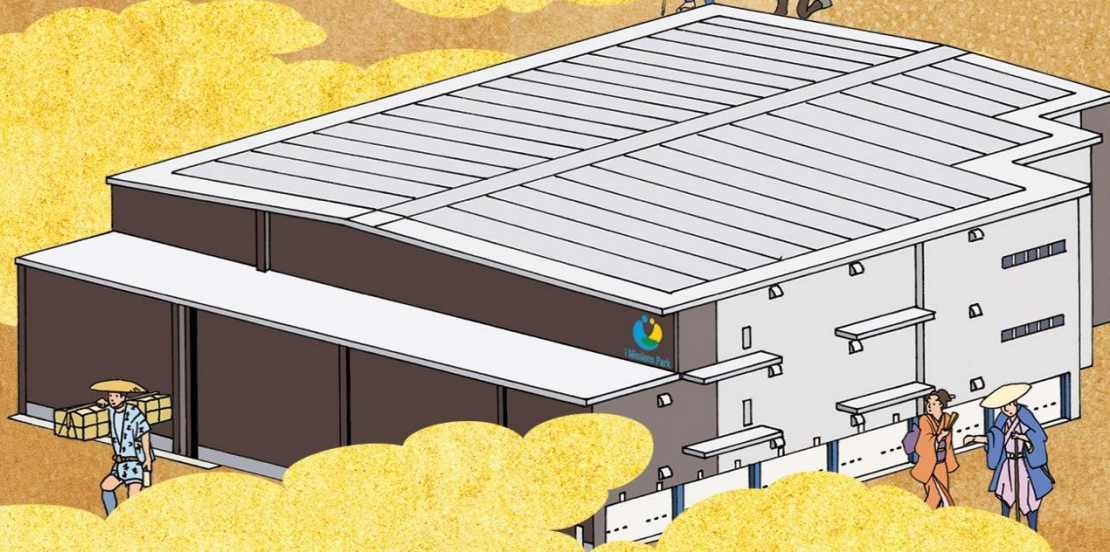
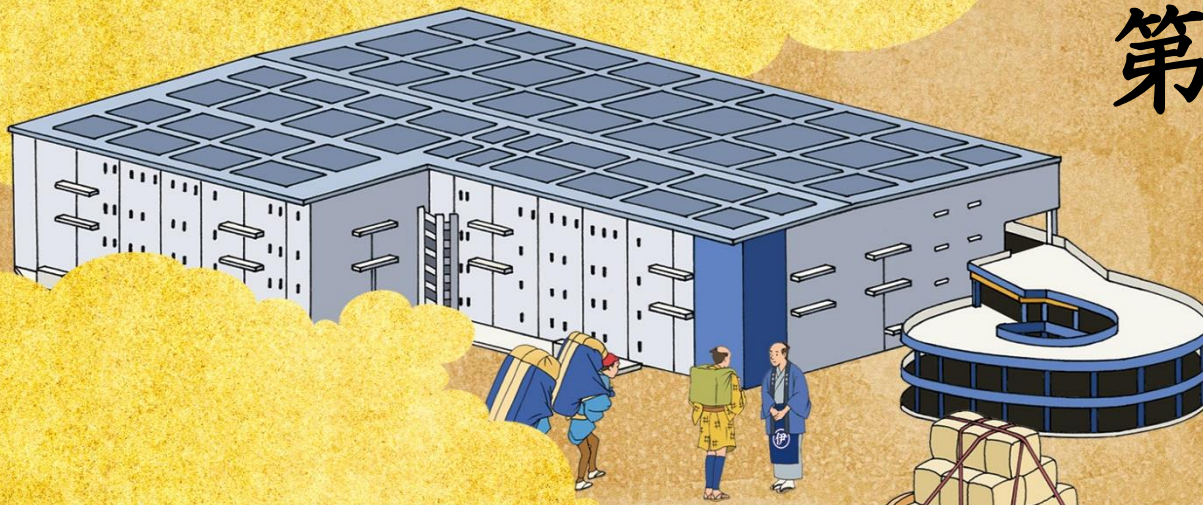


第8期 (2022年7月期) 決算説明資料



金雲がたなびくIMP野田とIMP三郷
(洛中洛外図風にアレンジしました)



証券コード:3493
アドバンス・ロジスティクス投資法人



資産運用会社の合併効果	P.2
決算ハイライト	P.3
決算概要	P.5
成長戦略	P.8
ポートフォリオ	P.20
マーケット概要	P.22
Appendix	P.25
本資料の記載事項に関する注記	P.35

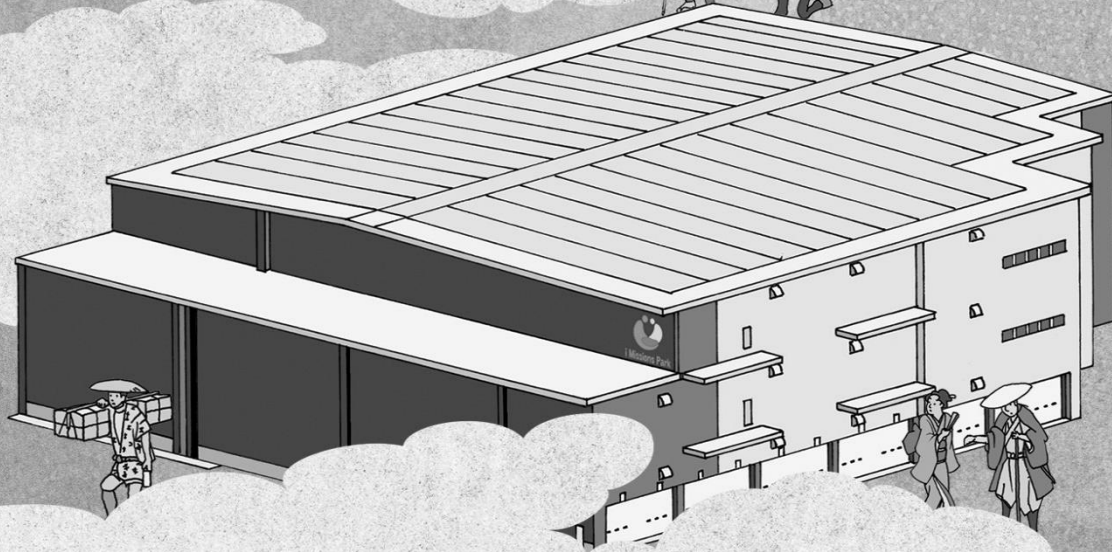
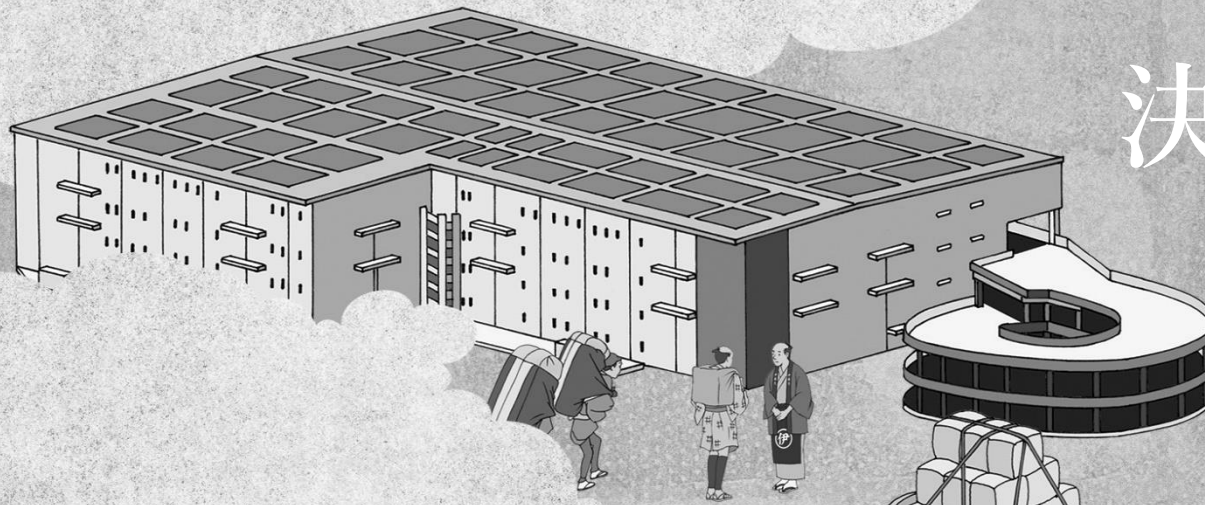
本資料にて、「＊」が記載してある箇所については、P.35の注釈をご参照ください。

資産運用会社の合併効果

2022年6月の資産運用会社の合併(※)により、複数ファンドを運用する運用体制に変更。
合併以降、着実に合併効果を実現しており、今後更なる投資主価値の向上を図る

合併の狙い	具体的な合併効果
物件情報入手機会・取得機会の拡大	1. <u>物件情報収集力の強化</u> ・2社の既存のネットワークの共有・相互利用により入手物件情報数が倍増 ・総合型私募REITとの物件情報共有 ・運用会社としてのプレゼンスの向上
運用ノウハウの共有・高度化、 運用態勢の合理化	2. <u>バックオフィス機能の統合による運用態勢の強化</u> ・決算期変更に伴う決算業務の効率化によるコスト低減を運用報酬低減により投資主に還元 ・取引先の統合による情報共有、集約化によるコスト効率化 ・IRイベントなどの合同開催による集客効果、コスト削減 3. <u>エンジニアリング部隊の機能活用（一級建築士事務所登録）</u> ・取引先の統合による技術サポートの拡充 ・効果的な修繕計画立案及び工事の品質・コストマネジメントの実行 ・水光熱費をはじめとした建物管理コストの効率化（電力削減施策の立案等） 4. <u>専門部署を設置しESGの取り組み強化</u> ・中長期的な事業継続性に立脚した、マテリアリティ、KPI、長期数値目標を設定 ・脱炭素に向けた取り組み、外部認証対応、気候変動リスクへの対応等を強化
人材の育成・採用力の強化	5. <u>人材の育成</u> ・法務/リスク管理、内部監査をはじめとした各部門における専門人材の活用 ・長年の運用経験に基づく複数アセットに関する知見・専門性の相互活用と承継 ・複数ファンド運用による就業機会の多様性等、従業員モチベーションの向上 ・企業文化および投資主本位の意識強化に向けた取り組みの一本化

決算ハイライト



決算ハイライト

資産規模1,114億円(取得価格ベース)、分配金・1口当たりNAV・含み益の増加を実現

運用状況<第8期(2022年7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%**
倉庫床の稼働率は100%
唯一の非稼働床IMP野田の事務所
区画は防災備蓄倉庫として利用中

鑑定評価額
2022年7月期 **1,305億円**
(12物件) (+30億円)
2022年1月期 1,274億円
(12物件)

