

決算説明会の開催について

当期の決算説明会(実開催)は新型コロナウイルスの影響により、開催を見送らせていただきます。

尚、決算説明会動画と決算説明会資料に関しては本投資法人HP上に掲載させていただいておりますので、以下よりご確認ください。



▶ 決算説明会動画

https://www.video-streaming.net/ir/3493/5_j/



■ 決算説明会資料

https://www.ial-reit.com/file/ir_library_term-da1c9c2956d74b6fe69e8e7f724143e9afc6e6ed.pdf

お問い合わせ窓口

資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

電話番号：0120-300-780(フリーダイヤル)

受付時間：11時～16時(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時まで)

※現在新型コロナウイルス対応として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。
ご理解の程よろしくお願いいたします。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

東京都千代田区麹町三丁目6番地5 <https://www.ial-reit.com/>

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
第五期 資産運用報告
自二〇二〇年八月一日 至二〇二二年一月三十一日

決算ハイライト

2021年1月期(第5期)実績

保有不動産 鑑定評価額合計

2021年1月期(第5期)

1,084億円

含み益約120億円
(帳簿価額対比)

期末稼働率

2021年1月期(第5期)

99.9%

格付け

日本格付研究所(JCR)
2021年2月1日取得

A+

(ポジティブ)

1口当たり分配金

2021年7月期(第6期)

予想

2,464円

うち利益超過分配金248円

2022年1月期(第7期)

予想

2,557円

うち利益超過分配金236円

運用状況

営業収益 **2,606**百万円

営業利益 **1,323**百万円

経常利益 **1,185**百万円

当期純利益 **1,184**百万円

期末物件数 **10**物件

資産総額(取得価格ベース) **981**億円

鑑定NOI利回り^(注) **5.0%**

分配金の状況

1口当たり分配金(合計) **2,517**円

1口当たり分配金
(利益超過分配金を除く) **1,974**円

1口当たり利益超過分配金 **543**円

(注1) 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位を四捨五入して記載しています。

(注2) 含み益は百万円単位切り上げて記載しております。

投資主の皆様へ

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。コロナ禍も収束の目処が立たない状況ではありますが、当期【2021年1月期(第5期)】も順調に決算を締めることができました。昨年11月には上場後2回目となる公募増資を実行の上、先進物流不動産4物件の取得を決定し、資産規模は本年4月1日時点で1,114億円へ拡大いたしました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と改めて御礼申し上げます。

上記外部成長に加え、今後の収益拡大に資する内部成長施策として、賃料の増額改定や一部テナント企業様とは賃貸借期間の長期化も併せて実行することができました。また、太陽光発電業者様への施設屋上スペースの賃貸などのNOI向上、ESG関連施策や運用経費削減にも鋭意取り組みました。更に、これらの堅実な運用実績並びに今後の運用スタンスをご評価いただき、長期発行体格付の見通しが、本年2月1日付にて、従来のA+「安定的」からA+「ポジティブ」に変更されました。今後も引き続き、安定したポートフォリオマネジメントに注力し、AA格への格上げを目指してまいります。

さて、コロナ禍にあるものの、物流不動産市場は大きな打撃を受けず、寧ろ、巣籠り消費やインターネット通販取引の拡大などにより、物流事業者の旺盛なニーズが顕在化しております。現状、ご入居のテナント企業様より、施設オペレーションに大きな影響を及ぼすインシデント発生のご連絡も頂戴しておらず、本投資法人の資産運用も順調であります。一切気を緩めることなく、スポンサーである伊藤忠グループと「拡張的協働関係」のもと、引き続き緊張感を持って、質の高い資産の積上げ、内部成長やESGへの積極的取り組み並びに安定感のある財務・キャッシュマネジメントの徹底の上、本投資法人の社会的責任及び公共的使命を意識した運用態勢、ガバナンスの強化に努めてまいります。

なお、コロナ感染拡大防止の観点より、決算説明会につきましては、前期同様に実開催を見送ることといたしました。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。本投資法人ホームページに決算説明資料及び説明動画も掲載しておりますので、本資産運用報告と併せてご確認いただければ幸いに存じます。なお、ご質問等がございましたら、ご遠慮なく、本投資法人ホームページ記載の窓口宛にお問い合わせいただきたくお願い申し上げます。今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りたく、何卒お願い申し上げます。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員

東海林 淳一



目次

投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	12
特集 Q&A	2	II 貸借対照表	30
ポートフォリオの特徴/状況	5	III 損益計算書	32
戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	33
本投資法人の基本戦略	6	V 注記表	35
伊藤忠グループについて	7	VI 金銭の分配に係る計算書	47
外部成長戦略	8	VII 会計監査人の監査報告書	48
内部成長戦略	9	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
財務戦略	10		
本投資法人・本資産運用会社について	11		
ポートフォリオマップ	52		
ESGへの取り組み	54		
投資主インフォメーション	56		

今期のハイライトについて Q&A形式で解説いたします。



1. 新型コロナウイルスの最新の対応状況を教えてください。

2021年4月6日時点において、本投資法人の保有物件テナント営業・運営に支障のある影響はございません。テナント様には、交代勤務・衛生動作(手洗い、消毒、マスク等)の徹底・検温・事務所や休憩スペースでの距離確保・仕切り

板設置等の対策をいただいております。また、本資産運用会社においてはITインフラをさらに拡充し、運用業務に支障が出ないことを前提とし、引き続き在宅勤務等を組み込みながら業務を行っています。



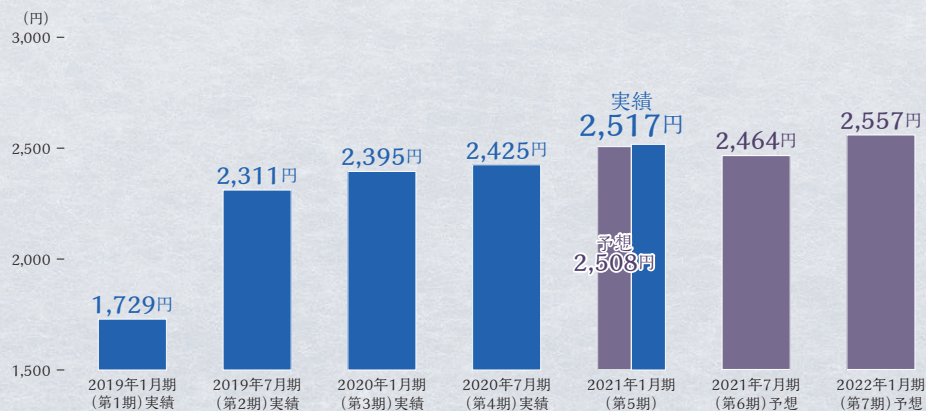
2. 2021年1月期(第5期)の分配金実績について教えてください。

一口当たり分配金は前期(2020年7月期 第4期)比プラス92円の2,517円となりました。

今期は2020年11月9日に発表した公募増資による予算外費用の発生・期中取得物件の営業収益が通期で反映されないなどの要因が発生した中で、2020年7月期(第4期)決算発表時の予想分配金の維持をすべく、利益超過分

配金(減価償却費の取り崩しによる分配)の積み増しにより、2,508円/口を予想分配金として公表しておりました。結果として、公募増資発表時投資口発行口数の減少効果により、一口当たり分配金を9円増配となる、2,517円とさせていただきました。

1口当たり分配金



3. 2021年1月期(第5期)において取り組んだ施策について教えてください。

外部成長(資産規模拡大)に関しては、上場後2回目の公募増資により資産規模(取得価格ベース)を1,114億円に拡大いたしました。内部成長(利益成長・資産価値向上)に関しては、2021年7月期(第6期)に賃貸借契約満了が到来するテナントと賃料増・期間前契約比長期化で再契約を行いました。また、共用部照明LED化・駐車場外部貸し・経費削減により収益の拡大を行いました。財務に関しては、消費税ローン返済後の巡行LTV(2022年1月期末 第7期末、LTV:借入比率)は40.9%で引き続き低位水準を維持、借入余力(LTVを45%まで引き上げる場合)は85

億円となっております。ESG(環境・社会・ガバナンス)に関してはGRESBリアルエステイト評価において、「Green star」レーティング4スターの獲得、新規ローンの一部をグリーンローンで調達などを行いました。

これらの施策・トラックレコードが評価され、2021年2月1日にJCR格付はA+ポジティブに向上しました。AA格への格付アップを目指して、今後とも堅実な運用に注力してまいります。(AA格は日本銀行の投資検討可能銘柄となる等、より多くの投資家様の投資検討可能銘柄となることで、市場での流動性の拡大が期待されます。)

取組施策のハイライト

外部成長

- 2020年中での2回目の公募増資を実施
優良物件(4物件)を取得し、資産規模(取得価格ベース)で1,114億円に拡大予定。
(内、2物件は2021年4月1日取得)

内部成長

- 2件のテナントとの再契約、増賃及び期間長期化推進
- 駐車場の外部貸し等の更なる収益拡大を推進
- 照明LED化(共用部/専有部)を進め、経費削減及びテナント満足度向上に寄与

