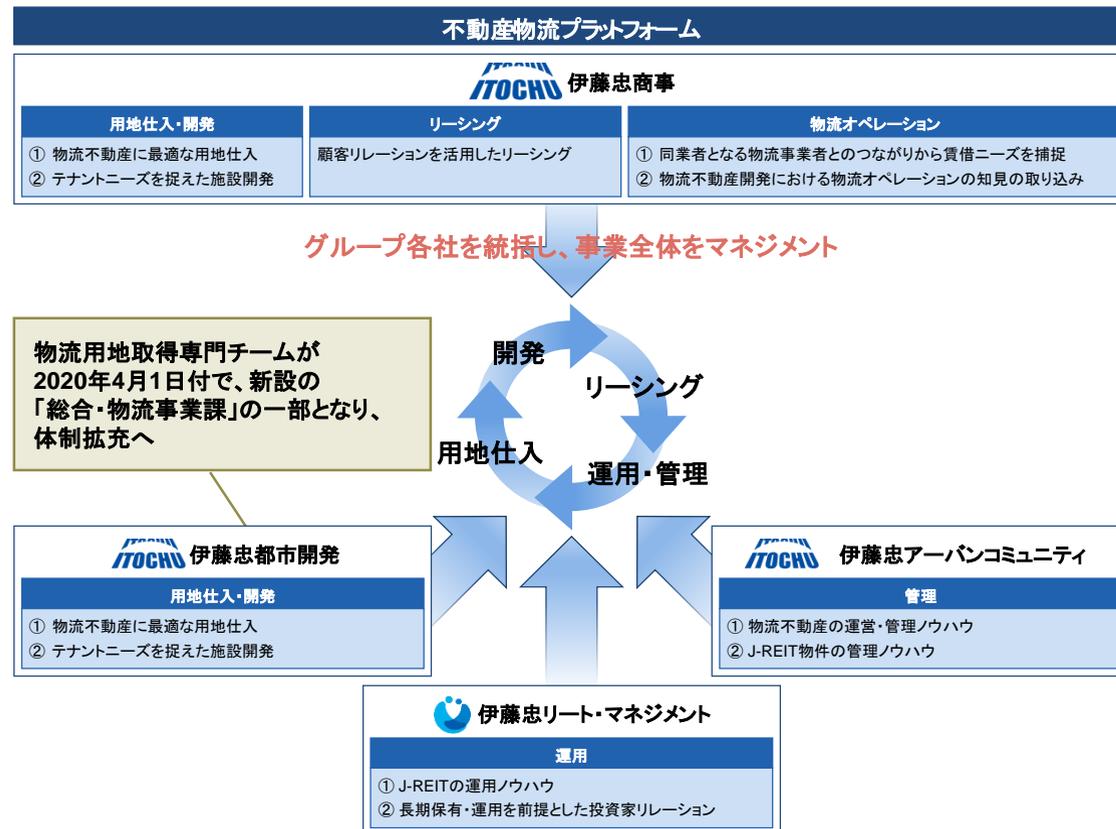


伊藤忠グループについて

伊藤忠商事の建設・不動産部門では、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

新技術を活用した

ビジネスモデルの
進化

生産から販売まで
バリューチェーンの
最適化

エネルギーの
最適な利用と供給

流通システムの
スマート化

次世代
モビリティ社会
所有から利用へ

顧客体験の充実
新しいリテールの
提案

テクノロジーを
活用した経営の
生産性向上

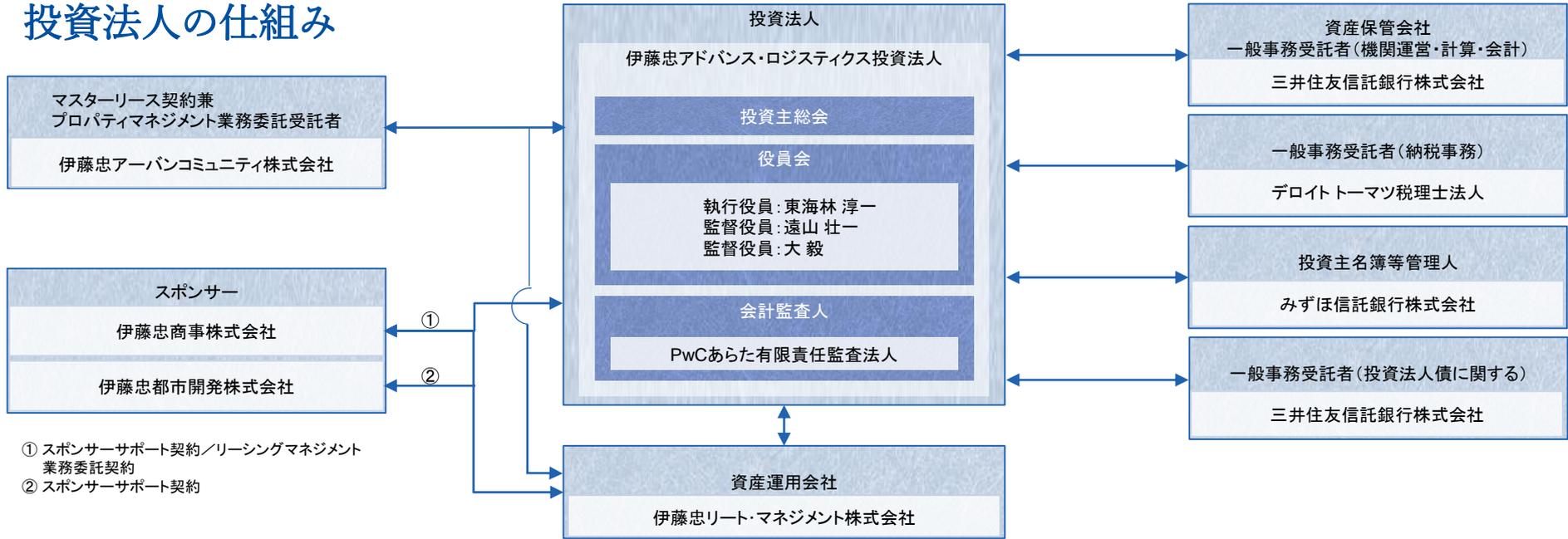


商いの
次世代化