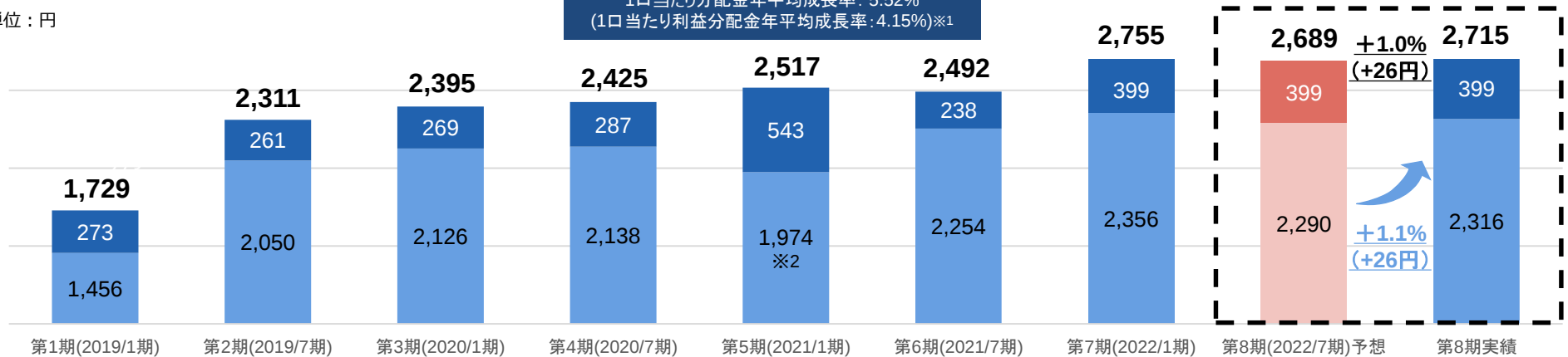
1口当たりNAV
2022年7月期 **143,911円**
(+4.3%)
2022年1月期 137,944円

含み益
2022年7月期 **230億円**
(含み益率 21.5%) (12物件)
2022年1月期 192億円
(含み益率 17.8%) (12物件)

分配金の推移(着実な利益分配の増加)

単位: 円

1口当たり分配金年平均成長率: 5.52%
(1口当たり利益分配金年平均成長率: 4.15%)※1



※1 第2期から第8期の成長率を示しております。

※2 期中増資を行い、取得物件の収益通期未寄与・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

- IMP春日井、IMP桑名、IMP吉川美南の優先交渉権を獲得。
- 顧客ニーズを捉えた長期契約・BTS物件等であり、キャッシュフローの安定性のさらなる向上に寄与

財務

- 2022年2月に第2回グリーンボンド20億円を発行。借入先・調達手段の分散を促進
- 2022年8月に50億円のリファイナンスを全額グリーンローンにて調達。長期・固定化を推進し財務安定性を向上

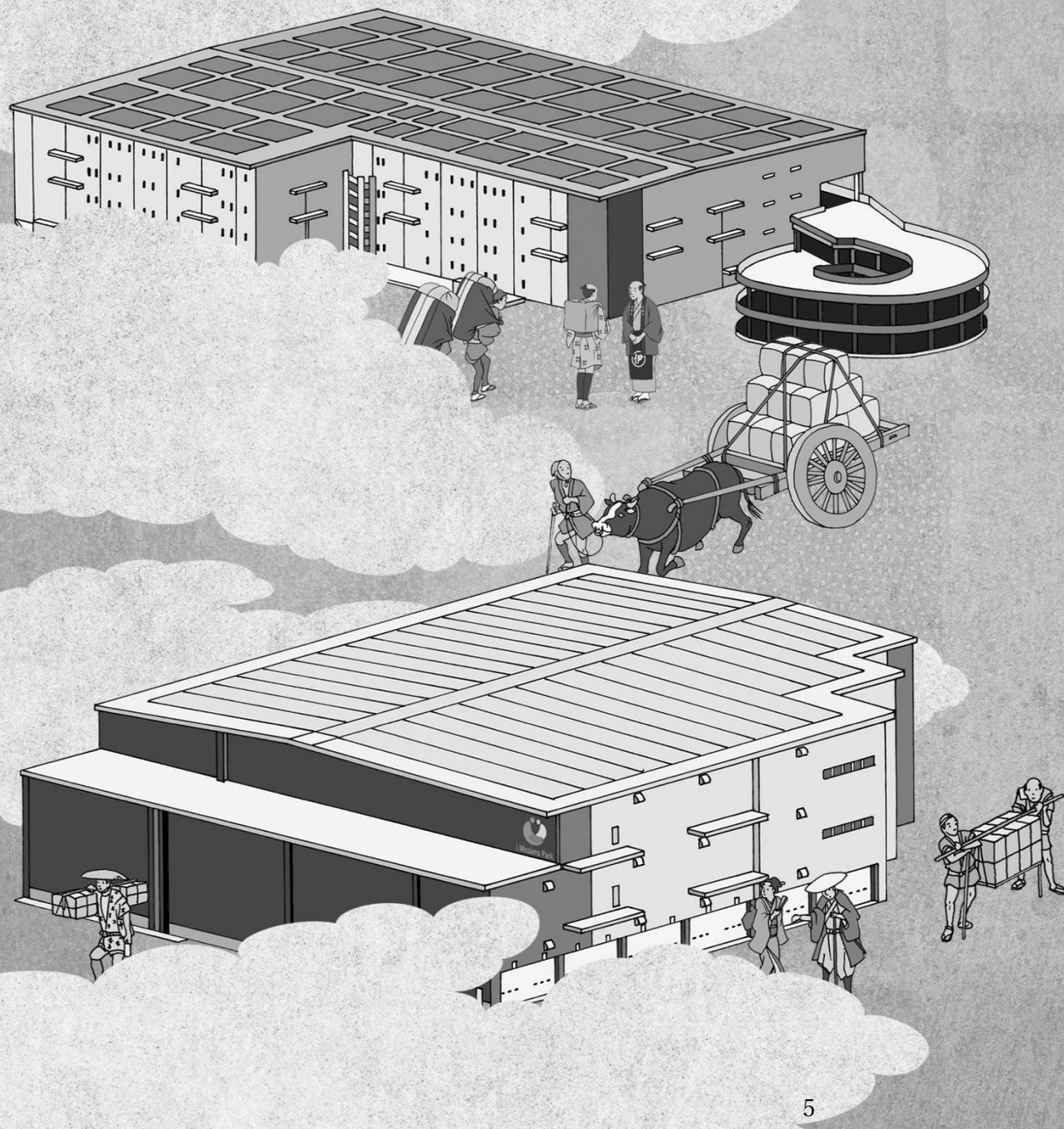
内部成長

- 2022年9月に契約終了予定の全区画において、再契約及び新規契約締結済
- 2023年9月契約終了予定のテナント企業様との再契約に向けた交渉開始
- 企業包括保険の見直しによる保険料の削減
- IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し開始予定(2023年2月予定)

ESG

- ESGレポート初版の発行
- IMP野田にて千葉県野田市と防災協定を締結
- マテリアリティ及び各項目に対するKPI、長期的目標の設定、気候変動に対する戦略設定など、社内取り組み体制を強化

決算概要



第8期（2022年7月期）実績

修繕費の削減等により予想より増配で着地

1口当たり分配金

第8期（2022年7月期）実績 **2,715円**
 予想比 +26円（+1.0%）

第7期
 （2022年1月期）

（単位：百万円）

	実績
営業収益	3,178
営業利益	1,550
経常利益	1,414
当期純利益	1,413
1口当たり分配金	2,755円
うち1口当たり利益分配金	2,356円
うち1口当たり利益超過分配金	399円
FFO*	2,213
FFOペイアウトレシオ*	74.7%
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	30.0%
1口当たりFFO	3,688円
AFFO*	2,112
AFFOペイアウトレシオ*	74.7%
1口当たりAFFO	3,685円
発行口総数（口数）	600,127

1口当たりFFO

第8期（2022年7月期）実績 **3,648円**
 予想比 +26円（+0.7%）

第8期
 （2022年7月期）

予想 （2022/3/17発表） （A）	実績 （B）	差異 （B）－（A）
3,173	3,182	+8
1,511	1,525	+13
1,375	1,390	+15
1,374	1,389	+15
2,689円	2,715円	+26円
2,290円	2,316円	+26円
399円	399円	-
2,173	2,189	+15
74.2%	74.4%	+0.1ポイント
30.0%	30.0%	0.0ポイント
3,621円	3,648円	+26円
2,155	2,179	+24
74.9%	74.8%	△0.1ポイント
3,591円	3,631円	+40円
600,127	600,127	-

差異の主な内訳

（2022/3/17発表予想 対 実績）

【営業収益】

水光熱費収入増 +8

【営業利益】

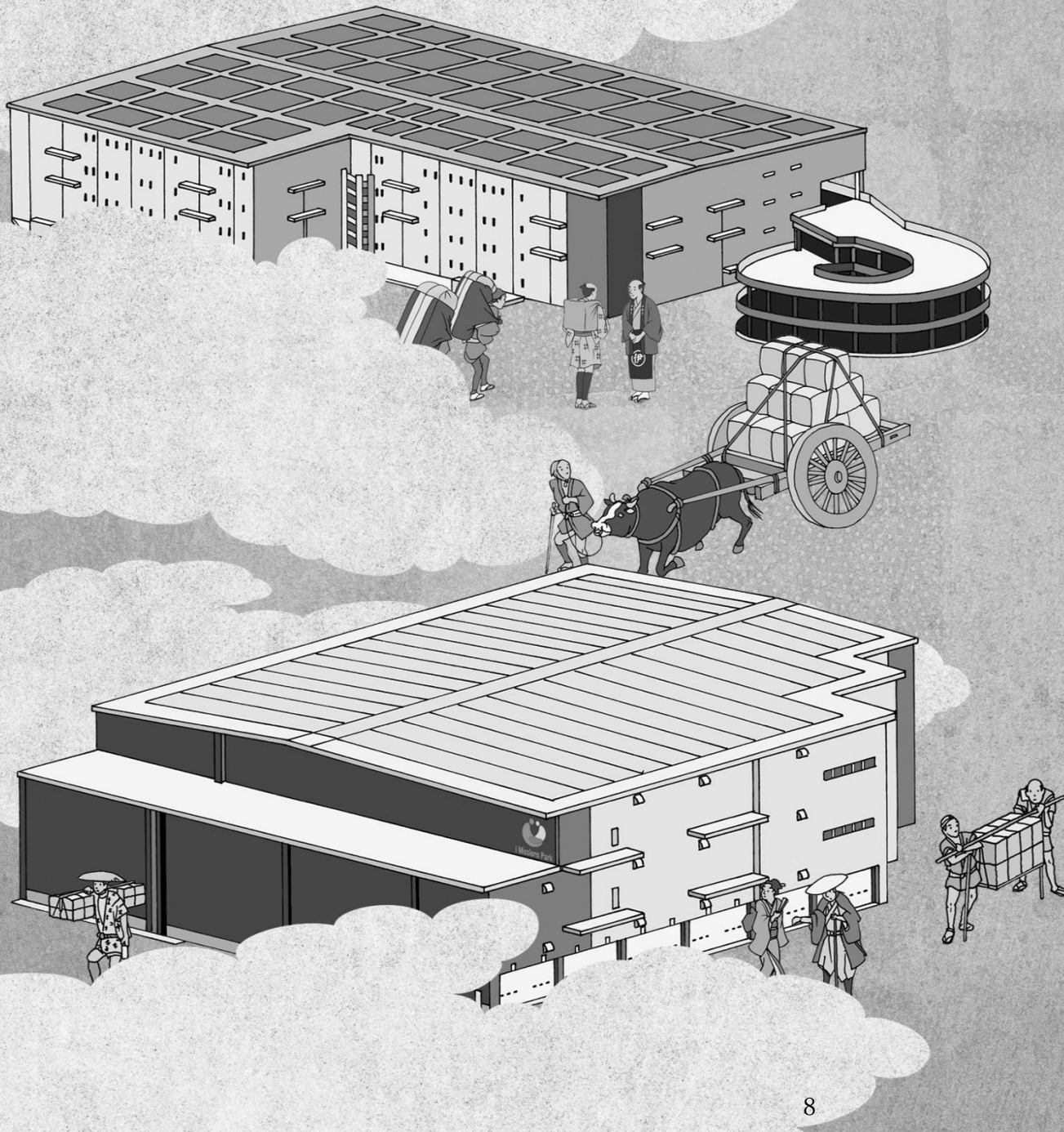
水光熱費増 △ 8
 修繕費減 +6
 資産運用報酬増 △4
 その他費用減 +11