財務

- 第2回公募増資後も消費税ローン返済後の巡行LTV(総資産ベース)(第7期末)は40.9%に留まる将来的な成長のための取得余力として、45%までLTVを引き上げる場合、借入余力は85億円

ESG

- GRESBリアルエステイト評価にて「Green Star」レーティング4スターの取得
- 新規ローンの一部をグリーンローンによる調達で対応予定
- テナント満足度調査実施開始
- コンプライアンス対応の随時拡充(マネーロンダリング対応)

上場後の矢継ぎ早での施策推進・
トラックレコードが評価され、格付は、アウトLOOKが

A+
(ポジティブ)に変更



4. 第2回公募増資について教えてください。

2020年11月に公募増資を決議し、2020年12月に増資を完了しております。それに伴い、2020年11月20日に「アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）」「アイミッションズパーク

印西2」、2021年4月1日に「アイミッションズパーク東京足立」「アイミッションズパーク三芳」を取得しております。これにより、資産規模（取得価格ベース）を1,114億円に拡大いたしました。

取得資産

アイミッションズパーク印西2

国道16号

アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）

国道16号

取得価格合計
27,322百万円

鑑定評価額合計
28,340百万円

平均築年数
(取得予定価格ベース)

2.5年

平均稼働率
100.0%

関東エリア比率
(取得予定価格ベース)

100.0%

取得価格 5,367百万円

鑑定評価額 5,680百万円

鑑定NOI利回り 5.0%

取得日 2020年11月20日

築年数 2.0年

取得価格 8,720百万円

鑑定評価額 9,210百万円

鑑定NOI利回り 4.7%

取得日 2020年11月20日

築年数 2.6年

アイミッションズパーク東京足立

外環道

アイミッションズパーク三芳

国道16号

取得価格 10,915百万円

鑑定評価額 11,000百万円

鑑定NOI利回り 4.2%

取得日 2021年4月1日

築年数 2.8年

取得価格 2,320百万円

鑑定評価額 2,450百万円

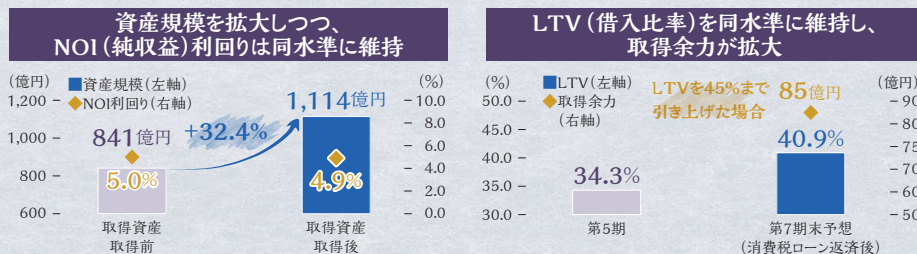
鑑定NOI利回り 5.0%

取得日 2021年4月1日

築年数 1.5年

(注1) 取得資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、IMP印西2及びIMP柏2（準共有持分30%）は第5期末の評価額、IMP東京足立及びIMP三芳は2020年11月9日開示の評価額を用いて算出しております。

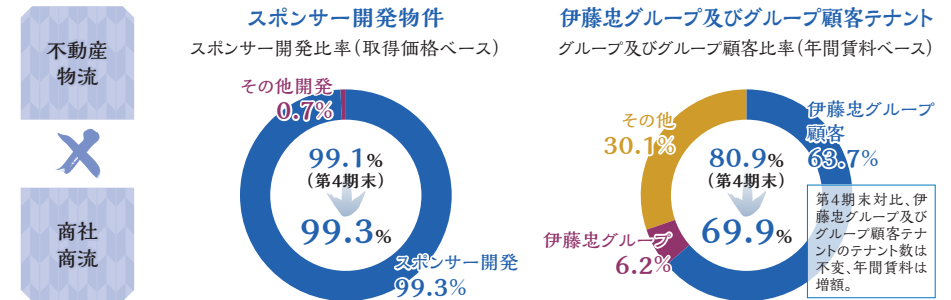
(注2) 取得資産の築年数については2021年4月1日時点の築年数となっております。



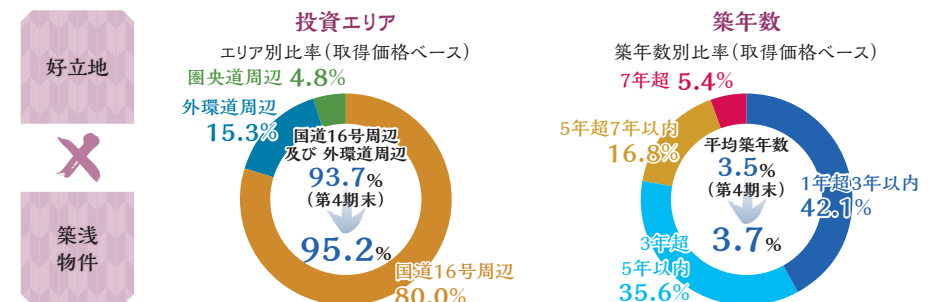
厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた長期安定的ポートフォリオをさらに強化

(2021年4月1日時点)

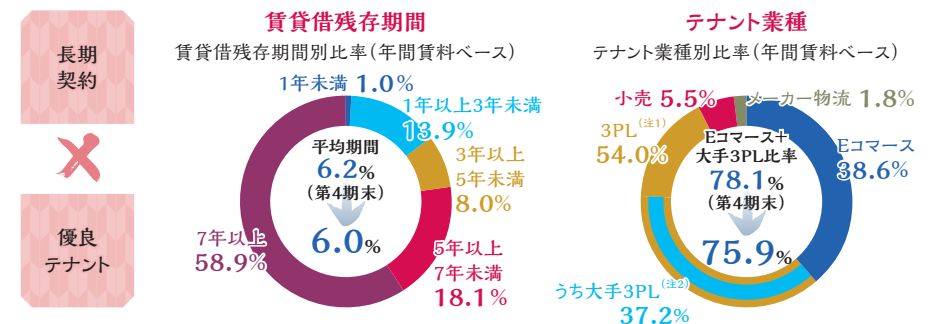
強固なスポンサーサポート



築浅・好立地のポートフォリオ(直近の修繕の必要性が低く・需要の高い立地)



優良テナントとの長期契約(安定分配金の源泉)



※各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注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。

(注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。

(注3) 賃貸借残存期間別比率について、2021年1月期の期間満了テナントとは再契約後の契約期間を用いて算出しています。

● 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

	実績 2021年1月期(第5期)	2021年7月期(第6期)	今後 2022年1月期(第7期)	2022年7月期(第8期)以降
1口当たり分配金 (利益超過分配含む) 着実な分配金成長	実績 2,517円	予想 2,464円	予想 2,557円 分配金戦略見直しの検討／実施	LTVをコントロールし、 外部成長と内部成長による 継続的なEPU(DPU)成長に注力
外部成長 (資産規模拡大) 中長期の安定運用に適う ポートフォリオの構築	MSCI Japan Small Cap Indexへの組入 10物件 981億円	2物件取得 (133億円) 12物件 1,114億円	コロナ影響／金融マーケットを注視し、 機動的な資金調達を実行 CRE戦略の実行 (第三者物件・底地物件等)	主要インデックス入りを意識 借入による物件取得も検討 当面目標2,000億円 流動性向上意識 (着実なる成長)
内部成長 (利益成長・資産価値向上) テナント粘着性とNOI改善の追求	既存テナントと再契約(2テナント) 増賃及び期間延長を実現 照明LED化(共用部)推進	金利スワップの設定による 金利固定化	伊藤忠商事との協働で再契約・リテナント実施／契約期間長期化・賃料アップを目指す 太陽光屋根貸し実施、保険料の更なる削減、グリーンリース契約の推進など	賃料アップ、NOI改善及び 経費削減にも継続的に注力
財務運営 長期運用に耐える堅実な財務運営	格付A+ ポジティブ(JCR)に (総資産)実績 34.3% LTV	予想 41.6%	格付機関との継続的対話実施による格付向上に注力 コミットメントライン導入の検討／導入 予想 40.9% 当面は上限45%意識	中長期的上限目線 50%
環境・社会・ガバナンス サステナビリティの推進	GRESB4スターに上昇 資産運用会社のリモートワーク等推進 資産運用会社 運用報酬体系改定 資産運用会社 内部統制の継続的強化	グリーンローン調達 第5期より新料率適用開始	GRESB等の外部評価向上に注力(DBJGB BELS 未取得物件の追加評価取得) 今後もESGローン調達／投資法人債(グリーンボンド等)起債 テナントとのグリーンリース取組(LED 化工事／BTS 電気代削減)	ESG格付等の外部評価を参考に 継続的なレベルアップに注力