異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

投資法人・資産運用会社について

投資法人の仕組み

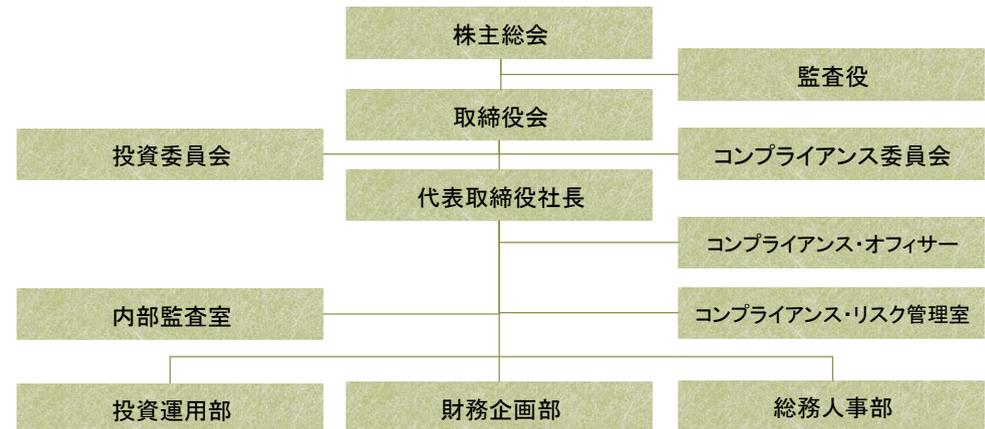


- ① スポンサーサポート契約／リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

資産運用会社の概要

(2020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)4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