第9期（2023年2月期）／第10期（2023年8月期）業績予想

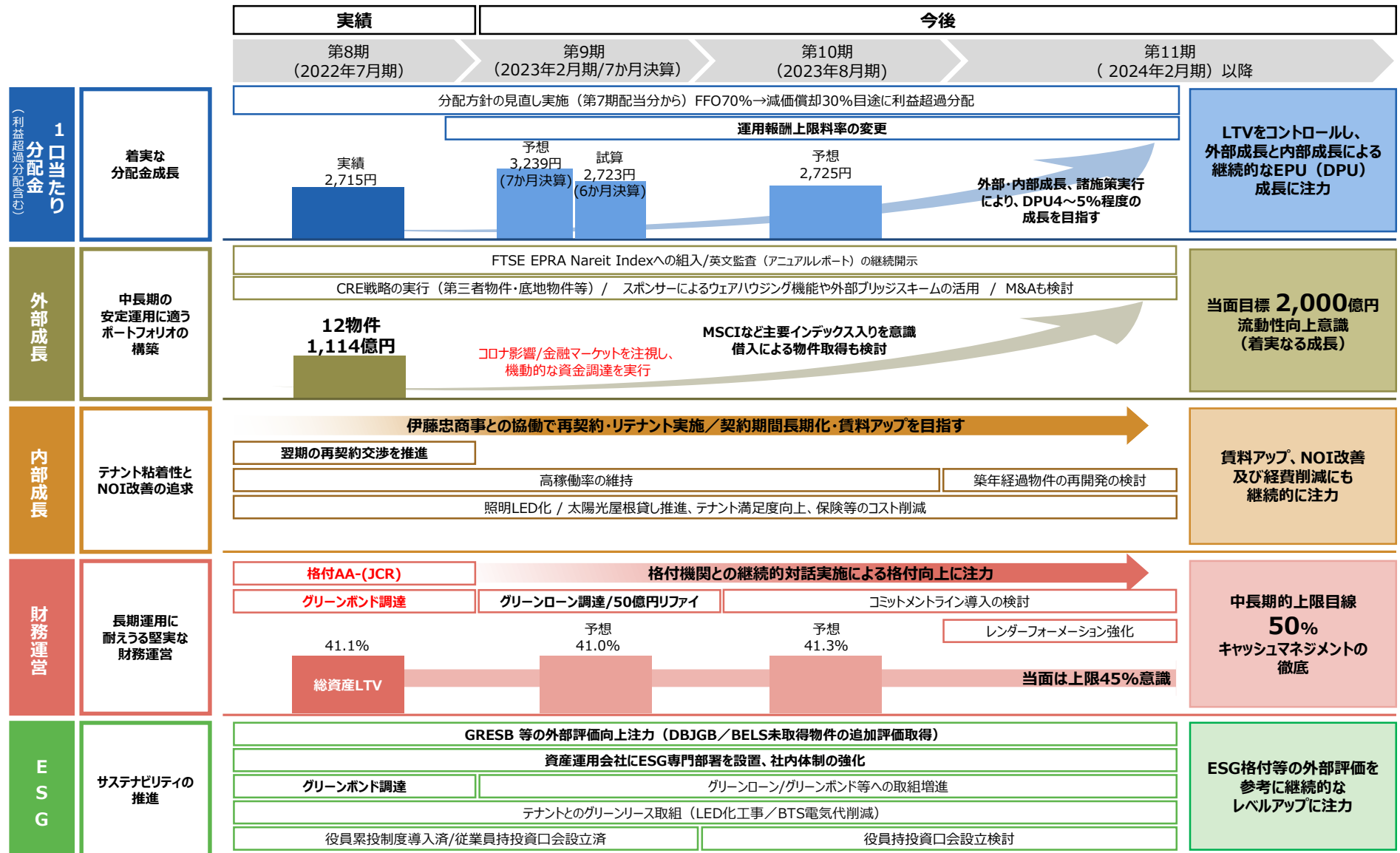
第9期以降、決算期の変更及び運用報酬の改定（従前比10%近く低減）を実施

(単位：百万円)	第8期 (2022年7月期)	第9期 (2023年2月期/7か月決算)		(ご参考)		第10期 (2023年8月期)	差異の主な内訳 (第8期実績 対 第9期予想(6か月ベース))
	実績 (A)	前回予想 (2022/3/17発表)	予想	予想試算 (6か月ベース) (B)	差異 (B-A)	予想	
営業収益	3,182	3,705	3,735	3,200	+18	3,200	【営業収益】 水光熱収入増 +18 【営業利益】 水光熱費増 △21 修繕費増 △3 テナント契約事務手数料増 △1 保険料減 +1 運用報酬減 +44 その他費用増 △9 【経常利益】 支払利息増 △8 融資関連費用増 △12 その他 △2
営業利益	1,525	1,848	1,846	1,554	+29	1,544	
経常利益	1,390	1,665	1,666	1,396	+6	1,395	
当期純利益	1,389	1,664	1,665	1,395	+6	1,394	
1口当たり分配金	2,715円	3,239円	3,239円	2,723円	+8円	2,725円	
うち1口当たり利益分配金	2,316円	2,774円	2,775円	2,326円	+10円	2,324円	
うち1口当たり利益超過分配金	399円	465円	464円	397円	△2円	401円	
FFO*	2,189	2,597	2,594	2,191	+2	2,197	
FFOペイアウトレシオ*	74.4%	74.8%	74.9%	74.5%	+0.1ポイント	74.4%	
減価償却費に占める利益超過分配の割合	30.0%	29.9%	30.0%	29.9%	△0.0ポイント	30.0%	
1口当たりFFO	3,648円	4,327円	4,323円	3,652円	+4円	3,661円	
AFFO*	2,179	2,564	2,489	2,086	△93	2,191	
AFFOペイアウトレシオ*	74.8%	75.8%	78.1%	78.3%	+0.0ポイント	74.6%	
1口当たりAFFO	3,631円	4,272円	4,147円	3,476円	△155円	3,650円	
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	600,127	-	600,127	

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



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

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を目指す

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253,864m²



※赤枠は、第8期(2022年7月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件です

第三者物件の取得に向けた取り組み

① 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

③ グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出

- 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
- 伊藤忠グループや金融機関等のリソースを活用し、候補物件の探索
- 2021年12月の伊藤忠商事と西松建設の資本業務提携による情報リソースの拡大

② 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

- 伊藤忠商事/建設・不動産部門の専門チームによる他事業部署の横断的ヒアリング
- グループ内の不動産ニーズを定期的に把握・フォロー

④ 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

(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、Eコマース・大手3PL業者や長期契約の優良テナント企業様との一棟貸しを複数実現し安定的な収益を確保

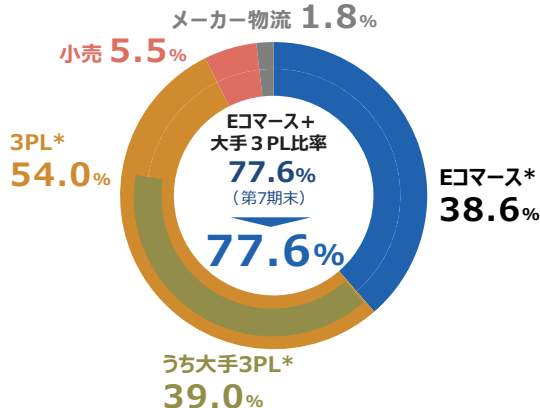
(2022年7月末日時点)

収益拡大策の確実な実行

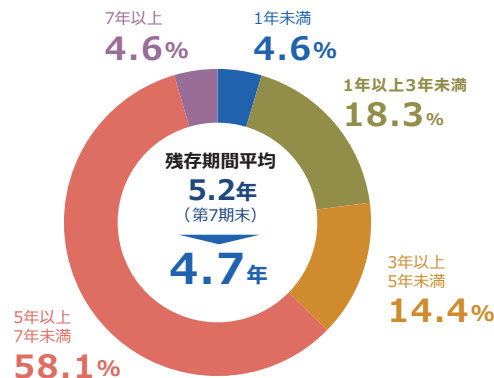
- ✓ **2022年9月契約満了予定の各テナント企業様と契約締結**
・IMP厚木のテナント企業様と契約締結。
ダウタイム、フリーレントなしで賃料増額、一部契約期間長期化
- ✓ **2023年9月契約満了予定のテナント企業様との再契約交渉開始**
・IMP守谷の2テナント企業様と、再契約に向けて前向き交渉中
- ✓ **コストの削減取組**
・企業包括保険の保険料見直しによるコスト削減を実現
- ✓ **新たな屋根貸し**
・IMP印西2にて新たに太陽光屋根貸しを開始予定（2023年2月）
- ✓ **唯一の空床の有効活用を実施**
・唯一の空区画であるIMP野田の事務所区画を防災備蓄倉庫として活用。災害時にテナント企業様等へ提供予定。

テナント粘着性を活かした優良テナント企業様との長期の賃貸借契約

テナント企業の業種 (年間賃料ベース)

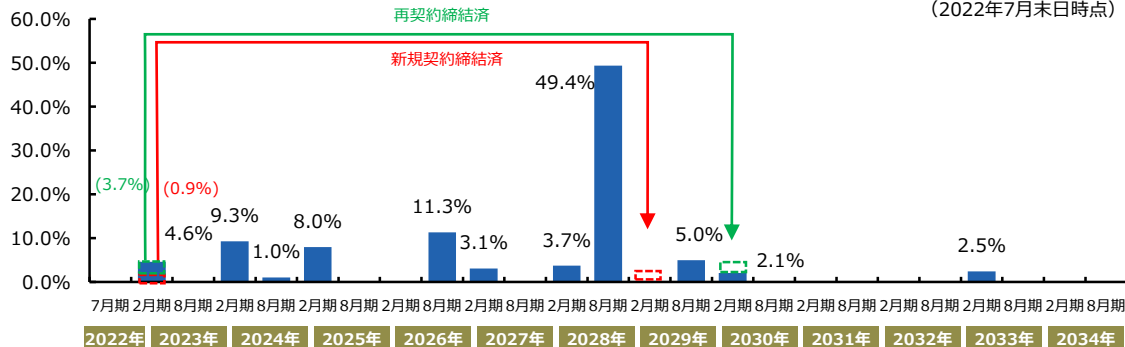


賃貸借契約残存期間 (年間賃料ベース)



賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)

(2022年7月末日時点)

