

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。



第1期(2019年1月期)^(注1)実績

1口当たり分配金

2019年1月期(第1期)
実績

1,729円

うち利益超過分配金273円

2019年7月期(第2期)
予想

2,262円

うち利益超過分配金285円

資産総額

2019年4月1日時点

58,830百万円

取得価格ベースで記載

期末稼働率

2019年1月期(第1期)

100.0%

格付け(JCR)

2019年3月15日取得

A+

(安定的)

運用状況

| | |
|--------------------------|----------|
| 営業収益 | 1,300百万円 |
| 営業利益 | 736百万円 |
| 経常利益 | 521百万円 |
| 当期純利益 | 520百万円 |
| 期末物件数 | 7物件 |
| 鑑定NOI利回り ^(注2) | 5.0% |

分配金の状況

| | |
|--------------------------|--------|
| 1口当たり分配金(合計) | 1,729円 |
| 1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く) | 1,456円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 273円 |

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

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

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は伊藤忠アドバンス・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。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとした数多くのステークホルダーの皆様方のご支援を賜り、2018年9月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場し、この度、初めての決算期(2019年1月期(第1期))を迎えることとなりました。これらもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

本投資法人のスポンサーグループは、本投資法人保有資産の主要取扱荷物であるアパレルや食品など生活消費関連分野に特に強みを持ち、かつ、豊富な物流不動産開発及びリーシング実績を有する伊藤忠グループです。本投資法人は、伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、物件パイプライン・サポートやテナントリーシング・マネジメントなどの支援を受けて、持続的な成長と投資主価値の最大化を目指します。また、その社会的責任及び公共的使命を十分に認識し、コンプライアンス(法令遵守)体制の強化も引き続き図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、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



| | | | |
|-------------------|----|-------------------------|----|
| 投資主の皆様へ | 1 | I 資産運用報告 | 11 |
| トップインタビュー | 2 | II 貸借対照表 | 28 |
| 今後の成長戦略 | 6 | III 損益計算書 | 30 |
| 本投資法人の基本戦略 | 6 | IV 投資主資本等変動計算書 | 31 |
| 外部成長戦略 | 8 | V 注記表 | 32 |
| 内部成長戦略 | 9 | VI 金銭の分配に係る計算書 | 39 |
| 財務戦略 | 10 | VII 会計監査人の監査報告書 | 40 |
| 2019年4月1日取得資産の概要 | 43 | VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 41 |
| 第1期保有資産の概要 | 44 | | |
| ポートフォリオマップ | 46 | | |
| 伊藤忠グループの紹介 | 48 | | |
| ESGへの取組み | 50 | | |
| 本投資法人・本資産運用会社について | 52 | | |
| 投資主インフォメーション | 53 | | |



伊藤忠グループと協働し
物流業界の発展に貢献

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 東海林 淳一

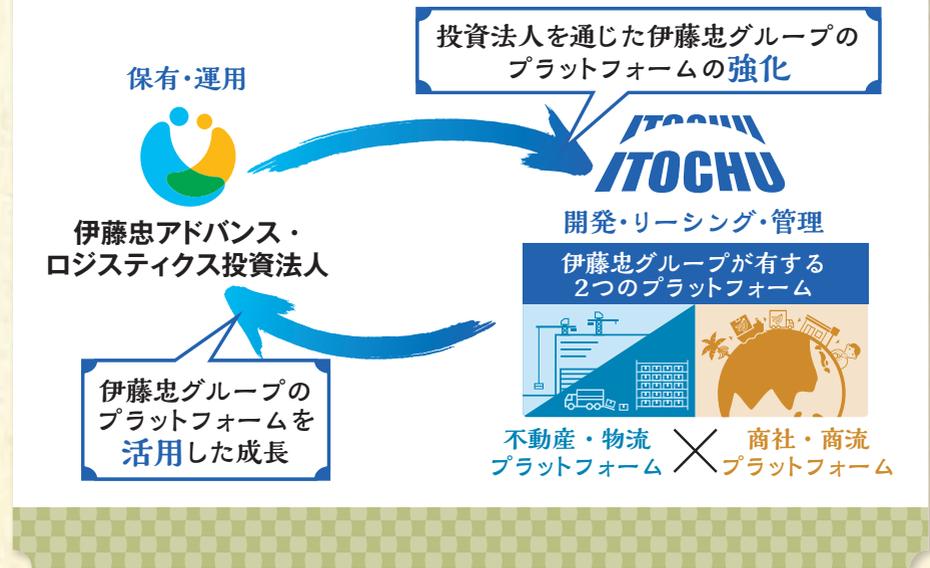
グループが開発した
物流不動産を保有・運用

—— 投資法人の概要についてご説明をお願いします。

東海林 当投資法人は、伊藤忠商事と、マンション開発を中心に物流不動産、オフィス及び賃貸マンションなどの開発を手掛けているグループ会社の伊藤忠都市開発がスポンサーと

なっているJリートで、物流不動産を主要な投資対象としております。ご存知の通り、伊藤忠商事は非資源、特に生活関連分野に強みを有している総合商社です。当投資法人が所有する物流不動産のテナント企業様には食品やアパレルなどの生活関連分野の流通に携わっている企業様が多く、その点でも伊藤忠商事と私たちのビジネスとは非常に親和性が高いと言えるでしょう。

伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」



また、商社のイメージと不動産開発は結びつきにくいと思いますが、伊藤忠商事は不動産開発に長く携わってきたトラックレコードを有しているのが特徴です。古くから住宅やオフィス、商業施設などにおいて実績を残してきましたし、2004年から物流不動産の開発にも取り組んできました。グループ会社を通じて自前で物流のオペレーションを手掛け、施設開発やリーシングにも力を入れてきました。

こうして伊藤忠グループは、「不動産・物流プラットフォーム」を構築してきたわけです。加えて、伊藤忠商事は約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網から成る「商社・商流プラットフォー

ム」も有しております。当投資法人は、伊藤忠グループの「不動産・物流プラットフォーム」をベースに、「商社・商流プラットフォーム」を活用した物件供給やリーシングサポートにより、持続的な成長を図ってまいります。

伊藤忠グループとの間で
「拡張的協働関係」を築く

—— 伊藤忠商事にとって、この投資法人はどのような役割を果たすのですか？

東海林 当投資法人が物流不動産の保有・運用を担うことによって、伊藤忠グループもテ

ナント企業様との接点が増え、ビジネス上のニーズを察知する機会が拡大します。そして、それらのニーズに応じて速やかにソリューションを提供することで、お互いの関係強化を図っていきます。こうした取り組みが伊藤忠グループのプラットフォームをいっそう拡充するとともに、当投資法人の成長にも結びつくという「拡張的協働関係」を強化していくことをめざしております。

第1期決算発表と その後の発表の内容

—— 本年3月14日の決算発表以降、複数の新しい施策を発表してきました。

東海林 昨年2018年9月の上場以降、当投資法人の投資口価格は軟調な状況が続きました。投資主の皆様からは数多くの叱咤激励の声を頂いております。このような状況は当然ながら我々の想定していたシナリオとは異なるものでしたが、当該状況打開のため、機動的かつタイムリーに次なる施策を打たねばならないと考え、準備を進めていたのが3月14日以降に発表をさせて頂いた施策の数々となります。