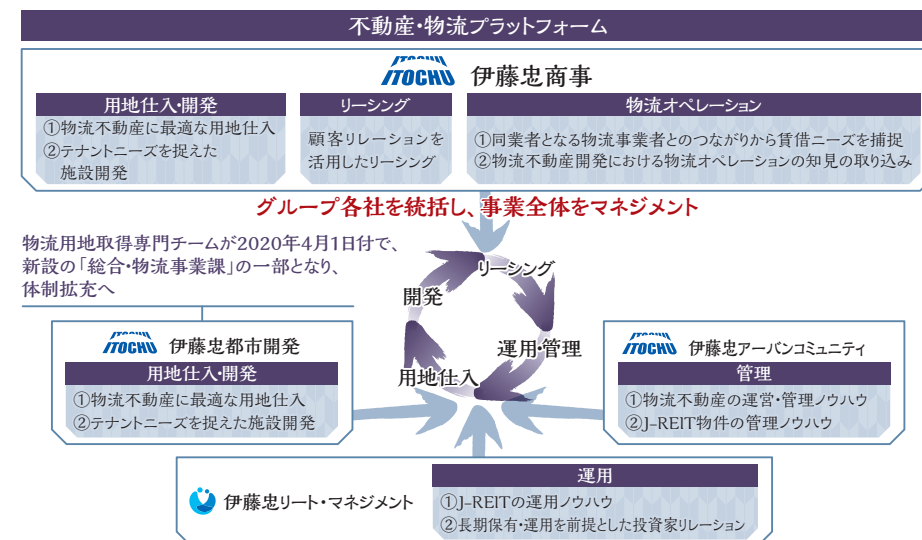
本投資法人の基本戦略

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、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バイラルを構築



伊藤忠グループについて

● 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



● 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

コロナ禍でも堅調ではあるものの、より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強く意識

＜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、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 5物件／延床面積 約222,952m²

前期末時点での開示物件

優先交渉権

臨海



アイミッションズパーク市川塩浜



アイミッションズパーク吉川美南

本日までの開示物件



アイミッションズパーク厚木2



アイミッションズパーク桑名



アイミッションズパーク箕面

第三者物件

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、CRE ニーズを含め流動化ニーズを捉える。

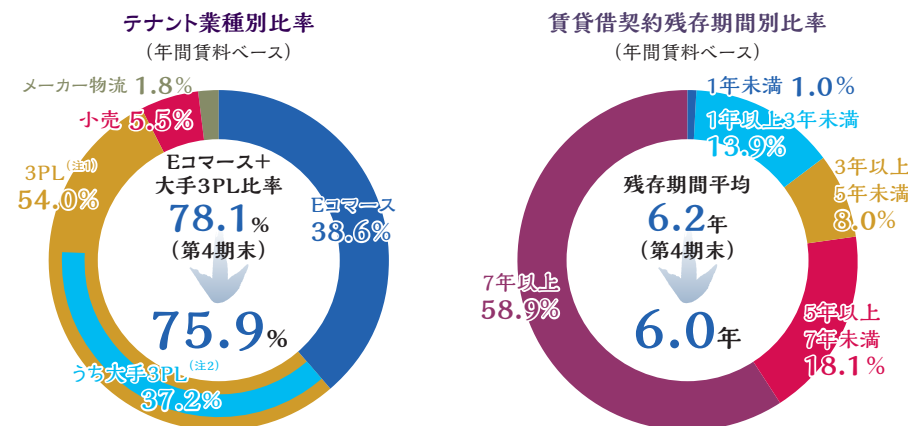
- 1 伊藤忠グループのネットワークを活用したCRE戦略により、多様なCREニーズを捉えた優良物件の取得
- 2 テナント粘着性のある、長期安定収益を見込める物流不動産（関東・関西エリア以外の物件も取得検討）
- 3 その他不動産（プロセスセンター等）、底地

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及びスポンサーのウェアハウジング機能を積極活用

● 優良テナントとの長期契約中心の長期安定的なキャッシュ・フローの実現

（2021年4月1日時点）

テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約



※各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注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。

（注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。

（注3）賃貸借残存期間別比率について、2021年1月期の期間満了テナントとは再契約後の契約期間を用いて算出しています。

収益拡大策の確実な実行

賃貸借契約の長期化／賃料増額の実現

- 2021年7月期の期間満了テナント 2 社と賃料増額にて再契約を実現。
- うち、1社とは契約期間の長期化も実現。

駐車場の外部貸しの開始

- 空き駐車場を有効活用。

照明LED化の実施

- 一部の共用部／専有部に推進。
- 光熱費削減及びテナント満足度向上に寄与。

新たな屋根貸し推進

- 第5期よりIMP印西の太陽光屋根貸し開始。

有利子負債の状況

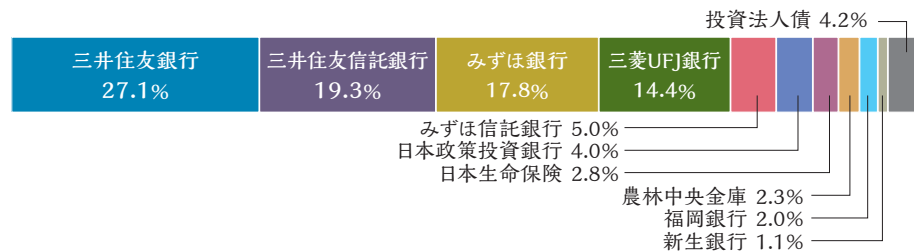
(2021年1月31日時点)

有利子負債残高	長期負債・固定金利比率	平均残存年数
35,370百万円	97.9%	4.4年

借入金

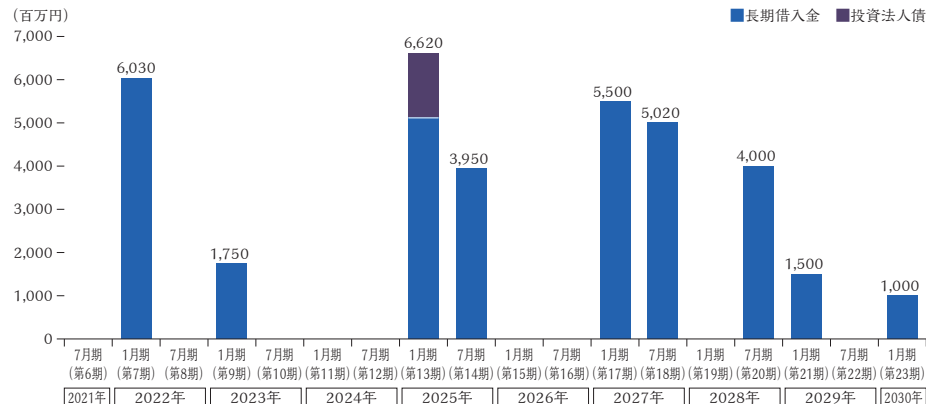
(2021年1月31日時点)

	金額	割合
短期借入金	—	0.0%
長期借入金(固定金利)	33,870百万円	95.8%
投資法人債	1,500百万円	4.2%
合計	35,370百万円	100.0%

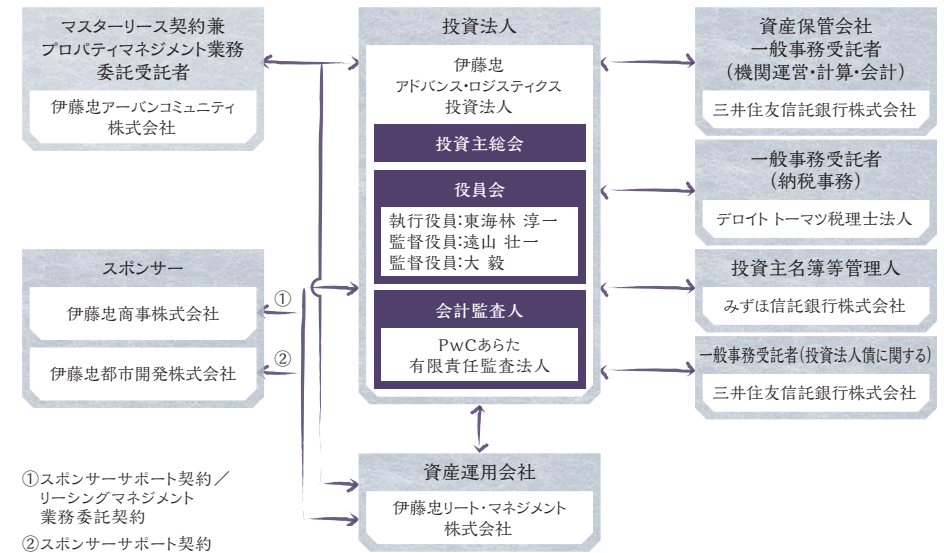


返済期限の分散状況(分散によるリスクの低減)

(2021年1月31日時点)