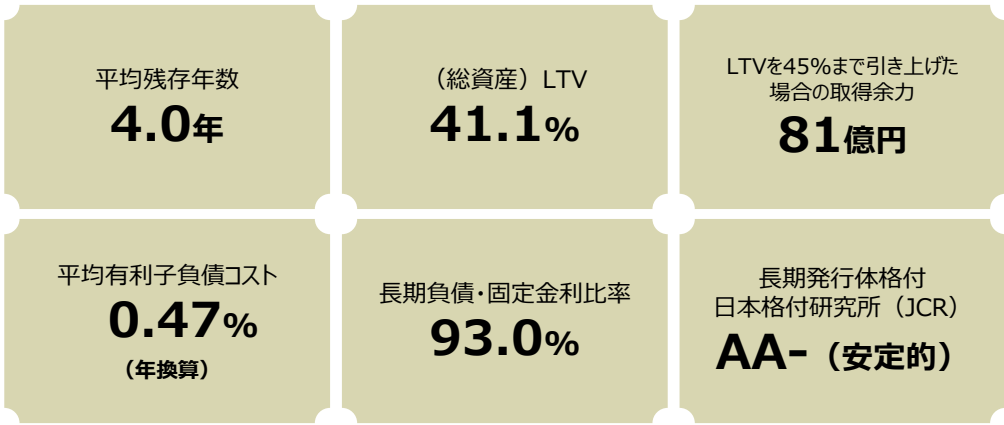


上場来稼働率99.9%以上を維持し、
安定したキャッシュ・フローを確保

財務戦略／長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

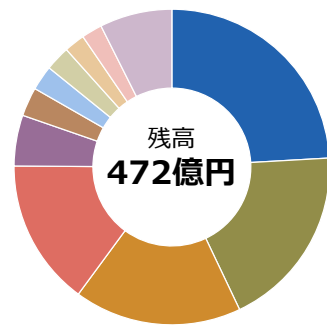
第2回グリーンbond発行、50億円のリファイナンス実行。レンダースタンスに変更なく安定した財務運営を継続。調達余力に配慮しつつ、負債の長期化、固定化を推進

財務ハイライト



(2022年7月末日時点)

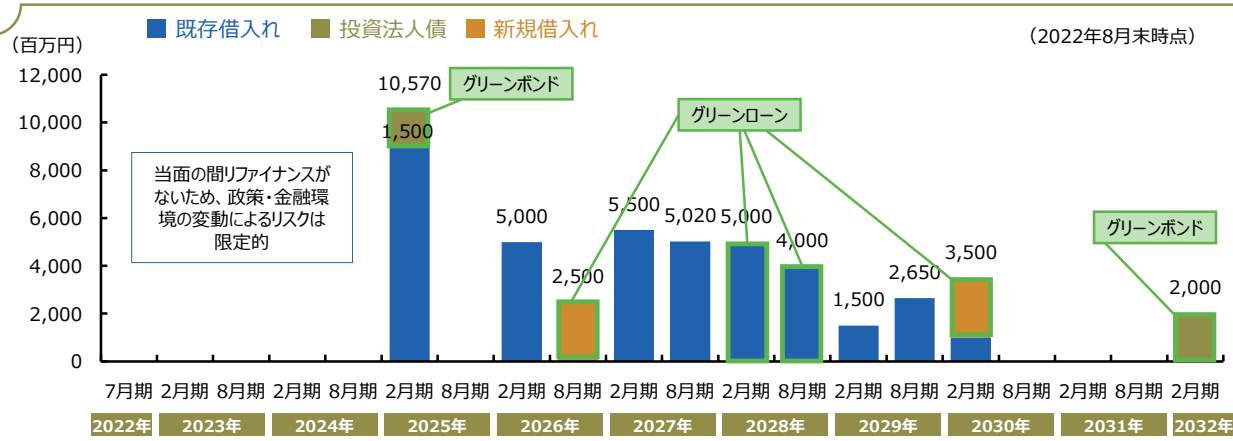
有利子負債の状況



■ 三井住友銀行	24.1%
■ 三井住友信託銀行	18.9%
■ みずほ銀行	17.2%
■ 三菱UFJ銀行	15.0%
■ みずほ信託銀行	5.2%
■ 日本政策投資銀行	3.0%
■ 農林中央金庫	2.5%
■ 福岡銀行	2.5%
■ 日本生命	2.1%
■ 新生銀行	2.1%
■ 投資法人債	7.4%

(2022年7月末日時点)

返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



(2022年8月末時点)

- ✓ 22年 2月 第2回投資法人債(グリーンbond)20億円を起債、グリーンローンの一部を期限前弁済
- ✓ 22年 8月 一部期限前弁済し、50億円をリファイナンスレンダースタンスに変更なく着実に実行長期・固定化を推進し財務安定性を向上
- ✓ 次回増資に向けて新規行との取引を準備中
- ✓ 将来の返済期限の分散を意識し、コミットメントライン導入も継続検討

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ともにESGに対する強いコミットメントを表明。ADLとしてESGレポートの初版を発行



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

1. 法令の順守と組織体制の整備
2. 脱炭素社会の実現に向けた取り組み
3. 省資源・廃棄物の削減
4. 従業員の啓発
5. 地域社会への貢献
6. 分かりやすい情報開示

組織的・体系的な推進実施



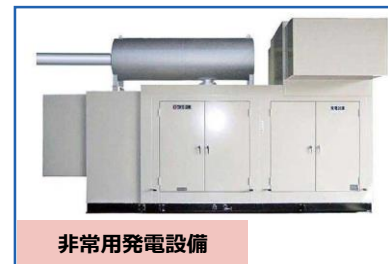
伊藤忠グループのコミットメント



伊藤忠グループの建設・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。



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、IMP厚木2に設置。

※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。

マテリアリティ、目標及びKPIの設定－ ESGの取組 －

サステナビリティの重要課題としてマテリアリティを特定。これに係る目標およびKPIを定め、中長期的成長の実現を図る

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄（2020年度比） ・エネルギー消費量10%（原単位）削減 ・CO2排出量（GHG） SCOPE1-3：10%（原単位）削減 SCOPE3：対応カテゴリーの把握および範囲確定・算定 ・水消費量：原単位で増加させない ・廃棄物：原単位で増加させない	   	・目標と実績の管理・開示 ・LED照明導入、省エネ設備導入 ・再生可能エネルギーの導入推進
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 90%以上（延床面積ベース）	 	・グリーンビルディング認証、BELSの取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な意見交換等及びモニタリング実施 ・新規契約テナントを対象とし、グリーンリース条項の入った契約締結 ・運用会社社員向け定期的な研修を通じたサステナビリティ意識向上	   	・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、防災備品の拡充 ・全テナントにサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティ・防災に係る啓蒙実施 ・保有物件における防災訓練、人命救助訓練実施 ・新規アメニティサービスの推進	  	・定期的なテナント満足度調査の実施 ・グリーンリース条項の入った契約締結 ・サステナビリティに関する啓蒙活動実施
		-	②地域社会への貢献	・市町村との災害時における協定締結の推進 ・マルチ物件へのAED設備設置 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域雇用促進のためのイベント等の実施検討	 	・自治体と連携した災害時の住民の避難所・物資保管場所の提供
		顧客本位の業務 運営に関する基本方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	 	・左記同様
		人権ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・平均勤続年数：5年以上 ・従業員に占める女性比率：30%以上 ・女性管理職比率：15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励や資格 取得支援の実施	  	・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
		健康経営ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率：70%以上 ・育児・介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合：50%以上 ・労働災害発生率：ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応	 	・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	-	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施（地震・水災等） ・TCFDへの対応（気候変動リスク/機会の評価算定） ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

ESGの取組 (E) 環境への取組 ①

気候変動への取り組み、脱炭素社会実現に向けた貢献を目指し、様々な施策を着実に実行。 ESGの専門部署を新設し、組織体制も強化

気候変動リスクへの対応



- ・運用会社としてTCFD提言への賛同表明
- ・気候変動のリスク・機会を抽出及び戦略の立案

脱炭素社会に向けた長期目標の新設

より長期的取り組みを意識した目標を新たに設定し、各種施策を推進

項目	長期目標 2030年迄(2020年度比)
エネルギー使用量	原単位10%削減
CO2排出量	原単位10%削減
水使用量	現状維持
廃棄物量	現状維持

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	2021年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%	96%
廃棄物量	44%	80%	89%	100%

GRESB「Green Star」「4スター」の獲得



環境に対する各種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。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。

2018	2019	2020	2021
(9月上場)	★★★ 3スター	★★★★ 4スター	★★★★ 4スター

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

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発行
- ・2022年8月に、50億円のグリーンローンにてリファイナンス実行

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

- グリーンビルディング認証の取得割合を90%以上維持する目標を設定
- 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	★★★★ 2021	★★★★★ 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	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク東京足立	27,872.43	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
アイミッションズパーク三芳	10,300.66	★★★★ 2021	★★★★★ 2021
合計	464,402.38	428,483.59	343,597.49
取得割合		92.3%	74.0%

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からの電力に加え、伊藤忠商事から再生可能エネルギーを購入し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再生可能エネルギ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。



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。

※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

＜IMP野田にて野田市と災害時における物流施設利用についての協定締結＞



・2022年5月に千葉県野田市と「災害時における避難者及び支援物資の受入に関する協定」を締結

・災害発生時にIMP野田を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供

＜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

＜地域の清掃活動への参加＞



＜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

■ 献血活動への参加

伊藤忠商事が開催する献血イベントに資産運用会社の社員も積極的に参加

■ エコキャップ運動

ペットボトルのキャップを回収し、「世界の子どもにワクチンを」に寄付

■ 合併に伴う整理文具をNGO団体へ寄付
文具の寄付を通じてNPO法人などの活動を支援

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（第9期より適用）。

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×0.005%（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）

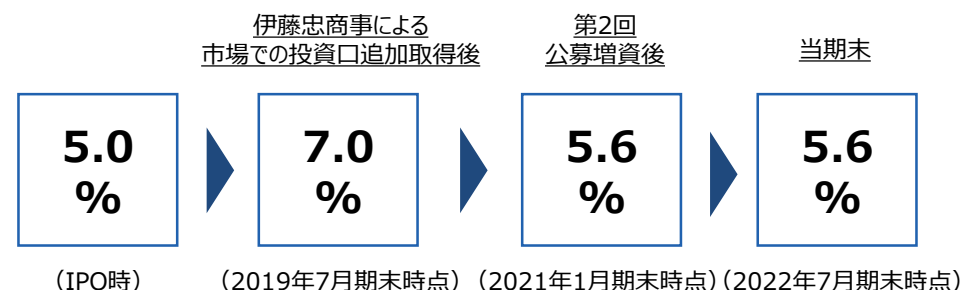
ESGレポートの発行



- ・本投資法人の取組みを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も、更に広く、深く、ご理解いただくことを目標として、ESGレポートを発行