—— それぞれの施策の概要について教えてください。

東海林 まずは、3月14日の決算発表と同時に、借入金を活用した約50億円の物件取得を発表させて頂きました。投資主の皆様のご協力があって実現できていた上場時の低いレバレッジ、その一部をこのタイミングで活用する

ことを決断しました。今回の物件取得では、財務余力を残した状態で分配金を上昇させることができています。

また、3月15日に、A+（安定的）という長期発行体格付の取得も発表させて頂きました。将来的にAA格を睨みつつ、足元でA+を取っていくことが重要と判断しました。

そして、3月26日に、伊藤忠商事による当投資法人の投資口追加取得に関する施策も発表させて頂きました。伊藤忠商事とビジネス上の親和性の高い物流不動産を投資対象とする当投資法人は、「伊藤忠」の称号を掲げており、伊藤忠としても上場当初より5%程度の当投資法人の投資口を保有することでサポート姿勢を示していました。今回、期中の市場買付等を通じて、このセიმポート追加投資を行う可能性があることを発表させて頂いた次第です。この施策は、伊藤忠商事との拡張的協働関係の中で協議検討を重ね、実現した施策となります。

—— 今後の成長戦略を教えてください。

東海林 伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発が保有・開発中の当投資法人向けパイプライン物件は6物件にのぼり、当投資法人の外部成長の蓋然性の高さを示しています。こうしたパイプラインサポート（優先交渉権の付与）を受けながら、今後5年間程度を目途に2000億円を目標として資産規模の拡大をめざしてまいります。ただし、高値買いはしたくありません。急がず着実な成長をしていきたいと考えております。

今後の成長に向けた第一歩としての取り組み



2019年3月18日付決算説明会資料開示事項
財務余力に配慮し、本投資法人の資金は、規模拡大に向け新規物件取得のために活用



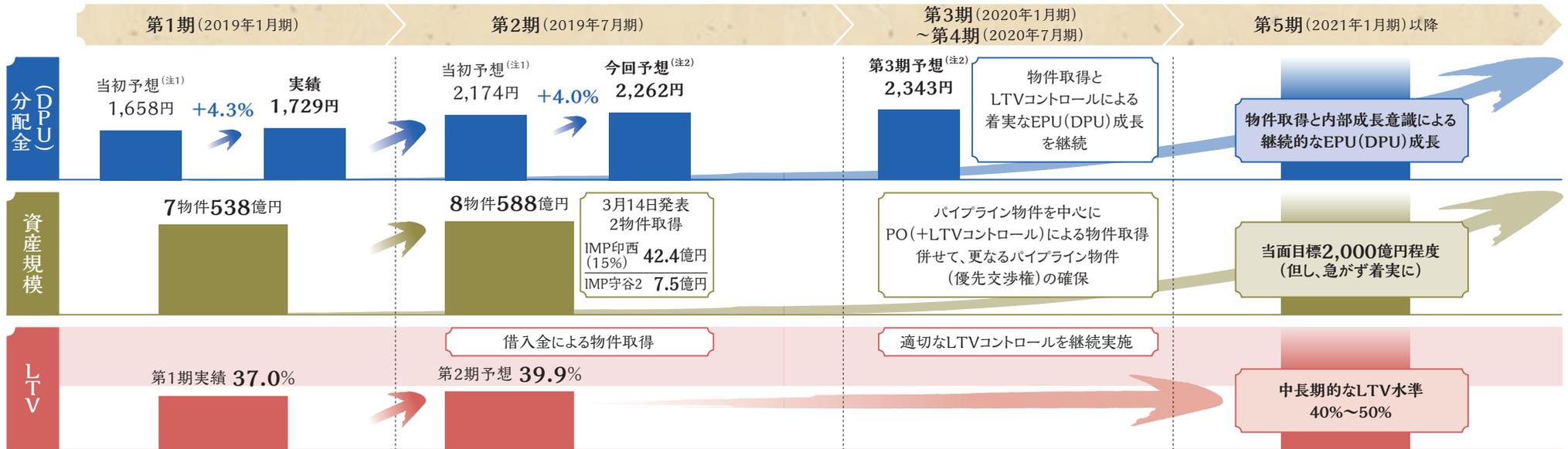
3月26日発表
伊藤忠商事による投資口の追加取得
投資主の利益との一致をより促進する施策を実施
本投資法人への伊藤忠商事の出資比率

5%
(2019年3月26日現在)

最大7%
(2019年8月30日迄)

スポンサーパイプライン物件等の着実な取得とLTVコントロールの徹底

による安定的成長を実現



(注1)2018年9月12日発表の数値を記載しています。(注2)2019年3月14日発表の数値を記載しています。

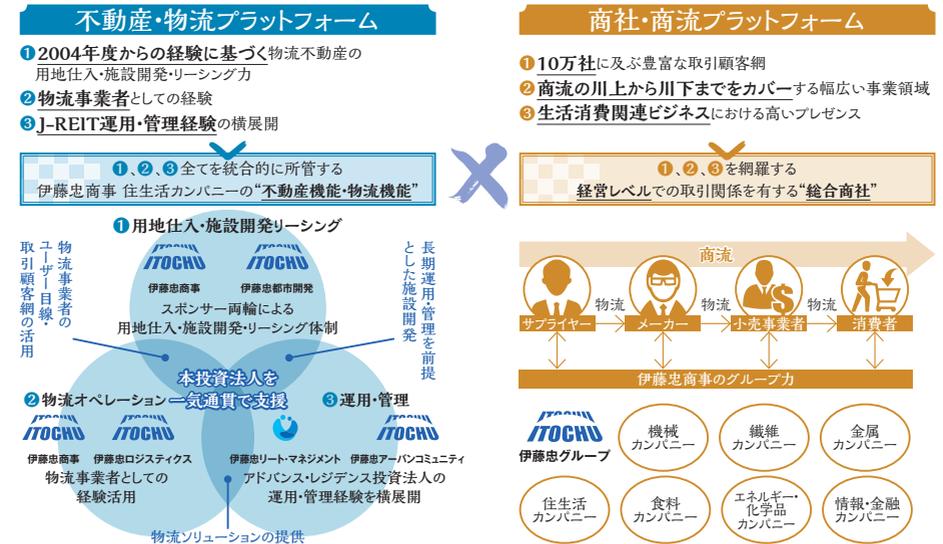
本投資法人の基本戦略

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、約10万社に及ぶ取引顧客網(商社・商流プラットフォーム)を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築

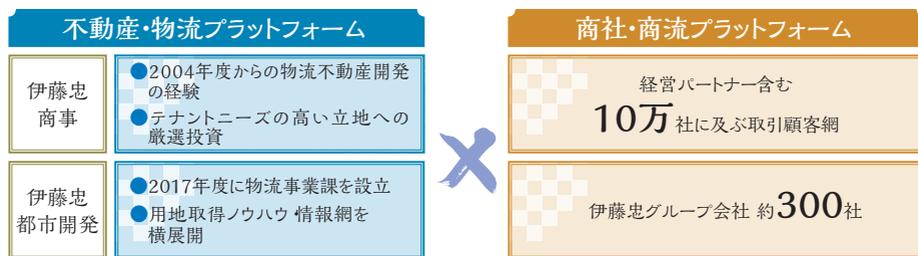


(2019年4月1日時点)