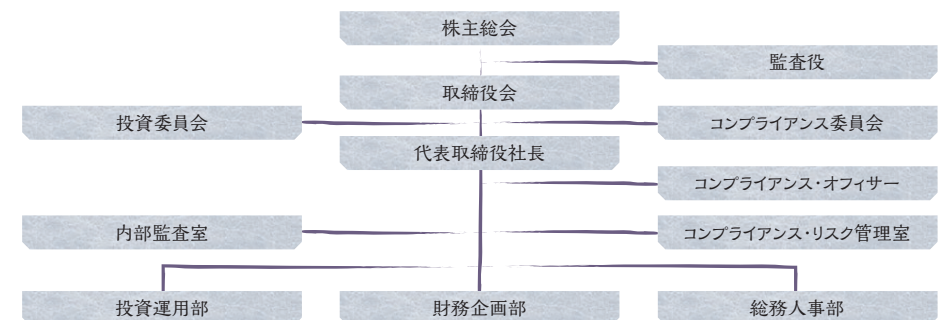
本投資法人の仕組み



本資産運用会社の概要

(2021年1月31日時点)

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	主たる事業内容	投資運用業
設立年月日	2017年2月15日	役員員数	20名(うち非常勤役員4名)
資本金	1.5億円	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第3027号
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%	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



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第1期 自2018年5月1日 至2019年1月31日	第2期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	第3期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	第4期 自2020年2月1日 至2020年7月31日	第5期 自2020年8月1日 至2021年1月31日
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円	1,300 (1,300)	1,718 (1,718)	1,759 (1,759)	2,399 (2,399)	2,606 (2,606)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円	563 (408)	908 (676)	920 (683)	1,206 (877)	1,282 (935)
営業利益		百万円	736	810	839	1,193	1,323
経常利益	c	百万円	521	733	760	1,047	1,185
当期純利益	d	百万円	520	732	759	1,046	1,184
総資産額 (対前期比)	e	百万円	59,378	62,220	61,739	88,955	103,188
有利子負債額	f	百万円	21,990	24,580	23,940	36,153	35,370
純資産額 (対前期比)	g	百万円	36,018	36,133	36,067	50,728	65,413
出資総額(純額)	h	注3) 百万円	35,498	35,401	35,308	49,681	64,228
分配金総額	i	百万円	617	825	855	1,178	1,510
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0
発行済投資口の総口数	j	口	357,143	357,143	357,143	486,000	600,127
1口当たり純資産額	g/j	円	100,852	101,174	100,989	104,378	108,999
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2,708	2,050	2,126	2,161	2,232
1口当たり分配金	i/j	円	1,729	2,311	2,395	2,425	2,517
うち1口当たり利益分配金		円	1,456	2,050	2,126	2,138	1,974
うち1口当たり利益超過分配金		円	273	261	269	287	543
1口当たりFFO	(d+k)/j	円	2,425	3,302	3,421	3,465	3,143
総資産経常利益率	(注6)	%	0.9	1.2	1.2	1.4	1.2
年換算値	(注7)	%	2.2	2.4	2.4	2.8	2.4
自己資本比率	g/e	%	60.7	58.1	58.4	57.0	63.4
(対前期増減)		%	—	△2.5	0.3	△1.4	6.4
自己資本利益率	(注8)	%	1.5	2.0	2.1	2.4	2.0
年換算値	(注7)	%	3.6	4.1	4.2	4.8	4.0
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	37.0	39.5	38.8	40.6	34.3
賃貸NOI	(注9)	百万円	1,237	1,488	1,538	2,160	2,372
減価償却費	k (注10)	百万円	345	447	462	637	701
期末投資口価格	l	円	87,500	103,000	126,200	161,700	129,900
【その他参考情報】							
当期運用日数	(注11)	日	276	181	184	182	184
期末投資物件数		件	7	8	8	9	10
期末稼働率	(注12)	%	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
資本的支出額		百万円	—	2	8	13	—

- (注1) 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。）の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期の営業期間は本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、実際に運用を開始した日である2018年9月7日から2019年1月末日まで（147日）となります。
- (注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載のない限り同様です。
- (注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。
- (注4) 配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100
なお、第1期、第4期及び第5期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の方式により計算しています。
分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
- (注5) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点を開首とみなして、日数による加重平均投資口数（357,143口）により算出した1口当たり当期純利益は1,456円です。
- (注6) 総資産経常利益率＝経常利益÷（(期首総資産額＋期末総資産額)÷2）×100
なお、第1期の期首総資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の総資産額を使用しています。
- (注7) 第1期については実質的な運用日数147日（実際に運用を開始した日である2018年9月7日から2019年1月末日まで）に基づいた年換算値を算出しています。
- (注8) 自己資本利益率＝当期純利益÷〔(期首純資産額＋期末純資産額)÷2〕×100
なお、第1期の期首純資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の純資産額を使用しています。
- (注9) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋賃貸事業費用に含まれる減価償却費
- (注10) 減価償却費は、賃貸事業費用に関する減価償却費を記載しています。第2期より上記のとおり集計対象を変更したことから第1期についても通って同様の方法で集計した数値を記載しています。
- (注11) 本投資法人における第1期の計算期間は2018年5月1日から2019年1月31日までの276日間ですが、実質的な資産運用期間は2018年9月7日から147日間です。
- (注12) 期末稼働率は、各期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積(注13)の合計に対する賃貸面積(注14)の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合には、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注13) 「賃貸可能面積」は、各期末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、バス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を取受することができます。）が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があります。また、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- (注14) 「賃貸面積」は、各期末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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。）を設立企画人として、2018年5月1日に設立され、2018年9月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3493）。

本投資法人は、物流不動産（主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。）を主な投資対象とする上場投資法人として、物流との親和性の高い衣料品や食品等の生活消費関連（注1）ビジネスに強みを持つ大手総合会社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）をスポンサー（注2）としており、伊藤忠グループ（注3）との「拡張的協働関係」（注4）の構築を通じて、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。

当期（2021年1月期）においては、2020年11月20日付でアイミSSIONズパーク柏2（準共有持分30%の追加取得）及びアイミSSIONズパーク印西2を取得しました（計2物件、取得価格（注5）合計14,087百万円）。

当期（2021年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は10物件、取得価格合計98,187百万円となっています。

- (注1) 伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。
- (注2) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2021年1月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。
- (注3) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社202社及び持分法適用関連会社81社（2020年12月31日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。
- (注4) 伊藤忠グループが有するプラットフォーム（「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」（以下、それぞれ後記「2次期の見通し A.今後の運用方針 a)外部成長戦略」で定義します。))を活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。
- (注5) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2021年1月期）における我が国経済は、2020年7月以降において、新型コロナウイルス感染症が再び猛威を振るい2021年1月7日には第2回目となる緊急事態宣言が発出され経済活動が低迷していることから、依然景気の先行きは不透明な状況となっています。

当初新型コロナウイルス感染症拡大時においては、当該感染症が未知の感染症であることから経済活動への影響の深度に陥る予測不能状態に陥り2020年3月19日の東証REIT指数（終値ベース）は1,145ポイントまで急下落しましたが、その後は市場も落ち着きを取り戻し、時間の経過とともに、当該感染症の市場に与える影響についての状況把握が進み、2021年2月26日には1,929ポイントまで回復しております。

物流不動産賃貸市場は、足元での電子商取引（EC）市場の拡大を受け、生活に必要なインフラとして引き続き需要増が予想されています。不動産売買取引市場においても、物流不動産に対する需要はJ-REIT、公募リート、私募ファンド等による投資姿勢の継続を背景に今後も堅調に推移すると予想されます。

このような状況下、本投資法人は、当期（2021年1月期）において、2020年11月20日付でアイミSSIONズパーク柏2（準共有持分30%の追加取得）及びアイミSSIONズパーク印西2を取得しました（計2物件、取得価格合計14,087百万円）。そして、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもとに保有10物件（取得価格合計98,187百万円）の着実な運用を行った結果、保有資産全体の稼働率（注）は当期末時点99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

- (注) 「稼働率」は、2021年1月末日現在における各保有資産に係る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。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合には、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(3) 資金調達概要

当期においては、2020年11月20日を払込期日とする公募増資により14,276百万円を、2020年12月22日を払込期日とする第三者割当増資により402百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は64,228百万円（注1）となりました。

また、新規2物件（うち1物件は、準共有持分の追加取得）の取得資金及び関連費用の支払いの一部に充当することを目的として、2020年11月20日付で730百万円（長期借入金）の借入れを行いました。さらに、同年10月16日付で、消費税還付金及び手元資金を原資として、同年4月1日の物件取得時に借り入れた短期借入金1,513百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は35,370千円百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注2）といいます。）は34.3%となりました。

また、2021年2月1日付において本投資法人が取得している格付（注3）は、変更の結果、以下のとおりとなりました。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+	ポジティブ

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

（注2）「LTV」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額}} \times 100$

（注3）本投資法人の格付は、当期末時点においては、A+（安定的）ですが、2021年2月1日付にて上記に変更となりました。かかる格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(4) 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益2,606百万円、営業利益1,323百万円、経常利益1,185百万円、当期純利益1,184百万円となりました。