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

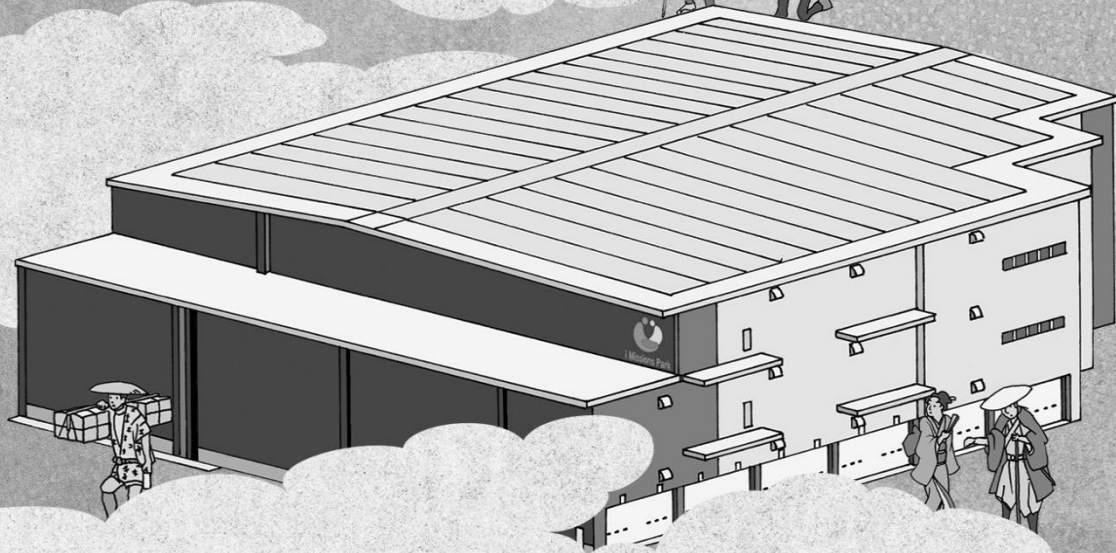
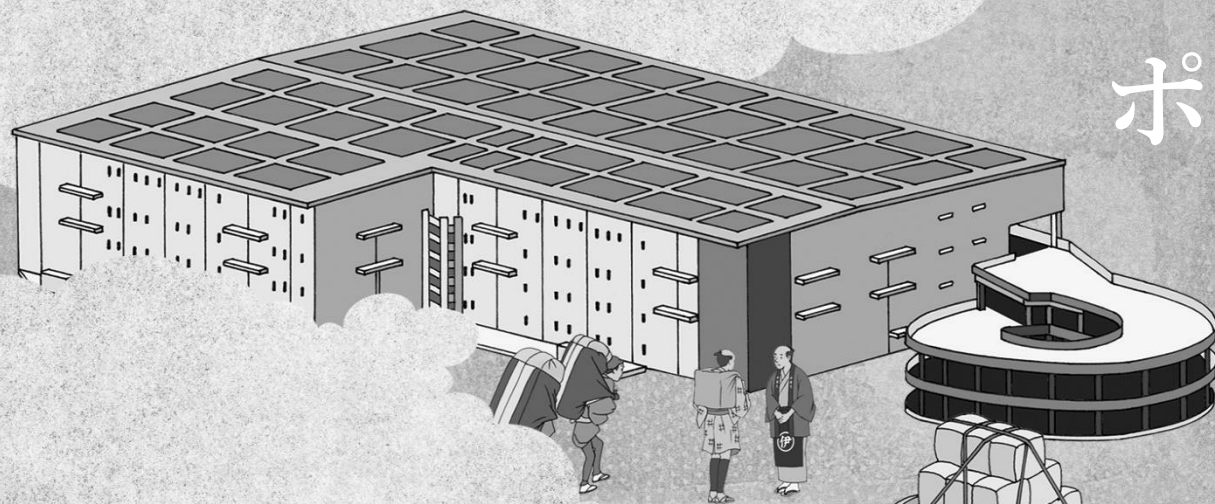
- ・常勤取締役による「累積投資制度」導入済み
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み

- ・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、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の整備を図る
- 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み。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

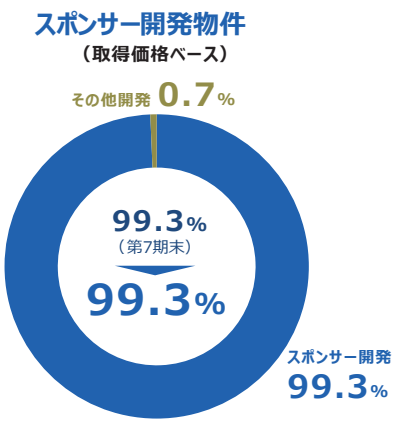
厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた長期安定的ポートフォリオをさらに強化

(2022年7月末日時点)

強固なスポンサーサポート

不動産
物流

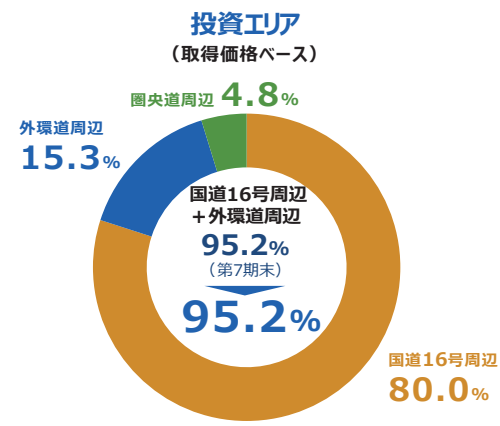
商社
商流



築浅・好立地のポートフォリオ

好立地

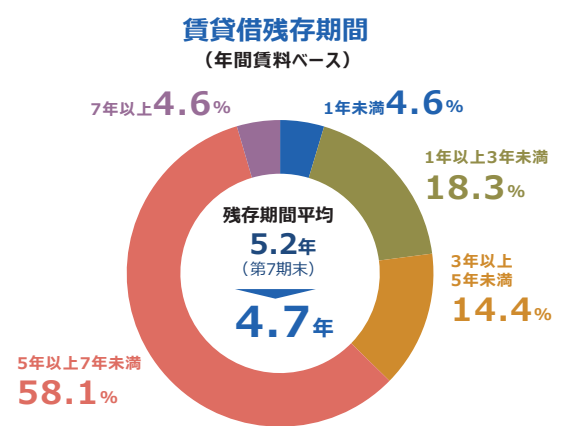
築浅物件



優良テナントとの長期契約

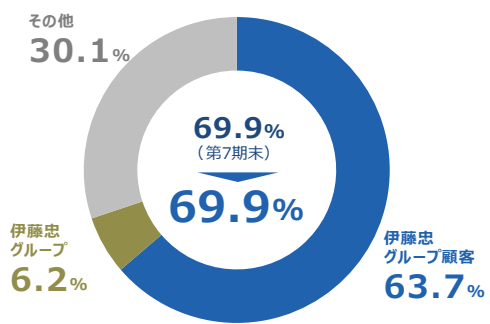
長期契約

優良テナント



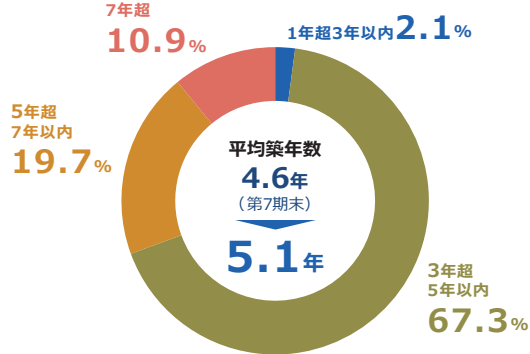
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

(年間賃料ベース)



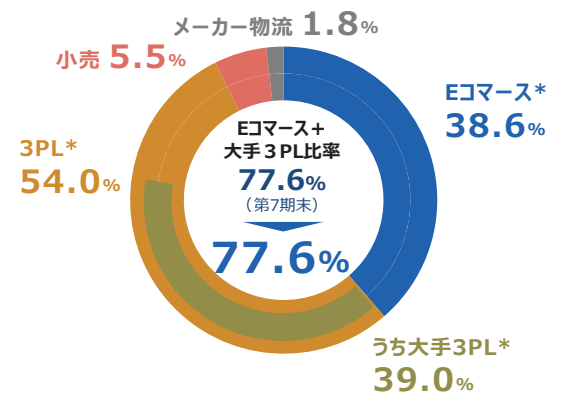
築年数

(取得価格ベース)

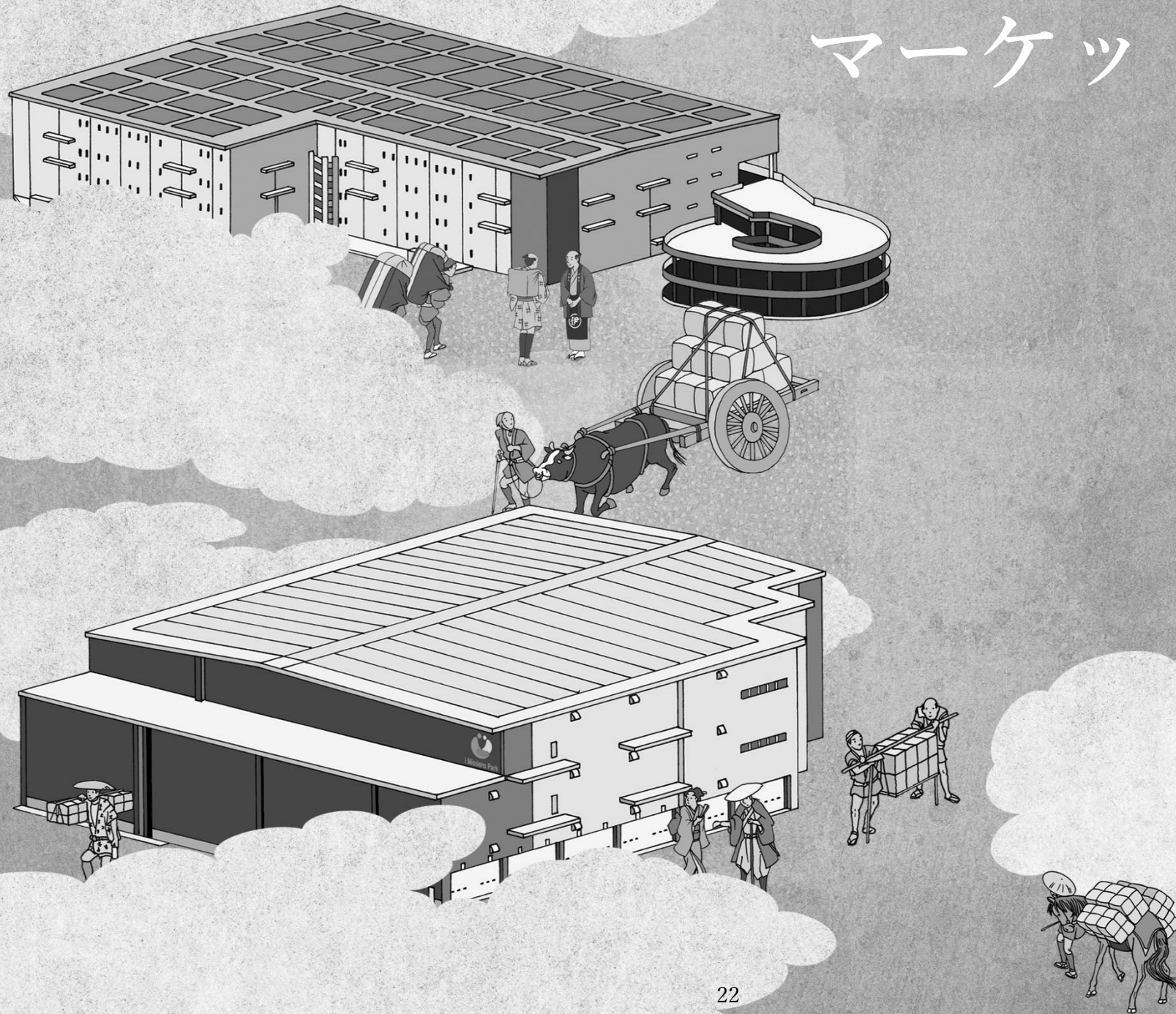


テナント企業の業種

(年間賃料ベース)