「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム



強固なソーシング体制



伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート(優先交渉権の付与)及び伊藤忠グループのネットワークを通じた豊富な外部成長サポートを受けながら、資産規模の拡大を目指します。

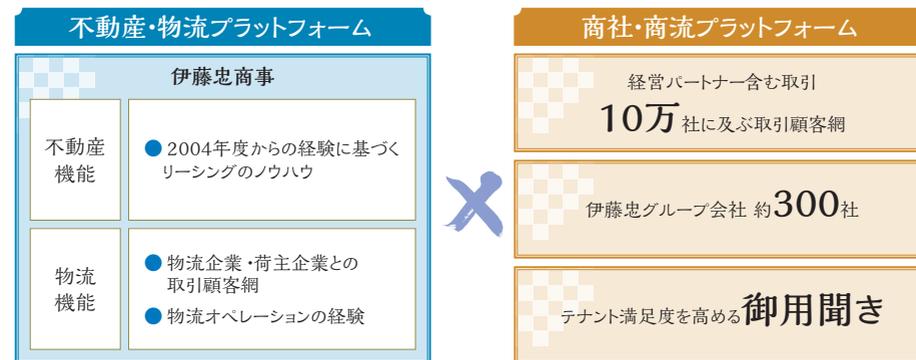
| 竣工(予定)年月 | 保有・開発中物件 | 所在 | 延床(予定)面積(m ²) | 優先交渉権 |
|----------|---|--------|---------------------------|-------|
| 2018年 2月 | アイミッションズパーク印西(準共有持分20%) ^(注1) | 千葉県印西市 | 22,004 | 優先交渉権 |
| 2018年 5月 | アイミッションズパーク東京足立 | 東京都足立区 | 27,872 | 優先交渉権 |
| 2018年 8月 | アイミッションズパーク柏2 | 千葉県柏市 | 117,299 | 優先交渉権 |
| 2019年 3月 | アイミッションズパーク印西2 | 千葉県印西市 | 28,983 | |
| 2019年 8月 | アイミッションズパーク市川塩浜 | 千葉県市川市 | 59,584 | 優先交渉権 |
| 2019年10月 | アイミッションズパーク三芳 | 埼玉県三芳町 | 10,900 | 優先交渉権 |

(注1) アイミッションズパーク印西に係る延床面積については、当該物件の準共有持分(20%)に相当する数値を記載しています。
 (注2) 上記は取得予定資産ではなく、本書日付現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。さらに、本書の提出日現在、アイミッションズパーク市川塩浜及びアイミッションズパーク三芳の開発は完了しておらず、竣工予定年月及び延床予定面積は本書日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。



商社ならではのリーシング体制

本投資法人が保有する物流不動産について、伊藤忠商事の建設第二部と、自らが物流事業者であり、かつ、他の物流事業者との取引関係も有している物流物資部が協働してリーシングを行います。また、伊藤忠商事、伊藤忠グループ及びその取引顧客網を有効に活用し、拠点の増設・移転・集約ニーズを他社に先駆けて把握することで、リーシングを強化します。



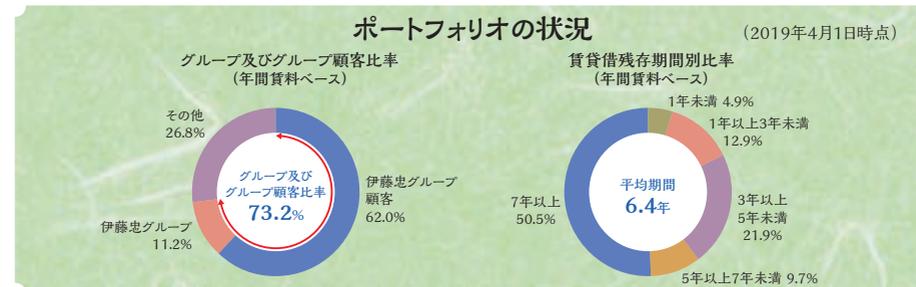
スポンサーサポートを活用した内部成長

本投資法人は、豊富な取引顧客網を有する伊藤忠グループによるサポートを受けながら、テナントとの関係強化を図り、ポートフォリオ収益の安定化を図ります。



内部成長に関するスポンサーサポート契約の内容

- リーシングマネジメント業務の提供
- 御用聞き(テナントに対するソリューション提供)
- プロパティマネジメント業務の提供



有利子負債の状況

2019年1月31日時点

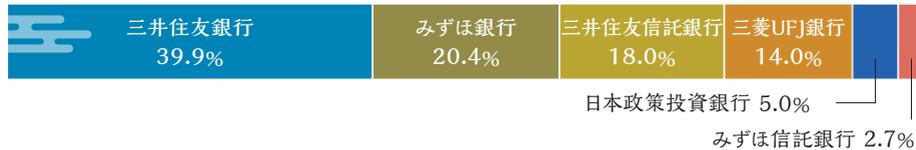
| | | | |
|-----------|----------|--------|--------|
| 有利子負債総額 | 平均負債残存年数 | 長期負債比率 | 固定借入比率 |
| 21,990百万円 | 4.6年 | 79.2% | 79.2% |

借入金

2019年1月31日時点

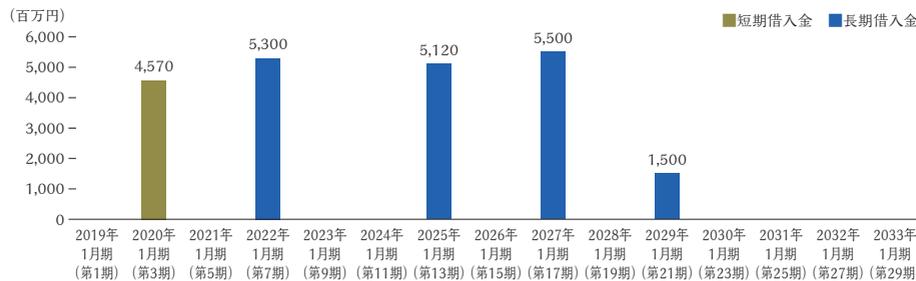
| 区分 | 借入先 | 残高 (百万円) | 利率 | 借入日 | 返済期限 | 摘要 |
|----|----------------------|-------------|--------------------------|---------------|---------------|------------|
| 短期 | 三井住友銀行 みずほ銀行 | 1,880 | 全銀協1か月日本 TIBOR +0.15% | 2018年 9月7日 | 2019年 9月9日 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 | 2,690 | 全銀協1か月日本 TIBOR +0.15% | 2018年 9月7日 | 2019年 9月9日 | 無担保 無保証 |
| | 小計 | 4,570 | — | — | — | — |
| 長期 | 三井住友銀行 みずほ銀行 | 5,300 | 0.23505%(注) | 2018年 9月7日 | 2021年 9月7日 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 みずほ銀行 | 5,120 | 0.53660%(注) | 2018年 9月7日 | 2024年 9月9日 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 | 5,500 | 0.72645%(注) | 2018年 9月7日 | 2026年 9月7日 | 無担保 無保証 |
| | 三井住友銀行 みずほ銀行 | 1,500 | 0.91670%(注) | 2018年 9月7日 | 2028年 9月7日 | 無担保 無保証 |
| | 小計 | 17,420 | — | — | — | — |
| | 合計 | 21,990 | — | — | — | — |