当期の利益分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針（注1）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数600,127口の整数倍である1,184,650,698円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は1,974円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針としております。FFO（注2）の70%相当額を利益超過分配を含む分配金総額の目処とし、利益超過分配額は当該営業期間の減価償却費の30%を上限としています。新投資口発行等の資金調達等又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、継続的な利益超過分配の分配額に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、期中における新投資口の発行並びに期中及びフォワード・コミットメントによる物件取得により、一時的に投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金は含まない）が大幅に減少するため、投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含む）を平準化する目的で、当該営業期間のFFOの80.1%を分配することとします。その結果、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして減価償却費の46.4%に相当する額である325百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は543円としました。

（注1）本投資法人は、適切なキャッシュマネジメントによる安定的な分配水準を確保するため、不動産売却損益を除いた、保有資産の運用から生じるキャッシュ・フローに重点を置いて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則FFOの70%を目処（ただし、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFFOの70%を超える場合もあります。）に決定した金額の利益超過分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は51百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内であると判断し、実施することを決定しました。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることになります。

（注2）「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益（ただし、不動産売却損益を除きます。）に当該営業期間の賃貸事業費用に関する減価償却費を加算した値をいいます。以下同じです。

3 増資等の状況

最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） （注1）		備 考
		増減口数	残 高	増減額	残 高	
2018年5月1日	私募設立	1,000	1,000	100	100	（注2）
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	（注3）
2019年4月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	357,143	△97	35,401	（注4）
2019年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	357,143	△93	35,308	（注5）
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	（注6）
2020年2月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	（注7）
2020年4月13日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	486,000	△96	49,681	（注8）
2020年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	486,000	△132	49,549	（注9）
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	（注10）
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	（注11）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格100,000円にて、伊藤忠商事株式会社（1,000口）の出資により、本投資法人が設立されました。

（注3）1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

（注4）2019年3月14日開催の本投資法人役員会において、第1期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり273円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年4月15日よりその支払を開始しました。

（注5）2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。

（注6）1口当たり発行価格116,350円（発行価額112,292円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格112,292円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注8）2020年3月16日開催の本投資法人役員会において、第3期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり269円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年4月13日よりその支払を開始しました。

（注9）2020年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり287円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年10月23日よりその支払を開始しました。

（注10）1口当たり発行価格133,344円（発行価額128,621円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

（注11）1口当たり発行価格128,621円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注12）金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

[投資証券の取引所価格の推移]

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	2019年1月期	2019年7月期	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期
最 高	95,300円	104,900円	130,800円	164,800円	168,200円
最 低	81,200円	86,600円	102,700円	73,000円	125,600円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年9月7日です。

4 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。

	第1期 自2018年5月 1日 至2019年1月31日	第2期 自2019年2月 1日 至2019年7月31日	第3期 自2019年8月 1日 至2020年1月31日	第4期 自2020年2月 1日 至2020年7月31日	第5期 自2020年8月 1日 至2021年1月31日
当期未処分利益総額	520,040千円	732,274千円	759,482千円	1,046,383千円	1,184,930千円
利益留保額	40千円	131千円	196千円	172千円	279千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	617,500千円 (1,729円)	825,357千円 (2,311円)	855,357千円 (2,395円)	1,178,550千円 (2,425円)	1,510,519千円 (2,517円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	520,000千円 (1,456円)	732,143千円 (2,050円)	759,286千円 (2,126円)	1,039,068千円 (2,138円)	1,184,650千円 (1,974円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	97,500千円 (273円)	93,214千円 (261円)	96,071千円 (269円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異等 調整引当額分配金)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)	7,142千円 (20円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等 減少分配からの分配金)	97,500千円 (273円)	93,214千円 (261円)	88,928千円 (249円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については前記「2 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合会社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」を活用した以下の戦略を着実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を目指します。

a) 外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物流不動産への重点投資を行います。

本投資法人は、伊藤忠グループが有する以下の二つのビジネスプラットフォームを積極的に活用し、優良な物流不動産に投資していくことで持続的な成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニーにおいて物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注2）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手しています。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。

(注1) 「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニー（注3）において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。

(注2) 「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。

(注3) 伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL（注5）、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。以下同じです。

(注4) 「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。

(注5) 「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいいます。3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業（顧客企業）が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。

ii. 商社・商流プラットフォーム（注1）の活用

生活消費関連ビジネスに強みをもつ伊藤忠グループは、物流と親和性の高い商流（注2）領域を中心に約10万社（注3）に及び顧客ネットワークを有しており、顧客本来のビジネスに深く入り込んだ顧客リレーションを活用することで、優良なテナント企業の開拓・獲得や開発用地の確保（CRE（注4）戦略）を進めることが可能です。

(注1) 「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合会社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及び豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。

(注2) 「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。

(注3) 伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2021年2月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含みます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含みます。以下同じです。

(注4) 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

b) 内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づく、以下二つのビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠商事の15年以上に及び物流不動産開発経験によって培われたリーシングのノウハウと、伊藤忠グループにおける物流企業・荷主企業との取引顧客網や物流オペレーションの経験を活用し、収益の長期安定化を目指します。

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

伊藤忠商事は、約10万社に及ぶ取引顧客網、並びに約300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を有効に活用したリーシングを行います。また、伊藤忠グループの扱う様々なソリューションを商社本来のビジネスとして提供することでテナント企業の経営や物流オペレーションにおける課題を解決する「御用聞き」(注)機能は、再契約や長期契約の動機付けとなるテナントとの粘着性を生み出し継続的な賃料収入に貢献します。

(注) 伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補(保有資産、その他の伊藤忠グループが開発した物流不動産のテナント企業を含みます。)からの要望を把握し、伊藤忠グループの総合力を活かし、要望に対する適切なソリューションを提供するよう努めています。この一連の過程を「御用聞き」と呼んでいます。

c) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。具体的には、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。また、適切なキャッシュマネジメントを通じて、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金や有利子負債返済への一部充当など、資金の有効活用を図るとともに、継続的な利益超過分配を行うことで、投資主価値の最大化に努めます。

6 決算後に生じた重要な事実

資金の借入れ

下記「(参考情報)」に記載のアイミSSIONズパーク東京足立及びアイミSSIONズパーク三芳の取得資金及び関連費用の一部等に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを、2021年2月26日開催の本投資法人役員会において決議しました。借入実行予定日は2021年4月1日です。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本 返済日	元本返済 方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	433	基準金利 +0.150% (注2)	2021年 4月1日	2022年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
	小計	433	-	-	-	-	-
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	5,000	基準金利 +0.215% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2025年 9月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 (グリーンローン)(注5)	5,000	基準金利 +0.315% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2027年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,650	基準金利 +0.390% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2029年 3月30日		
	小計	12,650	-	-	-		
	合計	13,083	-	-	-	-	-

(注1) 「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは借入実行日から元本返済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。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 <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。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 <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注4) 金利スワップ契約(以下「本金利スワップ契約」といいます。)を締結し、金利の固定化を行う予定です。本金利スワップ契約の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注5) 上記の借入れのうち、元本返済日を2027年9月30日とする5,000百万円の借入れについては、グリーンローン(以下「本グリーンローン」といいます。)として調達します。「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則(Green Loan Principles)に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。本グリーンローンは、その全額が、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の基準を満たす資産であるアイミSSIONズパーク柏2のために活用される予定です。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、2020年11月9日付で、アイミSSIONズパーク東京足立及びアイミSSIONズパーク三芳の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しました。取得予定年月日は、2021年4月1日です(取得予定2物件の取得予定価格合計13,325百万円)。

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注3)	取得予定 年月日 (注4)
物流不動産	L-11	アイミSSIONズパーク東京足立	東京都 足立区	10,915	2021年4月1日
	L-12	アイミSSIONズパーク三芳	埼玉県 入間郡 三芳町	2,320	2021年4月1日

(注1) 「用途」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 1 本投資法人の資産の構成」をご参照ください。

(注2) 「物件番号」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 3 不動産等組入資産明細」をご参照ください。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。なお、アイミSSIONズパーク三芳に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注4) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

投資法人の概況

1 出資の状況

2021年1月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額(純額)及び投資主数は、以下のとおりです。

	第1期 2019年1月31日	第2期 2019年7月31日	第3期 2020年1月31日	第4期 2020年7月31日	第5期 2021年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	357,143口	357,143口	357,143口	486,000口	600,127口
出資総額(純額)(注)	35,498百万円	35,401百万円	35,308百万円	49,681百万円	64,228百万円
投資主数	13,300人	12,348人	10,329人	11,090人	14,286人

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

2021年1月31日現在における発行済投資口数の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に 対する所有口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	98,337	16.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	80,442	13.40
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	43,167	7.19
伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,933	4.48
全国信用協同組合連合会	12,999	2.16
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	11,153	1.85
株式会社八十二銀行	9,782	1.62
株式会社百十四銀行	9,628	1.60
株式会社愛知銀行	8,510	1.41
計	334,586	55.75

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合」は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 当期末における役員等の氏名又は名称

2021年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員(注1)(注2)	東海林 淳一	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	—
監督役員(注3)	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長	1,320
	大 毅	大総合法律事務所 代表弁護士	1,320
会計監査人	PwCあらた有 限責任監査法人	—	8,000 (注4)