マーケット概要

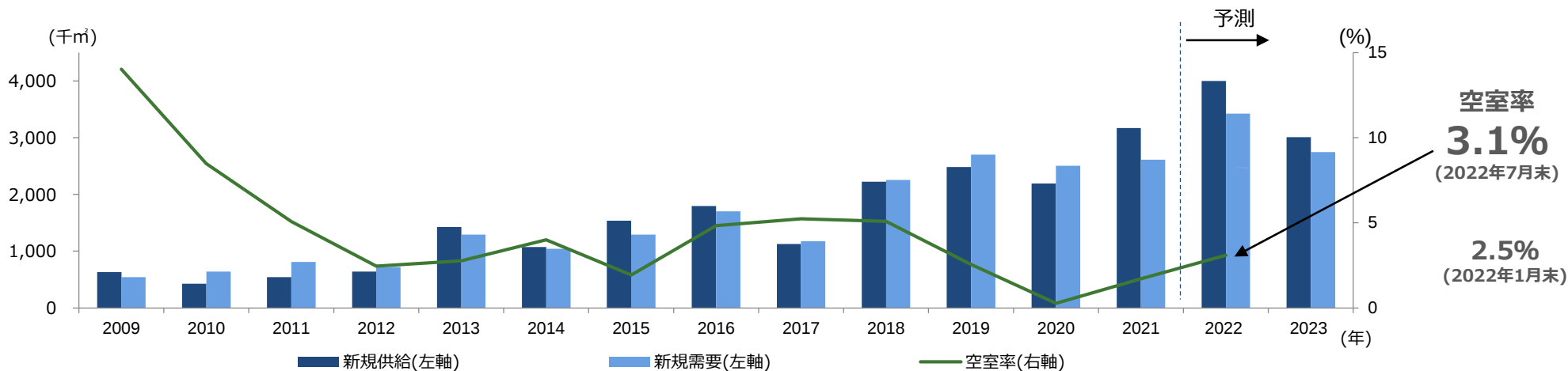


マーケット概要① 物流施設の需給バランス

コロナ禍においても堅調な需要は持続する一方で、供給増加により空室率は緩やかに上昇基調

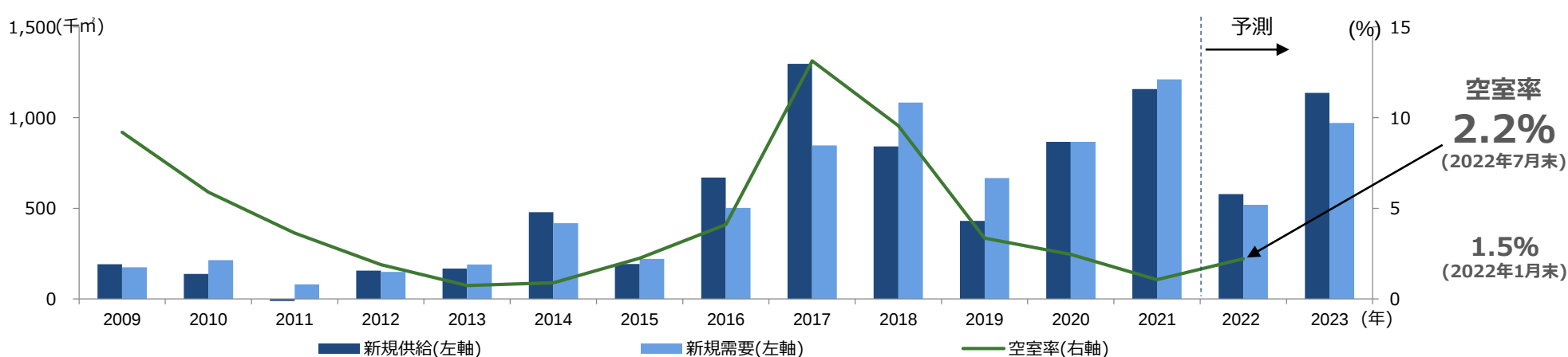
■ 関東エリアは足元の需給共に旺盛なものの、今後は供給の更なる増加を受け、空室率は上昇基調となる見込み。

関東エリアにおける空室率と需給バランス



■ 関西エリアの需給バランスは逼迫から均衡へと局面が移行。空室率は3四半期連続で上昇中。

関西エリアにおける空室率と需給バランス

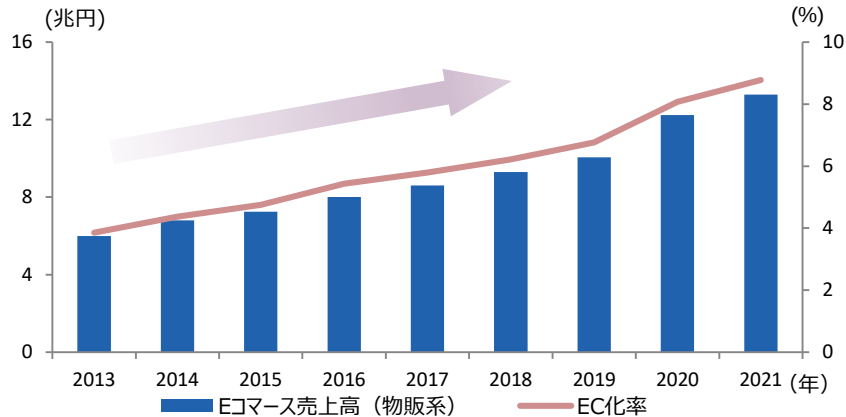


マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

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

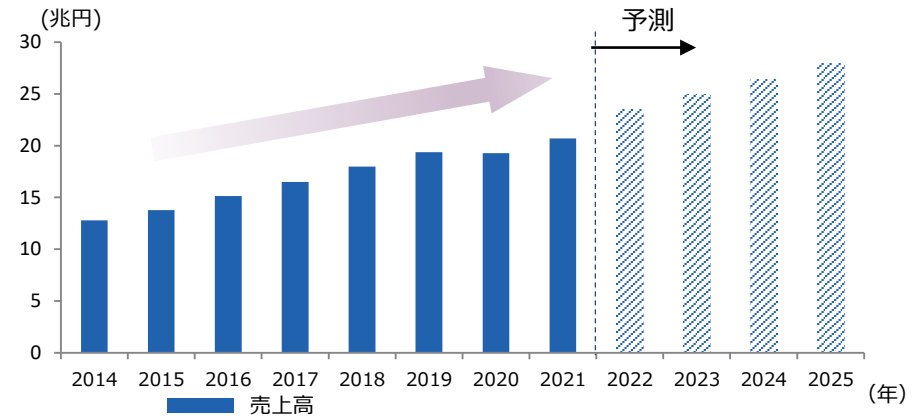
■コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

Eコマース(物販系)の売上推移



出所：「令和3年電子商取引に関する市場調査」(経済産業省)

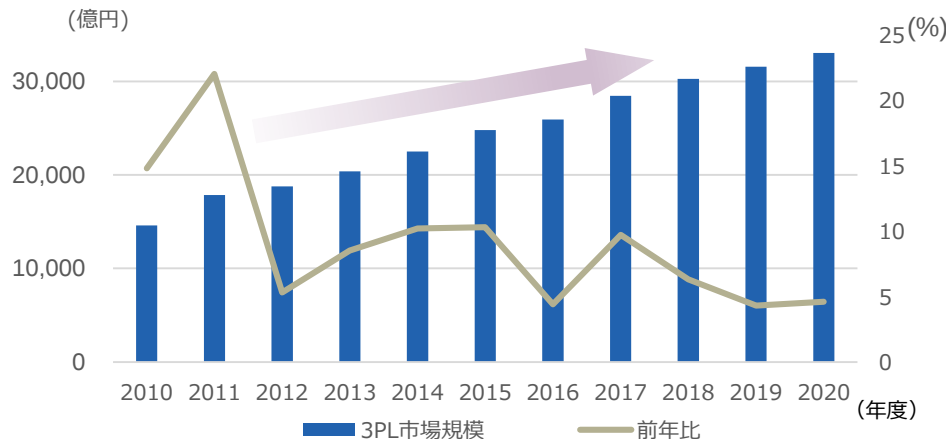
Eコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



出所：令和3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

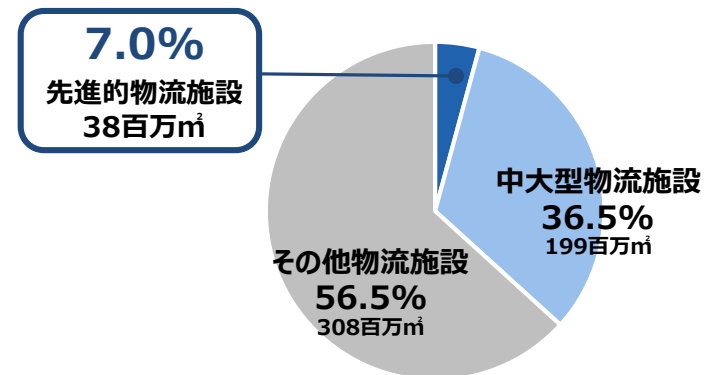
3PL市場規模の推移



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)

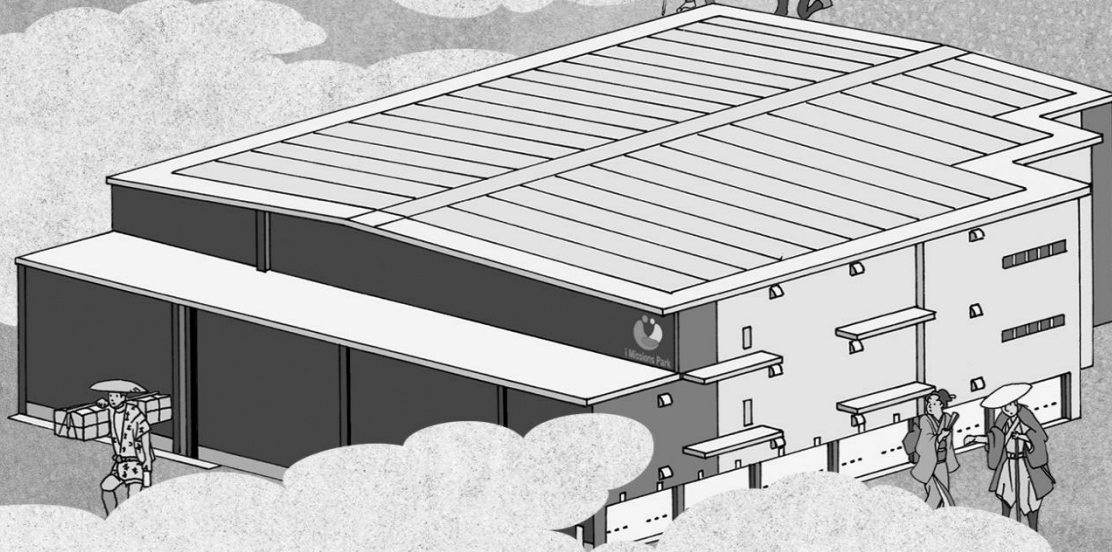
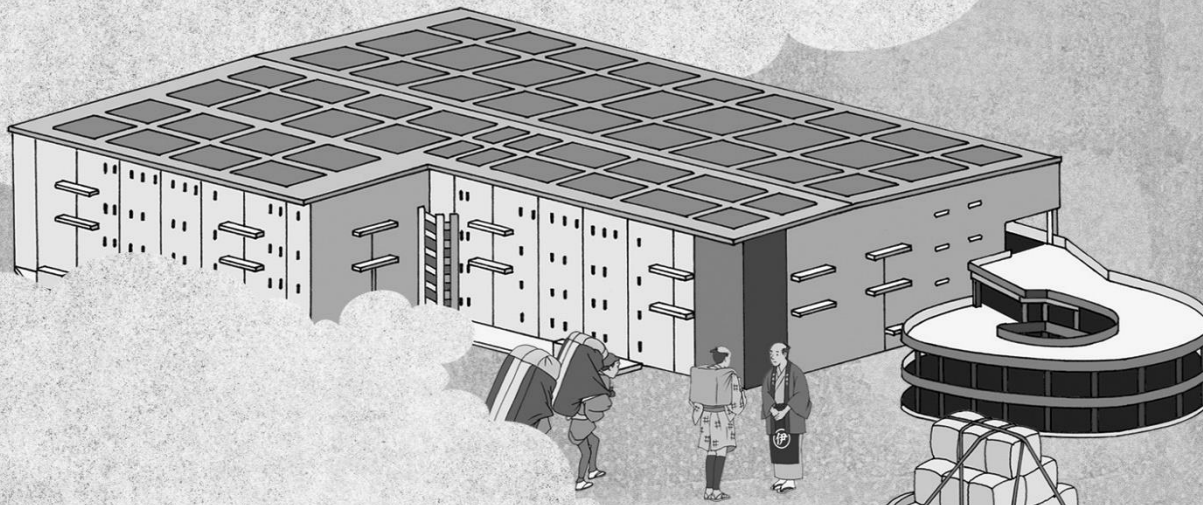
今後、築古・従来型の施設から先進的物流施設に移行