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



返済期限の分散状況

2019年1月31日時点



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 | |
| 営業収益 | 百万円 | 1,300 | |
| (うち不動産賃貸事業収益) | 百万円 | (1,300) | |
| 営業費用 | 百万円 | 563 | |
| (うち不動産賃貸事業費用) | 百万円 | (408) | |
| 営業利益 | 百万円 | 736 | |
| 経常利益 | 百万円 | 521 | |
| 当期純利益 | 百万円 | 520 | |
| 総資産額 | 百万円 | 59,378 | |
| (対前期比) | % | — | |
| 有利子負債額 | 百万円 | 21,990 | |
| 純資産額 | 百万円 | 36,018 | |
| (対前期比) | % | — | |
| 出資総額 | 百万円 | 35,498 | |
| 分配金総額 | 百万円 | 617 | |
| 配当性向 | (注3) % | 100.0 | |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 357,143 | |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 100,852 | |
| 1口当たり当期純利益 | (注4) 円 | 2,708 | |
| 1口当たり分配金 | i/j 円 | 1,729 | |
| うち1口当たり利益分配金 | 円 | 1,456 | |
| うち1口当たり利益超過分配金 | 円 | 273 | |
| 1口当たりFFO | (d+k)/j 円 | 2,425 | |
| 総資産経常利益率 | (注5) % | 0.9 | |
| 年換算値 | (注6) % | 2.2 | |
| 自己資本比率 | g/e % | 60.7 | |
| (対前期増減) | % | — | |
| 自己資本利益率 | (注7) % | 1.5 | |
| 年換算値 | (注6) % | 3.6 | |
| 総資産有利子負債比率(LTV) | f/e % | 37.0 | |
| 賃貸NOI | (注8) 百万円 | 1,237 | |
| 減価償却費 | k (注9) 百万円 | 346 | |
| 期末投資口価格 | 円 | 87,500 | |
| 【その他参考情報】 | | | |
| 当期運用日数 | (注10) 日 | 276 | |
| 期末投資物件数 | 件 | 7 | |
| 期末稼働率 | (注11) % | 100.0 | |
| 資本的支出額 | 百万円 | — | |

(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、記載未済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、特に記載しない限り同様です。

(注3) 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、次の算式により算出しています。

分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(注4) 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。また、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の期首とみなして、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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。

(注10) 本投資法人における2019年1月期の計算期間は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日からの147日間です。

(注11) 期末稼働率は、2019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(後記「投資法人の運用資産の状況」2主要な保有資産)に定義されます。投資法人の運用資産の状況に対する賃貸面積(後記「投資法人の運用資産の状況」2主要な保有資産)に定義されます。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。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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。）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（出資金100百万円、発行口数1,000口）、2018年5月24日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第138号）。

その後、2018年9月6日を払込期日として公募による新投資口の発行（356,143口）を実施し、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）。当期末時点での発行済投資口の総口数は357,143口となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

（J-REIT及び金融資本市場）

米中の貿易競争の情勢に加え短期的には米国の金利引き上げ等の不確定要因を控えており、経済の不透明性は継続すると考えられます。この点、中国内需成長が減速する場合にはアジア諸国経済の減速については日本の輸出産業への悪影響が懸念されますが、賃金と雇用の増加を背景とする国内個人消費は底堅く推移し、日本経済を牽引すると予想されます。世界情勢等の不確定要因に伴う株式市場を中心とする金融資本市場のボラティリティ上昇が想定される局面においては、安定配当のトラックレコードを有するJ-REIT市場に対する選好が生じることが考えられます。

（物流不動産市場）

不動産への投資需要は、日銀のイールドカーブコントロールによる低金利環境の継続を下支えとして底堅く推移しています。とりわけ、サプライ・チェーン・マネジメント（注1）の高度化やEC（Eコマース）（注2）事業、3PL（サードパーティロジスティクス）（注3）事業の拡大等に伴うテナントニーズに対応した物流不動産に対する旺盛な需要は、今後も継続することが見込まれます。他方、賃貸型物流不動産市場の成熟化と開発事業者の新規参入に伴い、テナントによるエリア選好が行われた結果、足元ではエリア別での需給バランスの格差が顕著となっていますが、旺盛な需要に下支えされ、エリア間での空室率の乖離は均衡点に向けて回帰すると予測されます。また、EC・3PL事業の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけでなく、高いスペックや施設機能を有する多様な規模の物流不動産への需要も高まっています。

（注1）「サプライ・チェーン・マネジメント」とは、部品メーカー、セットメーカー、流通業、顧客の間の物の流れを鎖（チェーン）のようにみなし、物をよどみなく供給（サプライ）する効率経営手法をいいます。

（注2）「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。

（注3）「3PL（サードパーティロジスティクス）」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行することをいいます。

②運用実績

本投資法人は、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。）を中心とする伊藤忠グループ（注2）と「拡張的協働関係」（注3）を構築し、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旨とする基本理念として、2018年9月7日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

伊藤忠グループが有する「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」を活用して開発される物流不動産に重点投資を行い、長期安定的なポートフォリオ構築を目指しており、本投資法人の当期末時点の保有資産は物件数7物件、取得価格（注4）合計53,840百万円となりました。保有資産については、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行った結果、当期末時点の保有資産全体の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（注1）伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融を「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。

（注2）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社207社及び持分法適用関連会社91社（2018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3）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、下記(注5)及び(注6)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、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4）「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。

（注5）「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（下記(注7)で定義します。）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（下記(注8)で定義します。）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6）「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(注9)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7）伊藤忠グループでは、7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、住宅・物流施設等の不動産開発事業、物流ソリューション事業及び海運サービス事業等の物流事業、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、木材・住宅資材等の生活に密着した商材を取り扱う生活資材関連事業から構成されます。以下同じです。

（注8）「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9）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、2019年1月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、2018年9月6日を払込期日とする公募増資により35,398百万円を調達し、当期末時点の出資総額は35,498百万円となりました。また、当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを行ったため、当期末時点の有利子負債残高は、21,990百万円となりました。資金の借入れに際しては、複数の金融機関から年限の異なる借入れを組み合わせることで、調達先の多様化と返済期日の分散化を図りました。また、当該借入れのうち、長期借入金について金利スワップ契約締結による金利固定化を行ったことで支払金利の低減も図りました。この結果、当期末時点の平均借入残存年数4.6年、平均支払金利0.47%となり、財務基盤の安定化を実現しました。

なお、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)」）といえます。）は37.0%となりました。

（注）「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。

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

(4) 業績及び分配の概要

当期の運用実績は以下のとおりとなりました。

| 項目 | 当初業績 予想 (注1) | 修正業績 予想 (注2) | 当期 実績 | 対当初 | 対修正 |
|------------------|--------------------|--------------------|----------|--------|------|
| | | | | 業績予想 | 業績予想 |
| 営業収益 | 1,282百万円 | 1,300百万円 | 1,300百万円 | +18百万円 | 0百万円 |
| 営業利益 | 740百万円 | 736百万円 | 736百万円 | △3百万円 | 0百万円 |
| 経常利益 | 495百万円 | 521百万円 | 521百万円 | +26百万円 | 0百万円 |
| 当期純利益 | 494百万円 | 520百万円 | 520百万円 | +26百万円 | 0百万円 |
| 1口当たり分配金 | 1,658円 | 1,730円 | 1,729円 | +71円 | △1円 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 1,385円 | 1,457円 | 1,456円 | +71円 | △1円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | 273円 | 273円 | 273円 | - | - |