(注1)2021年1月31日現在、執行役員は、本投資法人の投資口を自己の名義で9口所有しています。

(注2)執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3)監督役員は、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注4)会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務(コンフォートレター作成業務)に係る報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年1月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分		氏名又は名称
資産運用会社		伊藤忠リート・マネジメント株式会社
資産保管会社		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	(機関運営、計算、会計等)	三井住友信託銀行株式会社
	(納税)	デロイト トーマツ税理士法人
	(投資主名簿等管理)	みずほ信託銀行株式会社
	(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2021年1月31日現在における本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用 途 (注1)	エリア	第4期 2020年7月31日現在		第5期 2021年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・ 関西エリア (注4)	82,941	93.2	96,414	93.4
		その他エリア (注5)	—	—	—	—
	小計		82,941	93.2	96,414	93.4
	その他不動産 (注6)	関東エリア・ 関西エリア (注4)	—	—	—	—
		その他エリア (注5)	—	—	—	—
		小計	—	—	—	—
預金・その他の資産		6,013	6.8	6,773	6.6	
資産総額		88,955	100.0	103,188	100.0	

(注1)「用途」は、本投資法人の各保有資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。以下同じです。
(注2)「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4)「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。
(注5)「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。以下同じです。
(注6)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。
(注7)金額は切捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

2 主要な保有資産

2021年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
アイミSSIONズパーク柏2	28,272	116,883.23	116,883.23	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク印西	27,015	110,516.00	110,516.00	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク野田	12,231	61,278.97	60,956.41	99.5	15.7	物流不動産
アイミSSIONズパーク柏	5,967	31,999.12	31,999.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク三郷	5,955	22,664.74	22,664.74	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク印西2	5,386	27,007.68	27,007.68	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク厚木	5,205	20,576.45	20,576.45	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク守谷	3,084	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク千葉北	2,548	10,478.12	10,478.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク守谷2	747	7,043.95	7,043.95	100.0	非開示(注5)	物流不動産

(注1)「賃貸可能面積」は、2021年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、バス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することがあります。以下同じです。）が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。
(注2)「賃貸面積」は、2021年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。
(注3)「稼働率」は、2021年1月末日現在における各保有資産に係る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。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
(注4)「対総賃貸事業収入比率」とは、各保有資産の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
(注5)テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

3 不動産等組入資産明細

2021年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注2)	所有 形態	期末 帳簿 価額 (百万 円)	期末 算定 価格 (百万 円) (注3)	第4期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日				第5期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日			
						テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%) (注5)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注6)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)	テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%) (注5)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注6)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)
L-1	アイミSSIONズ パーク厚木	A棟：神奈川県厚木市金田字新台畑下 1463番地3 B棟：神奈川県厚木市金田字新白鳥 1497番地1	信託 受益権	5,205	5,980	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-2	アイミSSIONズ パーク柏	千葉県柏市藤野谷字宮後原 1027番地23	信託 受益権	5,967	6,980	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	千葉県野田市泉二丁目1番地1	信託 受益権	12,231	14,200	5	99.5	408,708	17.0	5	99.5	407,955	15.7
L-4	アイミSSIONズ パーク守谷 (注8)	茨城県つくば みらい市絹の 台四丁目4番 地	信託 受益権	3,084	3,520	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-5	アイミSSIONズ パーク三郷	埼玉県三郷市 栄四丁目72 番地1	信託 受益権	5,955	7,090	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-6	アイミSSIONズ パーク千葉北	千葉県千葉市 若葉区若松町 439番地120	信託 受益権	2,548	2,900	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-7	アイミSSIONズ パーク印西	千葉県印西市 松崎台二丁目 4番地3	信託 受益権	27,015	30,500	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-8	アイミSSIONズ パーク守谷2(注9)	茨城県つくば みらい市絹の 台四丁目4番 地	信託 受益権	747	862	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-9	アイミSSIONズ パーク柏2	千葉県柏市新 十余二丁目7 番地1	信託 受益権	28,272	30,700	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-10	アイミSSIONズ パーク印西2	千葉県印西市 松崎台二丁目 4番地4	信託 受益権	5,386	5,680	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
合 計 (平均)				96,414	108,412	15	99.9	2,399,671	100.0	16	99.9	2,606,049	100.0

(注1)「物件番号」は、各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。
(注2)「所在地(住居表示)」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しており、住居表示のないものについては登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
(注3)「期末算定価格」は、2021年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、株式会社台湾総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
(注4)「テナント総数期末時点」は、決算日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント（ただし、バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント総数」を算出しています。

- (注5) 「稼働率期末時点」は、2021年1月末日現在における各保有資産に係る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。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注6) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。
- (注7) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注8) アイミSSIONズパーク守谷に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。
- (注9) アイミSSIONズパーク守谷2に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及時価の状況表

2021年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時 価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	32,140,000	26,840,000	△ 250,470
合 計		32,140,000	26,840,000	△ 250,470

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引|契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支出額
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	1F東・2F東西区画LED化工事	自 2021年1月 至 2021年2月	12	－	－
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	2F倉庫・1F事務所LED化工事	自 2021年5月 至 2021年6月	4	－	－
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	エレベーターホール等共用部LED化工事	自 2021年1月 至 2021年3月	3	－	－
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	垂直搬送機蓄電池交換工事	自 2021年1月 至 2021年2月	3	－	－
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	底下鳩除ネット設置工事	自 2021年2月 至 2021年3月	2	－	－
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	事務所サッシ廻りシーリング工事	自 2021年4月 至 2021年5月	1	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。なお、当期営業費用に区分された修繕費は0百万円です。

3 長期修繕計画等のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期 自 2018年 5月 1日 至 2019年 1月31日	第2期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	第3期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	第4期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	第5期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
	当期首積立金残高	12	40	71	108
当期積立額	12	28	30	37	43
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	12	40	71	108	152

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「資産運用の概況 2. 当期の資産の運用の経過 (4)業績及び分配の概要」をご参照ください。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第4期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	第5期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
(a) 資産運用報酬(注)	278,081	297,722
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	9,455	9,574
(c) 役員報酬	2,640	2,640
(d) その他営業費用	38,745	37,381
合 計	328,922	347,319

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第4期に126,350千円、第5期に70,435千円あります。

2 借入状況

2021年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	1,513	－	0.20896%	2021年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
小 計			1,513	－					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行（注2）	2018年 9月7日	2,300	2,300	0.23505%	2021年 9月7日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）		1,600	1,600					
	三井住友信託銀行株式会社 (注2)		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行	2020年 11月20日	－	730	0.22297%	2021年 11月22日	期限 一括	(注3)	
小 計			5,300	6,030					
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,270	1,270	0.53660%	2024年 9月9日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		950	950					
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,400	1,400	0.72645%	2026年 9月7日	期限 一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	500	500	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	1,510	1,510	0.55000%	2027年 3月31日	期限 一括	(注3)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月3日	540	540	0.13800%	2023年 1月31日	期限 一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		325	325					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		230	230					
	農林中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行		155	155					

(単位：百万円)

区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先								
株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	750	750	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
みずほ信託銀行株式会社		750	750					
三井住友信託銀行株式会社		650	650					
株式会社みずほ銀行		500	500					
農林中央金庫		400	400					
株式会社福岡銀行		400	400					
株式会社新生銀行		300	300					
株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	900	900	0.52220%	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社		900	900					
株式会社みずほ銀行		900	900					
株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
みずほ信託銀行株式会社		200	200					
株式会社新生銀行		200	200					
農林中央金庫		100	100					
日本生命保険相互会社	2020年 2月3日	1,000	1,000	0.70000%	2030年 1月31日	期限 一括	(注3)	
小 計		27,840	27,840					
合 計		34,653	33,870					

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、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た借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 当期より1年内返済予定の長期借入金の区分に記載されることになった借入金であり、前期は長期借入金の区分に記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第1回無担保投資法人債	2019年 12月12日	1,500	1,500	0.300	2024年 12月12日	期限一括	(注)	無担保 無保証
		1,500	1,500					

(注) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件 番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
L-9	アイミッションズ パーク柏2 (準共有 持分 30 %) (追加 取得) (注2)	2020年11月20日	8,720	—	—	—	—
L-10	アイミッションズ パーク印西2	2020年11月20日	5,367	—	—	—	—
合 計			14,087		—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格等）を記載しています。

(注2) アイミッションズパーク柏2に係る取得価格については、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得 又は 譲渡	資産の 種類	物件 番号	不動産等の名称	取得又は 譲渡 年月日	取得又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	信託 受益権	L-9	アイミッションズ パーク柏2 (準共有 持分 30%) (追加 取得) (注2)	2020年 11月20日	8,720	9,020	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年 8月31日
取得	信託 受益権	L-10	アイミッションズ パーク印西2	2020年 11月20日	5,367	5,580	大和不動産鑑定株式会社	2020年 8月31日

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2) アイミッションズパーク柏2に係る取得価格及び鑑定評価額については、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引を除き、当期における該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託費	39,367	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	20,045	50.9
その他営業費用	37,381	伊藤忠商事株式会社	18,371	49.1
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	30	0.1