個別物件収支実績

2020年1月期（第3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	
物件名称	アイミッシ ンズパーク 厚木	アイミッシ ンズパーク 柏	アイミッシ ンズパーク 野田	アイミッシ ンズパーク 守谷	アイミッシ ンズパーク 三郷	アイミッシ ンズパーク 千葉北	アイミッシ ンズパーク 印西	アイミッシ ンズパーク 守谷2	合計
第3期中の運用日数	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			414,390						1,759,688
賃貸事業収入			397,095						1,730,922
その他賃貸事業収入			17,295						28,766
(B)不動産賃貸事業費用合計			178,341						683,445
公租公課			40,305						149,665
管理委託費	非開示	非開示	21,548	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	35,666
水道光熱費			16,758						25,519
修繕費			632						2,052
損害保険料			1,345						6,300
信託報酬			250						1,700
その他賃貸事業費用			6						27
減価償却費	27,817	45,461	97,493	29,813	39,064	16,554	198,793	7,514	462,512
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	104,289	108,249	236,049	63,962	113,224	52,167	375,448	22,851	1,076,243
(D)賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,106	153,710	333,542	93,776	152,288	68,722	574,241	30,366	1,538,756

※アイミッシ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。

鑑定評価の概要

2020年1月期（第3期）末

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	5,260	5,850	4.4	589
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,058	6,840	4.5	781
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,420	13,700	4.4	1,279
	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	3,143	3,450	4.7	306
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,034	6,930	4.3	895
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,581	2,840	4.7	258
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,777	23,800	4.6	2,022
	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	756	848	4.9	91
合計(第3期末時点)				58,830	58,032	64,258	—	6,225

※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。

有利子負債一覧

2020年1月期（第3期）末

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	担保								
長期 借入金	三井住友銀行 みずほ銀行	5,300	0.23505%	2018年9月7日	2021年9月7日	無担保 無保証								
	三井住友信託銀行 三井住友銀行 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	5,120	0.53660%		2024年9月9日									
	日本政策投資銀行 三井住友銀行													
	みずほ銀行													
	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行	5,500	0.72645%		2026年9月7日									
	三井住友銀行 みずほ銀行													
	日本政策投資銀行 三井住友銀行 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	5,020	0.55000%		2019年4月1日		2027年3月31日	無担保 無保証						
	小計								22,440	-	-	-		
	投資 法人債								第1回無担保投資法人債	1,500	0.30000%	2019年12月12日	2024年12月12日	無担保 無保証
	小計								1,500	-	-	-	-	
	合計		23,940		-		-	-	-					

※ 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。

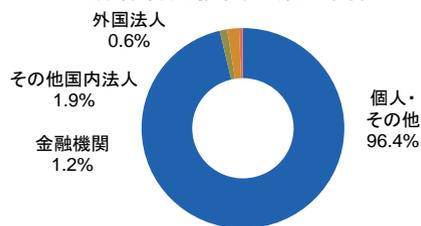
投資主の状況

2020年1月期（第3期）

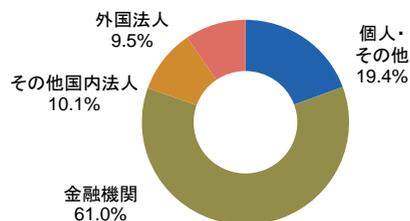
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	9,953	96.4%	69,416	19.4%
金融機関(証券会社含む)	119	1.2%	217,809	61.0%
その他国内法人	196	1.9%	36,081	10.1%
外国法人	61	0.6%	33,837	9.5%
合計	10,329	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)	60,876	17.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,948	10.1%
3	伊藤忠商事株式会社	25,000	7.0%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,140	4.8%
5	株式会社八十二銀行	9,282	2.6%
6	株式会社百十四銀行	7,300	2.0%
7	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	7,100	2.0%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,096	2.0%
9	全国信用協同組合連合会	5,714	1.6%
10	株式会社愛知銀行	5,344	1.5%
上位10投資主合計		180,800	50.6%

※比率及び割合の各数値については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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	03-3556-3901
受付時間	9:00～17:00(土日祝日、年末年始の休業日を除く) ※12月29日・30日は営業日の場合のみ9:00～15:00
住所	〒102-0083 東京都千代田区麴町三丁目6番地5