（注1）当初業績予想とは、2018年9月12日付「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想修正に関するお知らせ」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

（注2）修正業績予想とは、2019年2月25日付「2019年1月期の運用状況の予想修正に関するお知らせ」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

当初業績予想との比較においては、不動産賃貸事業における水道光熱費の収支改善、修繕費の削減、営業外費用における投資口の上場及び公募に係る費用並びに創立費の削減等により増収増益となりました。また、修正業績予想との比較においては法人税等の増加により、減益となりました。

この結果、当期の1口当たり分配金は、当初業績予想対比71円増加、修正業績予想対比1円減少の1,729円となりました。

3 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総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 (百万円) | | 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) |

(注1) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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。

【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 |
|------|----------|
| 決算年月 | 2019年1月期 |
| 最 高 | 95,300円 |
| 最 低 | 81,200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末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 |
|--|----------------------------------|
| 当期純利益総額 | 520,040千円 |
| 利益留保額 | 40千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 617,500千円 (1,729円) |
| 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) |
| うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額) | 97,500千円 (273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) | (-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) |

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、上述の外部環境を踏まえ、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・開発した優良物件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の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠グループは、老舗デベロッパーとしての顔と物流事業者としての顔を有しています。メインスポンサーである伊藤忠商事は、伊藤忠グループにおける住生活カンパニーにおいて賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より同開発事業を本格化、サブスポンサーである専門デベロッパーの伊藤忠都市開発とともに強力な物流不動産開発機能・ノウハウを有しています。加えて、同カンパニー傘下には3PL事業者を擁しており、その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。

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

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領域を中心に約10万社に及ぶ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戦略)を進めることが可能です。

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き提供されるリーシングマネジメント業務を軸に、以下の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戦略に基づき優良テナントを確保することで、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

伊藤忠商事による14年に及ぶ物流不動産開発の経験で培っ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て、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、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について、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解決する「御用聞き」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。

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による継続的な利益超過分配を行います。

d) 分配金戦略

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・フローに重点をおいて、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(注)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。

(注) [FFO]とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費を加算した値をいいます。以下、同じです。

6 決算後に生じた重要な事実

(a) 資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、それぞれの資産について売買契約を締結しました。

① アイミッションズパーク印西（追加取得）

| | |
|------------|--|
| 資産の種類 | : 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格（注1） | : 4,240百万円 |
| 契約締結日 | : 2019年3月14日 |
| 取得予定年月日 | : 2019年4月1日 |
| 所在地 | : 千葉県印西市松崎台二丁目4番地3 |
| 面積 | : 土地 54,614.91㎡ (8,192.23㎡) (注2) 建物 110,022.51㎡ (16,503.37㎡) (注2) |
| 構造 | : 鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建 |
| 建築時期 | : 2018年2月27日 |

② アイミッションズパーク守谷2

| | |
|------------|--|
| 資産の種類 | : 不動産信託受益権 |
| 取得予定価格（注1） | : 750百万円 |
| 契約締結日 | : 2019年3月14日 |
| 取得予定年月日 | : 2019年4月1日 |
| 所在地 | : 茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地 |
| 面積 | : 土地 20,330.13㎡ (6,099.03㎡) (注3) 建物 6,779.95㎡ |
| 構造 | : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 |
| 建築時期 | : 1994年12月20日 |

(注1) 取得予定価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち15%を取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。

(注3) 本投資法人は土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち30%を取得する予定ですが、敷地面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。

(b) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(a)資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するため、以下の資金の借入れを決定しました。

| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 | 借入実行日 | 返済期日 | 返済方法 | 担保 |
|---------------------------|---------------|----|-----------|------|--------|------------|
| 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 | 5,020 | 未定 | 2019年4月1日 | 未定 | 期限一括返済 | 無担保 無保証 |
| 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 | 260 | 未定 | 2019年4月1日 | 未定 | 期限一括返済 | 無担保 無保証 |

投資法人の概況

1 出資の状況

2019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、出資総額及び投資主数は、以下のとおりです。

| | 第1期 2019年1月31日 |
|------------|-------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 357,143口 |
| 出資総額 | 35,498百万円 |
| 投資主数 | 13,300人 |

2 投資口に関する事項

2019年1月31日現在における発行済投資口数の総数のうち、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(%) |
|---------------------------|---------------|-------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 51,673 | 14.46 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 29,358 | 8.22 |
| 伊藤忠商事株式会社 | 17,857 | 4.99 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 17,740 | 4.96 |
| 株式会社八十二銀行 | 9,282 | 2.59 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 8,241 | 2.30 |
| 全国信用協同組合連合会 | 5,714 | 1.59 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 3,669 | 1.02 |
| 株式会社北陸銀行 | 3,400 | 0.95 |
| 株式会社広島銀行 | 3,324 | 0.93 |
| 計 | 150,258 | 42.07 |

(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

2019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1) | 遠山 壮一 | 遠山公認会計士事務所 所長 マッコーリアアセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤) ミズタニ自転車株式会社 監査役(非常勤) 日本化学工業株式会社 監査等委員(非常勤) 明星監査法人 社員(非常勤) | 1,980 |
| | 大 毅 | 特定非営利活動法人日本医療政策機構 監事(非常勤) 大総合法律事務所 代表弁護士 株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役(非常勤) 一般財団法人クリステル・ヴィ・アンサンブル 監事(非常勤) 公益財団法人日本ヒューマン・ライツ・ウォッチ協会 監事(非常勤) JITSUBO株式会社 監査役(非常勤) 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 委員(非常勤) 株式会社オロ 監査役(非常勤) 株式会社ヘリオス 研究倫理審査委員会 委員(非常勤) 株式会社スコヒアファーマ 監査役(非常勤) 株式会社リログループ 監査役(非常勤) 株式会社プロレド・パートナーズ 監査役(非常勤) 株式会社成和 取締役 監査等委員(非常勤) | 1,980 |
| 会計監査人 | PwCあらた 有限責任監査 法人 | - | 4,800 |

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(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。

(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

2019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) | PwC税理士法人 |
| | (投資主名簿等管理) | みずほ信託銀行株式会社 |

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2019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1期 2019年1月31日現在 | |
|------------|----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 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) | 53,889 | 90.8 |
| | | その他エリア(注5) | - | - |
| | 小計 | | 53,889 | 90.8 |
| | 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 | | | 5,488 | 9.2 |
| 資産総額 | | | 59,378 | 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、2019年1月末日時点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

2019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 |
|-------------------|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------|
| アイミッションズパーク印西(注5) | 17,883 | 71,835.40 | 71,835.40 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク野田 | 12,611 | 61,278.97 | 61,278.97 | 100.0 | 26.0 | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク柏 | 6,148 | 31,999.12 | 31,999.12 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク三郷 | 6,112 | 22,664.74 | 22,664.74 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク厚木 | 5,315 | 20,576.45 | 20,576.45 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク守谷 | 3,203 | 18,111.58 | 18,111.58 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |
| アイミッションズパーク千葉北 | 2,614 | 10,478.12 | 10,478.12 | 100.0 | 非開示(注6) | 物流不動産 |