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2020年8月26日	資産運用委託契約に係る変更契約締結の件	本投資法人の第3回投資主総会にて決議された運用報酬上限料率の変更が施行されたことに伴い、資産運用委託契約に規定する報酬の上限料率の変更について合意しました。
2020年11月16日	新投資口引受契約等の締結の件	2020年11月9日開催の本投資法人役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受に関する一般事務を引受会社（注）に委託しました。

(注) 引受会社は、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、株式会社SBI証券です。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,233,358	2,592,377
信託現金及び信託預金	3,050,151	3,378,321
営業未収入金	60,980	54,690
未収消費税等	1,439,041	522,720
前払費用	47,426	50,836
その他	1	-
流動資産合計	5,830,960	6,598,946
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,331,346	56,142,882
減価償却累計額	△1,677,956	△2,298,574
信託建物（純額）	47,653,390	53,844,307
信託構築物	1,752,077	2,119,976
減価償却累計額	△135,774	△188,508
信託構築物（純額）	1,616,302	1,931,467
信託機械及び装置	1,405,699	1,572,688
減価償却累計額	△79,439	△107,871
信託機械及び装置（純額）	1,326,260	1,464,817
信託工具、器具及び備品	2,084	2,084
減価償却累計額	△323	△498
信託工具、器具及び備品（純額）	1,760	1,585
信託土地	32,344,067	39,172,735
有形固定資産合計	82,941,782	96,414,913
無形固定資産		
ソフトウェア	3,662	3,104
無形固定資産合計	3,662	3,104
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	157,618	151,538
繰延税金資産	12	15
投資その他の資産合計	167,630	161,554
固定資産合計	83,113,074	96,579,572
繰延資産		
投資法人債発行費	11,061	9,785
繰延資産合計	11,061	9,785
資産合計	88,955,097	103,188,305

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	16,672	95,842
短期借入金	1,513,000	-
未払金	75,008	47,917
未払費用	341,586	366,267
1年内返済予定の長期借入金	-	6,030,000
未払法人税等	863	931
前受金	448,662	521,253
その他	4,020	24,221
流動負債合計	2,399,813	7,086,433
固定負債		
投資法人債	1,500,000	1,500,000
長期借入金	33,140,000	27,840,000
信託預り敷金及び保証金	1,184,544	1,346,310
その他	2,697	2,182
固定負債合計	35,827,242	30,688,493
負債合計	38,227,055	37,774,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	49,968,443	64,647,572
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △7,142	※2 -
その他の出資総額控除額	△279,642	△419,124
出資総額控除額合計	△286,785	△419,124
出資総額（純額）	49,681,657	64,228,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,046,383	1,184,930
剰余金合計	1,046,383	1,184,930
投資主資本合計	50,728,041	65,413,378
純資産合計	※1 50,728,041	※1 65,413,378
負債純資産合計	88,955,097	103,188,305

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,366,156	※1 2,578,905
その他賃貸事業収入	※1 33,514	※1 27,144
営業収益合計	2,399,671	2,606,049
営業費用		
賃貸事業費用	※1 877,123	※1 935,491
資産運用報酬	278,081	297,722
資産保管・一般事務委託報酬	9,455	9,574
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	38,745	37,381
営業費用合計	1,206,045	1,282,810
営業利益	1,193,626	1,323,238
営業外収益		
受取利息	15	19
還付加算金	-	1,363
営業外収益合計	15	1,382
営業外費用		
支払利息	78,571	82,959
投資法人債利息	2,225	2,274
投資口交付費	20,687	17,622
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
融資関連費用	27,736	18,706
その他	16,088	16,092
営業外費用合計	146,586	138,932
経常利益	1,047,055	1,185,688
税引前当期純利益	1,047,055	1,185,688
法人税、住民税及び事業税	865	934
法人税等調整額	2	△3
法人税等合計	868	931
当期純利益	1,046,187	1,184,757
前期繰越利益	196	172
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,046,383	1,184,930

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

	(単位：千円)				
	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	35,498,833	-	△190,714	△190,714	35,308,119
当期変動額					
新投資口の発行	14,469,610				14,469,610
一時差異等調整引当額 による利益超過分配		△7,142		△7,142	△7,142
その他の利益超過分配			△88,928	△88,928	△88,928
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,469,610	△7,142	△88,928	△96,071	14,373,538
当期末残高	※1 49,968,443	△7,142	△279,642	△286,785	49,681,657

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	759,482	759,482	36,067,601	36,067,601
当期変動額				
新投資口の発行			14,469,610	14,469,610
一時差異等調整引当額 による利益超過分配			△7,142	△7,142
その他の利益超過分配			△88,928	△88,928
剰余金の配当	△759,286	△759,286	△759,286	△759,286
当期純利益	1,046,187	1,046,187	1,046,187	1,046,187
当期変動額合計	286,901	286,901	14,660,439	14,660,439
当期末残高	1,046,383	1,046,383	50,728,041	50,728,041

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～62年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>14～46年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～29年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～62年	構築物	14～46年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	6年	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～62年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>14～46年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～29年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～62年	構築物	14～46年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	6年
建物	3～62年																	
構築物	14～46年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具、器具及び備品	6年																	
建物	3～62年																	
構築物	14～46年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具、器具及び備品	6年																	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は131,916千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は10,413千円です。																
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。																

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	49,968,443	△7,142	△279,642	△286,785	49,681,657
当期変動額					
新投資口の発行	14,679,128				14,679,128
一時差異等調整引当額の戻入		7,142		7,142	7,142
その他の利益超過分配			△139,482	△139,482	△139,482
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,679,128	7,142	△139,482	△132,339	14,546,789
当期末残高	※1 64,647,572	－	△419,124	△419,124	64,228,447

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	1,046,383	1,046,383	50,728,041	50,728,041
当期変動額				
新投資口の発行			14,679,128	14,679,128
一時差異等調整引当額 の戻入	△7,142	△7,142	－	－
その他の利益超過分配			△139,482	△139,482
剰余金の配当	△1,039,068	△1,039,068	△1,039,068	△1,039,068
当期純利益	1,184,757	1,184,757	1,184,757	1,184,757
当期変動額合計	138,546	138,546	14,685,336	14,685,336
当期末残高	1,184,930	1,184,930	65,413,378	65,413,378

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上していません。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上していません。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。
----------------------------	---	---

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2020年7月31日	当期 2021年1月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

※2. 一時差異等調整引当額
 前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）
 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
受取保険金	受取保険金の未計上に伴う税金不一致の発生	7,142	-	7,142	-	7,142	-
合計		7,142	-	7,142	-	7,142	-

2. 戻入れの具体的な方法
 受取保険金を計上する時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）
 1. 引当て及び戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)							
発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
受取保険金	受取保険金の未計上に伴う税金不一致の発生	7,142	7,142	-	7,142	-	受取保険金の計上
合計		7,142	7,142	-	7,142	-	-

2. 戻入れの具体的な方法
 受取保険金を計上する時点において、対応すべき金額の戻し入れを行いました。

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	2,339,673
共益費収入	26,483
計	2,366,156
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	19,356
駐車場収入	4,937
その他収入	9,220
計	33,514
不動産賃貸事業収益合計	2,399,671
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費	38,259
水道光熱費	23,313
修繕費	8,072
公租公課	160,284
減価償却費	637,916
損害保険料	7,333
信託報酬	1,903
その他賃貸事業費用	39
不動産賃貸事業費用合計	877,123
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
1,522,548	1,670,558

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	10,000,000 □
発行済投資口の総口数	486,000 □
	発行可能投資口総口数 10,000,000 □
	発行済投資口の総口数 600,127 □

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	12
繰延税金資産合計	12
繰延税金資産の純額	12
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	31.46
(調整)	(調整)
評価性引当額の増減	△0.21
支払分配金の損金算入額	△31.22
その他	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、有価証券又は金銭債権に投資することができます。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,233,358	1,233,358	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,050,151	3,050,151	—
(3) 短期借入金	(1,513,000)	(1,513,000)	—
(4) 投資法人債	(1,500,000)	(1,498,950)	△1,050
(5) 長期借入金	(33,140,000)	(33,782,354)	642,354
(6) デリバティブ取引（注2）	—	—	—

(注1) 負債に計上されるものについては、() で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

- ② ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			内1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	32,140,000	32,140,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における (5)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,184,544

信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,233,358	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,050,151	－	－	－	－	－
合 計	4,283,510	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,513,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	1,500,000	－
長期借入金	－	5,300,000	1,750,000	－	9,070,000	17,020,000
合 計	1,513,000	5,300,000	1,750,000	－	10,570,000	17,020,000

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、有価証券又は金銭債権に投資することができます。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,592,377	2,592,377	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,378,321	3,378,321	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(6,030,000)	(6,040,309)	10,309
(4) 投資法人債	(1,500,000)	(1,499,550)	△ 450
(5) 長期借入金	(27,840,000)	(28,380,345)	540,345
(6) デリバティブ取引 (注2)	－	－	－