先進的物流施設の割合

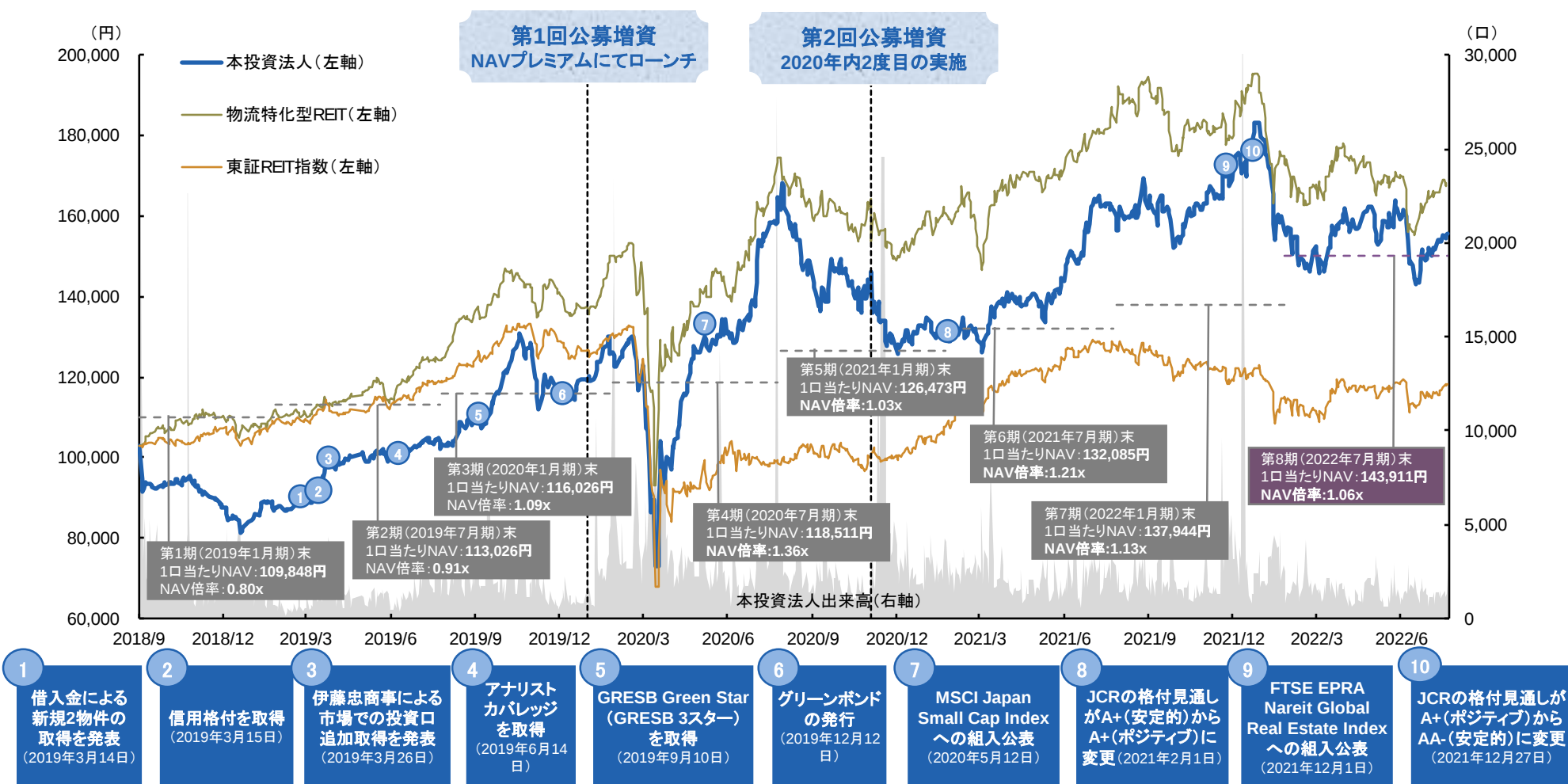


出所：建築着工統計 (国土交通省)、固定資産の価格等の概要調査 (総務省) を基に株式会社一五不動産情報サービスにて作成

Appendix



各種施策と投資口価格の推移



※ 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8期（2022年7月期）

損益計算書

(単位：千円)

当 期

(自 2022年2月1日

至 2022年7月31日)

営業収益	
賃貸事業収入	3,142,694
その他賃貸事業収入	39,581
営業収益合計	3,182,276
営業費用	
賃貸事業費用	1,203,747
資産運用報酬	385,224
資産保管・一般事務委託報酬	14,005
役員報酬	2,640
その他営業費用	51,518
営業費用合計	1,657,135
営業利益	1,525,140
営業外収益	
受取利息	33
未払分配金戻入	1,068
還付加算金	-
補助金収入	356
営業外収益合計	1,458
営業外費用	
支払利息	103,772
投資法人債利息	6,461
投資法人債発行費償却	2,127
融資関連費用	22,542
その他	991
営業外費用合計	135,896
経常利益	1,390,703
税引前当期純利益	1,390,703
法人税、住民税及び事業税	864
法人税等調整額	-4
法人税等合計	859
当期純利益	1,389,843
前期繰越利益	231
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,390,075

貸借対照表

(単位：千円)

当 期

2022年7月31日

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,181,102
信託現金及び信託預金	4,137,678
営業未収入金	36,541
前払費用	60,521
流動資産合計	7,415,844
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	60,379,592
減価償却累計額	△ 4,404,509
信託建物（純額）	55,975,082
信託構築物	2,214,959
減価償却累計額	△ 368,403
信託構築物（純額）	1,846,556
信託機械及び装置	1,667,291
減価償却累計額	△ 202,609
信託機械及び装置（純額）	1,464,681
信託工具、器具及び備品	4,896
減価償却累計額	△ 1,360
信託工具、器具及び備品（純額）	3,535
信託土地	48,131,041
有形固定資産合計	107,420,897
無形固定資産	
ソフトウェア	1,433
商標権	495
無形固定資産合計	1,928
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	172,821
繰延税金資産	12
投資その他の資産合計	182,833
固定資産合計	107,605,660
繰延資産	
投資法人債発行費	22,134
繰延資産合計	22,134
資産合計	115,043,638

(単位：千円)

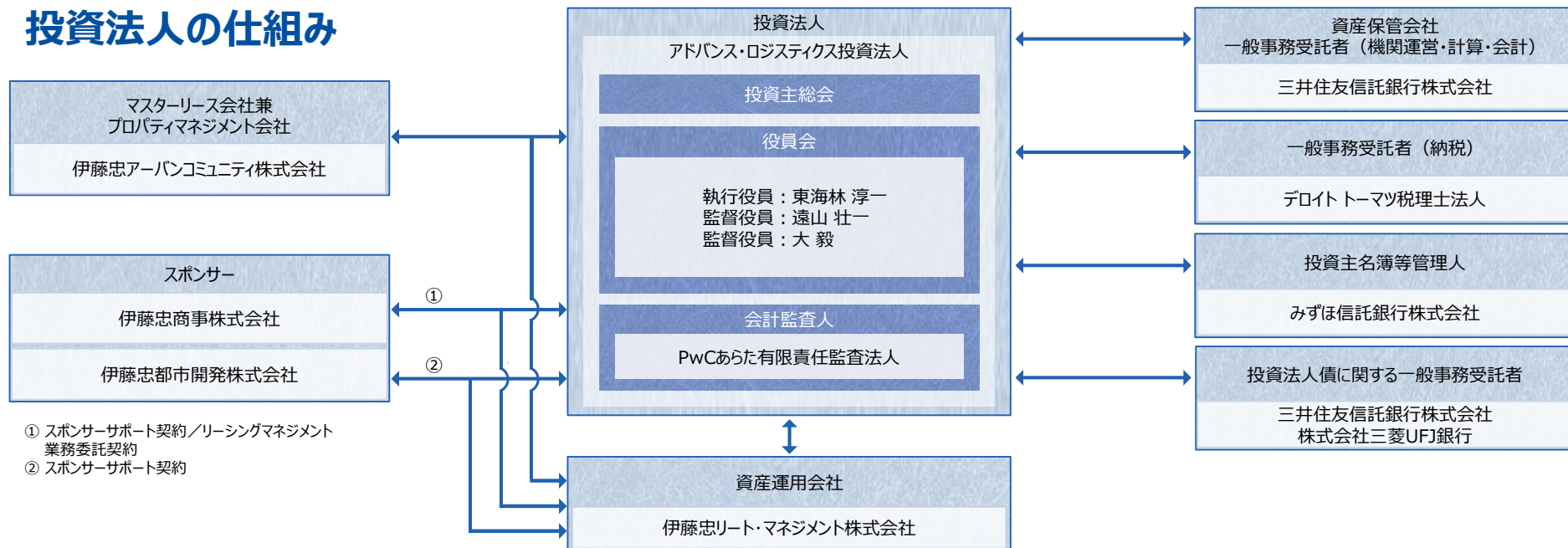
当 期

2022年7月31日

負債の部	
流動負債	
営業未払金	35,378
短期借入金	3,290,000
未払金	-
未払費用	473,845
1年内返済予定の長期借入金	1,750,000
未払法人税等	859
未払消費税等	85,376
前受金	579,022
その他	4,383
流動負債合計	6,218,865
固定負債	
投資法人債	3,500,000
長期借入金	38,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,674,255
その他	144
固定負債合計	43,914,400
負債合計	50,133,265
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	△ 1,127,274
出資総額（純額）	63,520,297
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,390,075
剰余金合計	1,390,075
投資主資本合計	64,910,372
純資産合計	64,910,372
負債純資産合計	115,043,638