(注1)「賃貸可能面積」は、2019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、賃料を受取ることができます。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、2019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、2019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、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(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)アイミッションズパーク印西に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。

(注6)賃借人から開示の承諾が得られないため、非開示としています。

3 不動産等組入資産明細

2019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1期 (2018.5.1~2019.1.31) | | | 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 (%) | 賃貸事業収入 期間中 (千円) (注5) | |
| L-1 | アイミッションズパーク厚木 | 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 | 5,315 | 5,820 | 2 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| L-2 | アイミッションズパーク柏 | 千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番地23 | 信託受益権 | 6,148 | 6,830 | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| L-3 | アイミッションズパーク野田 | 千葉県野田市泉二丁目1番地1 | 信託受益権 | 12,611 | 13,400 | 5 | 100.0 | 338,564 | 26.0 |
| L-4 | アイミッションズパーク守谷 (注7) | 茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地 | 信託受益権 | 3,203 | 3,390 | 2 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| L-5 | アイミッションズパーク三郷 | 埼玉県三郷市栄四丁目72番地1 | 信託受益権 | 6,112 | 6,750 | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| L-6 | アイミッションズパーク千葉北 | 千葉県千葉市若葉区若松町439番地120 | 信託受益権 | 2,614 | 2,830 | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| L-7 | アイミッションズパーク印西 (注8) | 千葉県印西市松崎台二丁目4番地3 | 信託受益権 | 17,883 | 18,700 | 1 | 100.0 | 非開示 (注6) | 非開示 (注6) |
| 合計 | | | | 53,889 | 57,720 | 13 | 100.0 | 1,300,083 | 100.0 |

- (注1) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件ごと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、2019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、株式会社谷澤総合鑑定所、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、2019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、各賃貸借契約に基づくテナント(ただし、パス・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) 「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6) 賃借人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7) アイミッション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、本投資法人が保有している当該物件の土地の準共有持分割合(70%)に相当する数値を用いています。
(注8) アイミッションズパーク印西に係る期末算定価格については、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を記載しています。

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び時価の状況表

2019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び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) |
|-----------|-----------------------|------------|------------|------------|
| | | 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 | 17,420,000 | 17,420,000 | △165,604 |
| 合計 | | 17,420,000 | 17,420,000 | △165,604 |

(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 |
| アイミッションズパーク柏 | 千葉県柏市 | 設備バルコニー ルーバー補強工事 | 自 2019年3月 至 2019年4月 | 1 | - | - |

2 期中の資本的支出

該当事項はありません。

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 | |
| 当期首積入金残高 | - | |
| 当期積立額 | 12 | |
| 当期積立金取崩額 | - | |
| 次期繰越額 | 12 | |

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1期 |
|-------------------|----------------------------|
| | 2018年 5月 1日 2019年 1月31日 |
| (a) 資産運用報酬(注) | 137,976 |
| (b) 資産保管・一般事務委託報酬 | 2,140 |
| (c) 役員報酬 | 3,960 |
| (d) その他営業費用 | 10,560 |
| 合計 | 154,637 |

(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297,200千円あります。

2 借入状況

2019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 | 借入先 | 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 |
|--------------|--------------|-------------------|-----------|-----------|--------------|---------------|----------|------|------------|
| | | | | | | | | | |
| 短期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 9月7日 | - | 620 | 0.21368% | 2019年 9月9日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 730 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 530 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 9月7日 | - | 2,690 | 0.21368% | 2019年 9月9日 | 期限 一括 | (注2) | |
| 小計 | | | - | 4,570 | | | | | |
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2018 年9月7 日 | - | 2,300 | 0.23505% | 2021年 9月7日 | 期限 一括 | (注2) | 無担保 無保証 |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 1,600 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 1,400 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 9月7日 | - | 1,270 | 0.53660% | 2024年 9月9日 | 期限 一括 | (注2) | |
| | 株式会社みずほ銀行 | | - | 650 | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 1,050 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 950 | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | | - | 600 | | | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | | - | 600 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | - | 1,400 | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2018年 9月7日 | - | 1,000 | 0.72645% | 2026年 9月7日 | 期限 一括 | (注2) | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 1,500 | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | | - | 1,600 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2018年 9月7日 | - | 500 | 0.91670% | 2028年 9月7日 | 期限 一括 | (注2) | |
| 株式会社みずほ銀行 | - | | 500 | | | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | - | | 500 | | | | | | |
| 小計 | | | - | 17,420 | | | | | |
| 合計 | | | - | 21,990 | | | | | |

(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) 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

該当事項はありません。

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-1 | アイミッションズパーク厚木 | 2018年9月7日 | 5,300 | - | - | - | - |
| L-2 | アイミッションズパーク柏 | 2018年9月7日 | 6,140 | - | - | - | - |
| L-3 | アイミッションズパーク野田 | 2018年9月7日 | 12,600 | - | - | - | - |
| L-4 | アイミッションズパーク守谷 | 2018年9月7日 | 3,200 | - | - | - | - |
| L-5 | アイミッションズパーク三郷 | 2018年9月7日 | 6,100 | - | - | - | - |
| L-6 | アイミッションズパーク千葉北 (注2) | 2018年9月7日 | 2,600 | - | - | - | - |
| L-7 | アイミッションズパーク印西 (注2) | 2018年9月7日 | 17,900 | - | - | - | - |
| 合 計 | | | 53,840 | - | - | - | - |

(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千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得価格については、本投資法人が各売主から取得している各物件の準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

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 | 物件名称 | 取得又は譲渡年月日 | 取得価格又は譲渡価格(百万円) | 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-1 | アイミッションズパーク厚木 | 2018年9月7日 | 5,300 | 5,690 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-2 | アイミッションズパーク柏 | 2018年9月7日 | 6,140 | 6,680 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-3 | アイミッションズパーク野田 | 2018年9月7日 | 12,600 | 13,200 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-4 | アイミッションズパーク守谷 | 2018年9月7日 | 3,200 | 3,320 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-5 | アイミッションズパーク三郷 | 2018年9月7日 | 6,100 | 6,580 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-6 | アイミッションズパーク千葉北 | 2018年9月7日 | 2,600 | 2,770 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2018年4月30日 |
| 取得 | 信託受益権 | L-7 | アイミッションズパーク印西 | 2018年9月7日 | 17,900 | 18,700 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2018年4月30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。

(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

利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

| 区 分 | 売買金額等 | |
|-----------------|----------------------|----------|
| | 買付額等(注2) | 売却額等 |
| 総額 | 53,840,000千円 | -千円 |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| 伊藤忠商事株式会社 | 14,900,000千円 (27.7%) | -千円 (-%) |
| 合同会社樺プロパティーズ | 12,600,000千円 (23.4%) | -千円 (-%) |
| 合同会社三郷プロパティーズ | 6,100,000千円 (11.3%) | -千円 (-%) |
| 合同会社常総2プロパティーズ | 3,200,000千円 (5.9%) | -千円 (-%) |
| 合計 | 36,800,000千円 (68.4%) | -千円 (-%) |

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

(注2) 買付額等は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(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 | 26,149 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 11,421 | 43.7 |
| 水道光熱費 | 28,826 | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 6 | 0.0 |
| その他営業費用 | 10,560 | 伊藤忠商事株式会社 | 4,301 | 40.7 |
| | | 伊藤忠人事総務サービス株式会社 | 135 | 1.3 |