(注1) 負債に計上されるものについては、() 中表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号) に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			内1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	32,140,000	26,840,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における (5)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,346,310

信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,592,377	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,378,321	－	－	－	－	－
合 計	5,970,698	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	1,500,000	－	－
長期借入金	6,030,000	1,750,000	－	5,120,000	3,950,000	17,020,000
合 計	6,030,000	1,750,000	－	6,620,000	3,950,000	17,020,000

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

本投資法人は、関東エリア・関西エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
58,032,080	24,909,701	82,941,782	90,989,000

(注1)「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。ます。以下、同じです。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（うち1物件は追加取得）（25,534,359千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（637,916千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2020年7月期（第4期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

本投資法人は、関東エリア・関西エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
82,941,782	13,473,131	96,414,913	108,412,000

(注1)「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。ます。以下、同じです。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（うち1物件は追加取得）（14,175,090千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（701,959千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2021年1月期（第5期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	6.92%	不動産の取得	5,670,000	－	－
資産運用会社の利害関係人等	合同会社柏2プロパティーズ	不動産業	－	不動産の取得	19,600,000	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入れ	1,875,000	長期借入金	6,825,000
				支払利息	25,403	未払費用	3,786

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入れ	－	1年以内返済予定の長期借入金	1,400,000
						長期借入金	5,425,000
				支払利息	25,778	未払費用	3,562

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日		当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	
1口当たり純資産額	104,378 円	1口当たり純資産額	108,999 円
1口当たり当期純利益	2,161 円	1口当たり当期純利益	2,232 円

なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
当期純利益（千円）	1,046,187	1,184,757
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,046,187	1,184,757
期中平均投資口数（口）	484,100	530,735

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

資金の借入れ

アイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳の取得資金及び関連費用の一部等に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを、2021年2月26日開催の本投資法人役員会において決議しました。借入実行予定日は2021年4月1日です。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本 弁済日	元本弁済 方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	433	基準金利 +0.150% (注2)	2021年 4月1日	2022年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	小計	433	-	-	-	-	-
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	5,000	基準金利 +0.215% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2025年 9月30日	期限一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 (グリーンローン) (注5)	5,000	基準金利 +0.315% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2027年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,650	基準金利 +0.390% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2029年 3月30日		
	小計	12,650	-	-	-	-	-
	合計	13,083	-	-	-	-	-

(注1) 「短期」とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。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 <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。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 <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注4) 金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結し、金利の固定化を行う予定です。本金利スワップ契約の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注5) 上記の借入れのうち、元本弁済日を2027年9月30日とする5,000百万円の借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。本グリーンローンは、その全額が、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の基準を満たす資産であるアイミッションズパーク柏2のために活用される予定です。

(追加情報)

一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
受取保険金	受取保険金の計上	△7,142

2. 戻入れの具体的な方法

受取保険金を計上する時点において、対応すべき金額の戻入れを行いました。

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)
I 当期末処分利益	1,046,383,703 円	1,184,930,589 円
II 利益超過分配金加算額	139,482,000 円	325,868,961 円
うち一時差異等調整引当額	- 円	- 円
うちその他の出資総額控除額	139,482,000 円	325,868,961 円
III 出資総額組入額	7,142,860 円	- 円
うち一時差異等調整引当額戻入額	7,142,860 円	- 円
IV 分配金の額	1,178,550,000 円	1,510,519,659 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,425 円)	(2,517 円)
うち利益分配金	1,039,068,000 円	1,184,650,698 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,138 円)	(1,974 円)
うち一時差異等調整引当額	- 円	- 円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(- 円)	(- 円)
うちその他の利益超過分配金	139,482,000 円	325,868,961 円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(287 円)	(543 円)
V 次期繰越利益	172,843 円	279,891 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、 かかる方針をふまえ、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額の概ね全額である1,039,068,000円を、利益分配金として分配することとしました。 これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、139,482,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,184,650,698円を、利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、325,868,961円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。
------------	---	---

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2021年3月17日

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

佐々木 貴子
数谷 峰

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2020年8月1日から2021年1月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理

性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,047,055	1,185,688
減価償却費	638,473	702,516
投資口交付費	20,687	17,622
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
受取利息	△15	△19
支払利息	78,571	82,959
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,893	6,289
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,439,041	916,320
前払費用の増減額（△は増加）	△13,924	△3,410
長期前払費用の増減額（△は増加）	△39,868	6,079
営業未払金の増減額（△は減少）	△75,363	79,535
未払金の増減額（△は減少）	△811	-
未払費用の増減額（△は減少）	98,246	24,302
未払消費税等の増減額（△は減少）	△133,923	-
前受金の増減額（△は減少）	129,503	72,591
その他	△3,601	19,271
小計	309,158	3,111,024
利息の受取額	15	19
利息の支払額	△74,180	△82,579
法人税等の支払額	△916	△866
営業活動によるキャッシュ・フロー	234,076	3,027,597
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△25,479,253	△14,202,548
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,479,253	△14,202,548
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,513,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△1,513,000
長期借入れによる収入	10,700,000	730,000
投資口の発行による収入	14,448,922	14,661,506
分配金の支払額	△855,024	△1,178,133
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,806,897	12,700,373
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	561,721	1,525,422
現金及び現金同等物の期首残高	2,537,244	3,098,966
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,098,966	※1 4,624,388

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記【参考情報】

	前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記【参考情報】

前期（ご参考） 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	当期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金	現金及び預金
1,233,358千円	2,592,377千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
3,050,151千円	3,378,321千円
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△1,184,544千円	△1,346,310千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,098,966千円	4,624,388千円
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。



保有物件



アイミッションズパーク
柏



アイミッションズパーク
印西2

アイミSSIONズパーク
千葉北アイミッションズパーク
三芳

称)アイミッションズ
ク厚木2



仮称)アイミSSIONズ
ピーク桑名

GRESB「Green Star」4スターの獲得



GRESB Real Estate Assessment

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

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

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

伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

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

障がい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

障がいのある子供たちとそのご家族、ボランティア総勢約200名参加



「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

- 時間単位有給休暇の導入
- スライド勤務制度の導入

休み方の改善

働き方の改善

E

環境

環境認証の取得



電気使用量削減



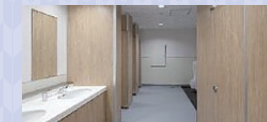
LED照明

緑化推進



緑化駐車場

水使用量削減

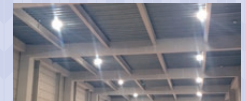


節水型トイレ・洗面配置

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)

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



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
- 2021年4月調達予定の借入金の一部にグリーンローンを活用

再生可能エネルギーの創出



太陽光パネル

テナント啓発



G

ガバナンス

伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資

従業員持投資口制度の導入

適切な意思決定プロセス(利害関係者取引への対応)

新型コロナウイルス(感染症)対策

感染リスク低減のためにスライド勤務制度や在宅勤務制度を適用し混雑時間の通勤を回避

投資主利益との連動性をさらに高める報酬体系へ

総資産連動の報酬上限料率を半減させ、税引前当期純利益連動の報酬を上限料率範囲内で調整することで、投資主利益との連動性をさらに高めることを企図しております。

	改定後			
	上限料率半減 総資産×0.1% 報酬比率15%	NOI×5% 報酬比率40%	税引前当期純利益×EPU×0.005% 報酬比率45%	
	↑減少			↑増加
改定前	総資産×0.2% 報酬比率30%	NOI×5% 報酬比率40%	税引前当期純利益×EPU×0.005% 報酬比率30%	

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(物流総合効率化法)

投資口・投資主の状況

所有者別投資主数の割合

個人・その他
96.2%

外国法人 0.8%
その他国内法人 2.0%
金融機関 1.0%

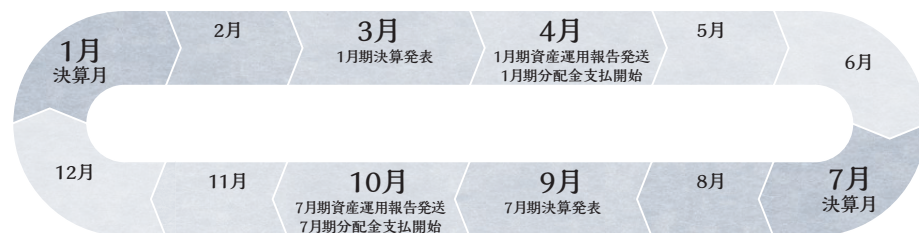
所有者別投資口数の割合

個人・その他
16.2%

金融機関
67.4%

その他国内法人 8.2%
外国法人 8.3%

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3493)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する住所、氏名等の登録情報の変更、分配金振込口座の指定、変更等に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほ銀行の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ホームページのご案内

<https://www.ial-reit.com/>

本投資法人のホームページでは、分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取組に関する最新情報等を掲載しています。投資主の皆様にご覧いただく迅速かつ充実した情報開示を行なってまいりますので、ぜひご覧ください。

ホームページ
QRコード