投資法人並びに資産運用会社について

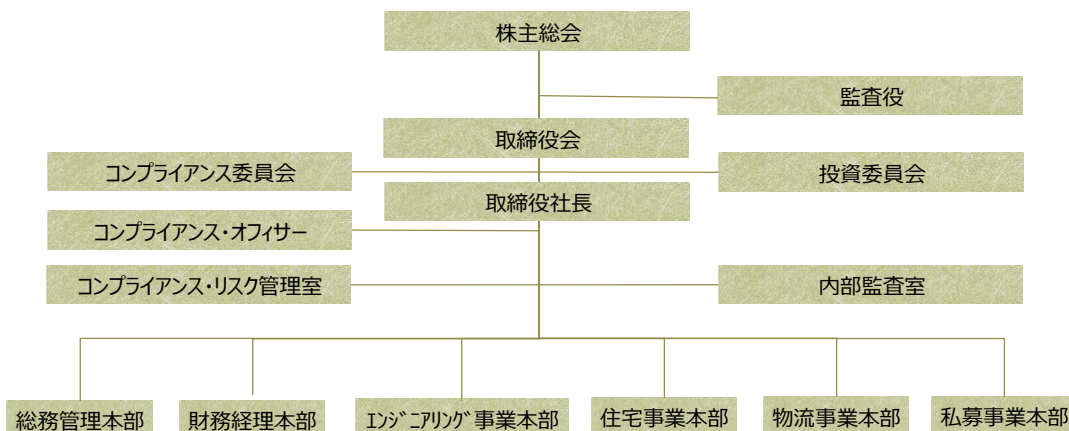
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2022年7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	2005年2月2日 ※2022年6月に合併によりAD・インベストマネジメント㈱が商号変更
資本金	3億円
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
登録・認可等	金融商品取引業登録: 関東財務局長 (金商) 第309号 宅地建物取引業免許: 東京都知事 (4) 第84325号 取引一任代理等認可: 国土交通大臣認可第37号 一級建築士事務所: 東京都知事登録第58856号
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会



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7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 (%)	PML値*
取得済 資産	L-1	IMP厚木	神奈川県 厚木市	5,300	5,124	6,480	1,355	5.0	4.0	A棟: 3,909.97 B棟15,387.63	9.9	100.0	A棟 8.9 B棟 8.2
	L-2	IMP柏	千葉県柏市	6,140	5,831	7,320	1,488	5.1	4.2	31,976.44	7.4	100.0	5.4
	L-3	IMP野田	千葉県野田市	12,600	11,954	15,100	3,145	4.9	4.0	62,750.90	6.5	99.5	1.8
	L-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	2,995	3,840	844	5.3	4.3	18,680.16	5.3	100.0	5.4
	L-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,838	7,460	1,621	5.0	4.0	22,506.53	5.0	100.0	4.4
	L-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,498	3,110	611	5.3	4.3	9,841.24	4.7	100.0	4.9
	L-7	IMP印西	千葉県印西市	27,810	26,268	32,600	6,331	5.1	4.2	110,022.51	4.4	100.0	1.5
	L-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	750	736	935	198	6.7	4.5	6,779.95	27.6	100.0	7.3
	L-9	IMP柏2	千葉県柏市	28,320	27,663	33,000	5,336	4.7	3.9	117,435.21	4.0	100.0	2.9
	L-10	IMP印西2	千葉県印西市	5,367	5,289	6,090	800	5.0	4.3	26,938.75	3.4	100.0	2.7
	L-11	IMP東京足立	東京都足立区	10,915	10,910	11,900	989	4.2	3.8	27,872.43	4.2	100.0	5.0
	L-12	IMP三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2,309	2,670	360	5.0	4.2	10,300.66	2.9	100.0	5.6
合計／平均				111,422	107,420	130,505	23,084	4.9	4.1	464,402.38	5.1	99.9	2.6

個別物件収支実績

第8期（2022年7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	IMP 厚木	IMP 柏	IMP 野田	IMP 守谷	IMP 三郷	IMP 千葉北	IMP 印西	IMP 守谷2	IMP 柏2	IMP 印西2	IMP 東京足立	IMP 三芳	合計
第8期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	-
(A) 不動産賃貸事業収入 合計			413,933										3,182,276
賃貸事業収入			395,399										3,142,694
その他賃貸事業収入			18,534										39,581
(B) 不動産賃貸事業費用 合計			177,973										1,203,747
公租公課			39,758										303,961
管理委託費	非開示	非開示	20,472	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	48,315
水道光熱費			17,208										35,292
修繕費			678										4,740
損害保険料			1,252										9,032
信託報酬			250										2,750
その他賃貸事業費用			8										270
減価償却費	27,950	45,461	98,344	29,850	39,064	16,554	249,282	7,918	202,794	32,507	36,039	13,615	799,384
(C) 賃貸事業損益 (= (A) - (B))	104,744	106,326	235,960	64,580	113,782	52,472	462,413	19,259	478,265	104,022	193,124	43,577	1,978,528
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	132,694	151,787	334,304	94,431	152,847	69,027	711,695	27,177	681,060	136,530	229,164	57,192	2,777,912

※IMP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。

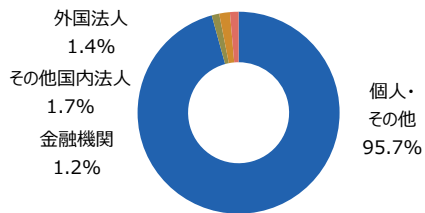
投資主の状況

第8期（2022年7月期）

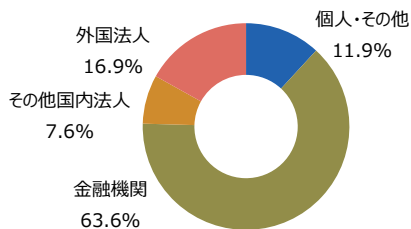
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数 (名)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	11,576	95.7%	71,132	11.9%
金融機関 (証券会社含む)	146	1.2%	381,635	63.6%
その他国内法人	207	1.7%	45,903	7.6%
外国法人	166	1.4%	101,457	16.9%
合計	12,095	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）	127,694	21.27%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	83,709	13.94%
3	伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	25,282	4.21%
5	全国信用協同組合連合会	12,999	2.16%
6	株式会社八十二銀行	10,568	1.76%
7	株式会社愛知銀行	9,480	1.57%
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,123	1.52%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,043	1.34%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,199	1.19%
上位10投資主合計		327,732	54.61%

※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



アドバンス・ロジスティクス投資法人
保有・運用

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



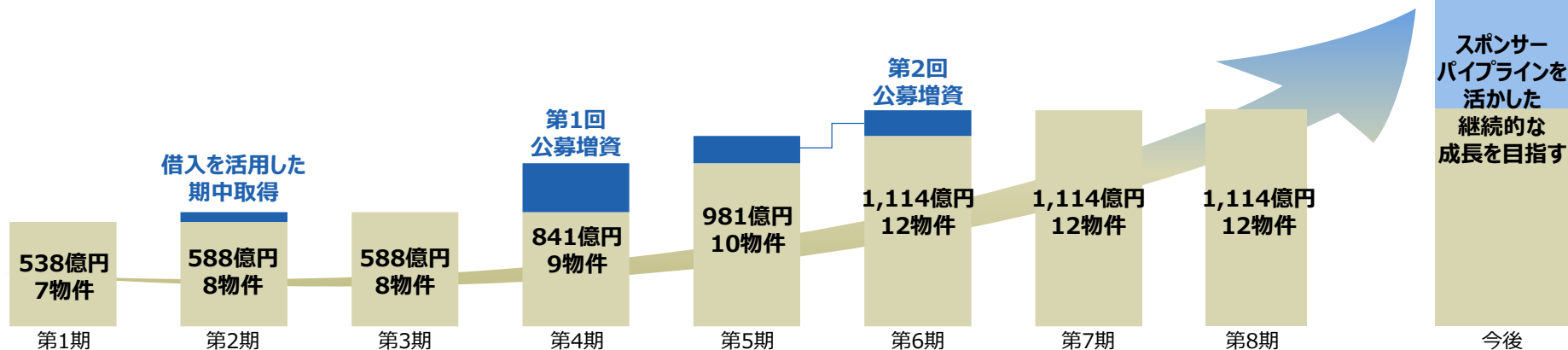
伊藤忠商事・伊藤忠都市開発
開発・リーシング・管理

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253,864 m²

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、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



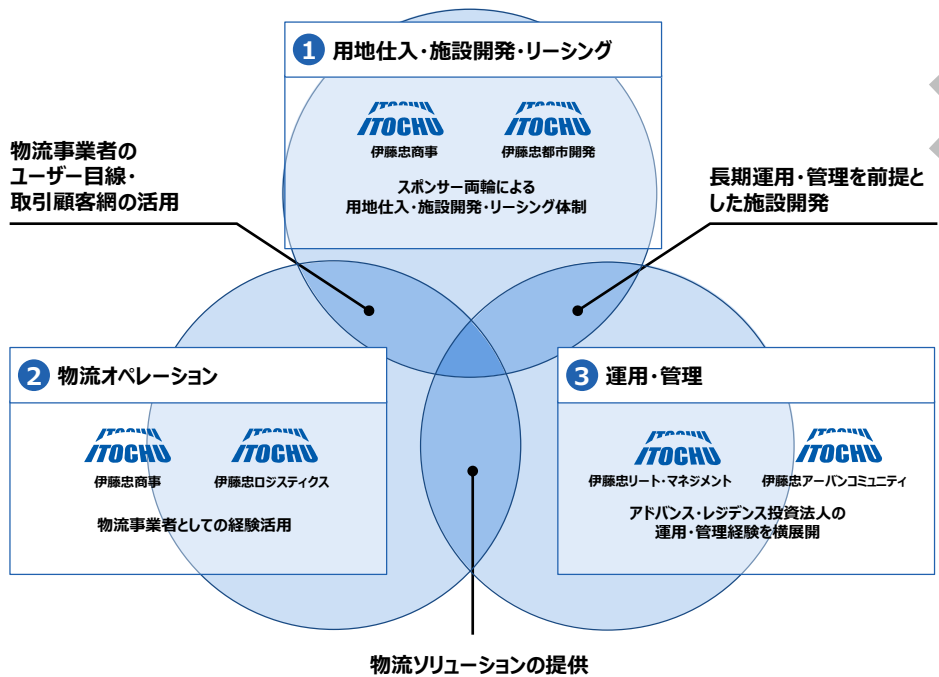
本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係② –

「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

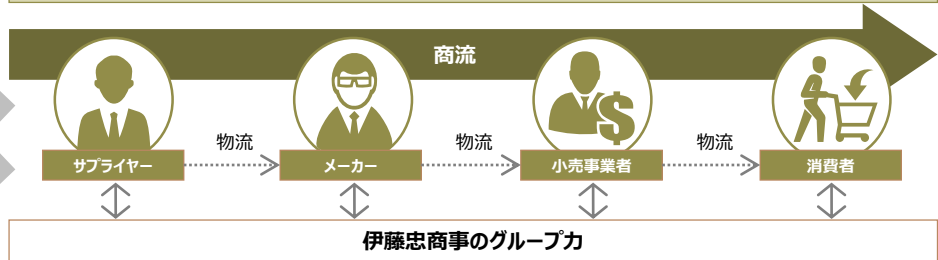
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



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ー 拡張的協働関係③ ー

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

優先交渉権



アイミッションズパーク浜面

- 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

優先交渉権



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

優先交渉権



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

優先交渉権



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、総合商社としての機能提供及びシナジー実現を目指す

優先交渉権



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。

* 24ページ内

以下の基準で算出しております。(2021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高が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。

【PML値】予想最大損失率のことをいい、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。

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、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

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 物流戦略部
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	〒101-0051 東京都千代田区神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F