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

2018年7月10日に、本投資法人の第1回の投資主総会が開催されました。当該投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

| 項目 | 概要 |
|------------|--|
| 規約改定の件 | 本投資法人の規約の一部を変更しました。 |
| 補欠執行役員選任の件 | 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠執行役員として佐藤直樹を選任しています。 |
| 補欠監督役員選任の件 | 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠監督役員として島村和也を選任しています。 |

また、2018年7月23日に、本投資法人の第2回の投資主総会が開催されました。当該投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

| 項目 | 概要 |
|--------|---------------------|
| 規約改定の件 | 本投資法人の規約の一部を変更しました。 |

(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 |
|-------------|--|--|
| 2018年5月1日 | 資産運用委託契約の締結 | 本投資法人の資産運用に係る業務を、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に委託しました。 |
| | 一般事務（投資主名簿等管理事務）委託契約に係る地位継承等の覚書の締結 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社がみずほ信託銀行株式会社との間で締結した「事務委託契約書（投資口事務受託契約書）」における、伊藤忠リート・マネジメント株式会社の地位を本投資法人に承継するとともに、事務委託手数料の割引について合意しました。 |
| | 一般事務委託契約（機関運営・計算・会計事務）及び資産保管委託契約（各契約に付随する覚書を含む）の締結 | 本投資法人の機関運営・計算・会計に関する一般事務及び本投資法人の保有する資産の保管に関する一般業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。 |
| | 一般事務（納税事務）委託契約の締結 | 本投資法人の納税に関する一般事務をPwC税理士法人に委託しました。 |
| 2018年5月23日 | 資産運用委託契約書に関する覚書（個人情報取扱）の締結 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社との間で締結した、2018年5月1日付「資産運用委託契約書」に関し、個人情報の取扱について合意しました。 |
| 2018年6月21日 | 一般事務（投資主名簿等管理事務）委託契約に係る手数料割引に関する覚書に係る変更合意書の締結 | みずほ信託銀行株式会社との間で締結した、2018年5月1日付「手数料割引に関する覚書」に関し、一部変更することについて合意しました。 |
| 2018年7月10日 | スポンサーサポート契約の締結 | 本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社は伊藤忠商事株式会社との間で、サポート支援等に関して合意しました。 |
| | 資産運用委託契約書に関する覚書（報酬料率）の締結 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社との間で締結した、2018年5月1日付「資産運用委託契約」に関し、報酬料率の変更について合意しました。 |
| 2018年7月18日 | 資産運用委託契約に係る変更契約の締結 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社との間で締結した、2018年5月1日付「資産運用委託契約」に関し、2018年7月10日付「本投資法人規約」の改定に伴い、一部修正することに合意しました。 |
| 2018年8月30日 | 新投資口引受契約の締結 | 同日開催の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。 |
| 2018年10月25日 | 資産運用委託契約書に関する覚書（報酬料率）に関する変更覚書締結の件 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社との間で締結した、2018年7月10日付「資産運用委託契約書に関する覚書（報酬料率）」に関し、一部修正することに合意しました。 |

(注) 引受会社は、SMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、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)

| | 当期 2019年1月31日 |
|---------------|------------------|
| 資産の部 | |
| 流動資産 | |
| 現金及び預金 | 630,462 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,972,127 |
| 営業未収入金 | 76,664 |
| 未収消費税等 | 2,651,536 |
| 前払費用 | 30,382 |
| 流動資産合計 | 5,361,172 |
| 固定資産 | |
| 有形固定資産 | |
| 信託建物 | 31,794,600 |
| 減価償却累計額 | △306,601 |
| 信託建物 (純額) | 31,487,999 |
| 信託構築物 | 1,122,229 |
| 減価償却累計額 | △24,790 |
| 信託構築物 (純額) | 1,097,438 |
| 信託機械及び装置 | 921,887 |
| 減価償却累計額 | △14,594 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 907,292 |
| 信託土地 | 20,396,914 |
| 有形固定資産合計 | 53,889,645 |
| 無形固定資産 | |
| ソフトウェア | 5,333 |
| 無形固定資産合計 | 5,333 |
| 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 | 112,127 |
| 繰延税金資産 | 28 |
| 投資その他の資産合計 | 122,156 |
| 固定資産合計 | 54,017,135 |
| 資産合計 | 59,378,308 |
| 負債の部 | |
| 流動負債 | |
| 営業未払金 | 17,633 |
| 短期借入金 | 4,570,000 |
| 未払金 | 44,291 |
| 未払費用 | 164,104 |
| 未払法人税等 | 1,500 |
| 前受金 | 286,500 |
| その他 | 485 |
| 流動負債合計 | 5,084,515 |
| 固定負債 | |
| 長期借入金 | 17,420,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 854,919 |
| 固定負債合計 | 18,274,919 |
| 負債合計 | 23,359,435 |

(単位：千円)

| | 当期 2019年1月31日 |
|----------------------|------------------|
| 純資産の部 | |
| 投資主資本 | |
| 出資総額 | 35,498,833 |
| 剰余金 | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 520,040 |
| 剰余金合計 | 520,040 |
| 投資主資本合計 | 36,018,873 |
| 純資産合計 | *1 36,018,873 |
| 負債純資産合計 | 59,378,308 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 |
|----------------------|-----------------------------------|
| 営業収益 | |
| 賃貸事業収入 | ※1 1,268,143 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 31,939 |
| 営業収益合計 | 1,300,083 |
| 営業費用 | |
| 賃貸事業費用 | ※1 408,700 |
| 資産運用報酬 | 137,976 |
| 資産保管・一般事務委託報酬 | 2,140 |
| 役員報酬 | 3,960 |
| その他営業費用 | 10,560 |
| 営業費用合計 | 563,338 |
| 営業利益 | 736,744 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 0 |
| 営業外収益合計 | 0 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 41,644 |
| 創立費 | 74,701 |
| 投資口交付費 | 12,017 |
| 投資口公開関連費用 | 40,710 |
| 融資関連費用 | 38,419 |
| その他 | 7,740 |
| 営業外費用合計 | 215,233 |
| 経常利益 | 521,511 |
| 税引前当期純利益 | 521,511 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,500 |
| 法人税等調整額 | △28 |
| 法人税等合計 | 1,471 |
| 当期純利益 | 520,040 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 520,040 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | 投資主資本 合計 | 純資産合計 |
|---------|---------------|------------------------------|---------|-------------|------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | |
| | | 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 | - | - | - | - | - |
| 当期変動額 | | | | | |
| 新投資口の発行 | 35,498,833 | | | 35,498,833 | 35,498,833 |
| 当期純利益 | | 520,040 | 520,040 | 520,040 | 520,040 |
| 当期変動額合計 | 35,498,833 | 520,040 | 520,040 | 36,018,873 | 36,018,873 |
| 当期末残高 | ※1 35,498,833 | 520,040 | 520,040 | 36,018,873 | 36,018,873 |

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

| | 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 | | | | | | | | |
|-----------------|--|----|--------|-----|--------|--------|--------|--------|----|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>11～62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>24～29年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 11～62年 | 構築物 | 14～46年 | 機械及び装置 | 24～29年 | ソフトウェア | 5年 |
| 建物 | 11～62年 | | | | | | | | |
| 構築物 | 14～46年 | | | | | | | | |
| 機械及び装置 | 24～29年 | | | | | | | | |
| ソフトウェア | 5年 | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p> | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <p>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66,952千円です。</p> | | | | | | | | |
| 4. ヘッジ会計の方法 | <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>(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す。 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。</p> <p>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、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p> |
|----------------------------|--|

貸借対照表に関する注記

| 当期 2019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 | 50,000千円 |

損益計算書に関する注記

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 | |
|-----------------------------------|-----------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | (単位：千円) |
| A. 不動産賃貸事業収益 | |
| 賃貸事業収入 | |
| 賃料収入 | 1,246,878 |
| 共益費収入 | 21,264 |
| 計 | 1,268,143 |
| その他賃貸事業収入 | |
| 水道光熱費収入 | 25,811 |
| 駐車場収入 | 4,089 |
| その他賃貸収入 | 2,038 |
| 計 | 31,939 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 1,300,083 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | |
| 管理委託費 | 26,149 |
| 水道光熱費 | 28,826 |
| 修繕費 | 300 |
| 減価償却費 | 345,986 |
| 損害保険料 | 6,057 |
| 信託報酬 | 1,332 |
| その他賃貸事業費用 | 48 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 408,700 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | 891,382 |

投資主資本等変動計算書に関する注記

| 当期 | |
|----------------------------|--------------|
| 自 2018年5月1日 | |
| 至 2019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 | |
| 発行可能投資口総口数 | 10,000,000 口 |
| 発行済投資口の総口数 | 357,143 口 |

税効果会計に関する注記

| 当期 | |
|--------------|--|
| 自 2018年5月1日 | |
| 至 2019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)

| (繰延税金資産) | |
|-------------|----|
| 未払事業税損金不算入額 | 28 |
| 繰延税金資産合計 | 28 |
| 繰延税金資産の純額 | 28 |

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 | 31.51 |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | △31.42 |
| その他 | 0.20 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.29 |

リースにより使用する固定資産に関する注記

| 当期 | |
|--------------|--|
| 自 2018年5月1日 | |
| 至 2019年1月31日 | |

該当事項はありません。

金融商品に関する注記

当期 (自 2018年5月1日 至 2019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

2019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 | 630,462 | 630,462 | - |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 1,972,127 | 1,972,127 | - |
| (3) 短期借入金 | (4,570,000) | (4,570,000) | - |
| (4) 長期借入金 | (17,420,000) | (17,833,743) | 413,743 |
| (5) 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) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、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。

- (5) 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 | 17,420,000 | 17,420,000 | ※ | - |

※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、(4)「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 | 854,919 |

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 | 630,462 | - | - | - | - | - |
| 信託現金及び信託預金 | 1,972,127 | - | - | - | - | - |
| 合 計 | 2,602,589 | - | - | - | - | - |

(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 | 4,570,000 | - | - | - | - | - |
| 長期借入金 | - | - | 5,300,000 | - | - | 12,120,000 |
| 合 計 | 4,570,000 | - | 5,300,000 | - | - | 12,120,000 |

賃貸等不動産に関する注記

当期 (自 2018年5月1日 至 2019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 | |
| - | 53,889,645 | 53,889,645 | 57,720,000 |

(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、当期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(54,235,632千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(345,986千円)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2019年1月期(第1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

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 |
|-----------------------------------|
| 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

当期 (自 2018年5月1日 至 2019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(注1) | 取引の内容 | 取引金額(千円) | 科目 | 期末残高(千円) |
|---------------|-------------------|-----------|--------------|-----------------------|------------|-------|-----------|
| 支配投資主 | 伊藤忠商事株式会社 | 総合商社 | 100.00% | 出資の受け入れ(私募設立) (注3) | 100,000 | | |
| 資産運用会社 | 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 | 投資運用業 | - | 設立企画人報酬の支払 | 60,000 | - | - |
| 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 | 4.99% | 不動産の取得 | 14,900,000 | - | - |
| 資産運用会社の利害関係人等 | 合同会社櫻プロパティーズ | 不動産業 | - | 不動産の取得 | 12,600,000 | - | - |
| 資産運用会社の利害関係人等 | 合同会社三郷プロパティーズ | 不動産業 | - | 不動産の取得 | 6,100,000 | - | - |
| 資産運用会社の利害関係人等 | 合同会社常総2プロパティーズ | 不動産業 | - | 不動産の取得 | 3,200,000 | - | - |
| 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 | 3,950,000 | 長期借入金 | 3,950,000 |

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。

(注3) 伊藤忠商事株式会社は、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口発行により議決権の被所有割合が4.99%になったため、期末日現在においては支配投資主に該当しません。そのため、支配投資主であった期間の記載(議決権等の被所有割合及び私募設立に係る取引金額)と支配投資主でなくなった期間における利害関係人等として記載(議決権等の被所有割合及び不動産の購入に係る取引金額)とを分けて表示しています。

1口当たり情報に関する注記

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 | |
|-----------------------------------|-----------|
| 1口当たり純資産額 | 100,852 円 |
| 1口当たり当期純利益 | 2,708 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。

(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。

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 | |
|-----------------------------------|---------|
| 当期純利益(千円) | 520,040 |
| 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) | 520,040 |
| 期中平均投資口数(口) | 191,975 |

VI. 金銭の分配に係る計算書

重要な後発事象に関する注記

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日 | | | | | | |
|--|--|----|---------------|----------|------------|------------|
| 1.資産の取得 本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、それぞれの資産について売買契約を締結しました。 | | | | | | |
| (1) アイミSSIONズパーク印西 (追加取得) | | | | | | |
| 資産の種類 | : 不動産信託受益権 | | | | | |
| 取得予定価格 (注1) | : 4,240百万円 | | | | | |
| 契約締結日 | : 2019年3月14日 | | | | | |
| 取得予定年月日 | : 2019年4月1日 | | | | | |
| 所在地 | : 千葉県印西市松崎台二丁目4番地3 | | | | | |
| 面積 | : 土地 54,614.91㎡ (8,192.23㎡) (注2) 建物 110,022.51㎡ (16,503.37㎡) (注2) | | | | | |
| 構造 | : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 | | | | | |
| 建築時期 | : 2018年2月27日 | | | | | |
| (2) アイミSSIONズパーク守谷2 | | | | | | |
| 資産の種類 | : 不動産信託受益権 | | | | | |
| 取得予定価格 (注1) | : 750百万円 | | | | | |
| 契約締結日 | : 2019年3月14日 | | | | | |
| 取得予定年月日 | : 2019年4月1日 | | | | | |
| 所在地 | : 茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地 | | | | | |
| 面積 | : 土地 20,330.13㎡ (6,099.03㎡) (注3) 建物 6,779.95㎡ | | | | | |
| 構造 | : 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 | | | | | |
| 建築時期 | : 1994年12月20日 | | | | | |
| (注1) 取得予定価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。 | | | | | | |
| (注2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち15%を取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合15%に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。 | | | | | | |
| (注3) 本投資法人は土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち30%を取得する予定ですが、敷地面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。 | | | | | | |
| 2.資金の借入れ 本投資法人は前記「1.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するため、以下の資金の借入を決定しました。 | | | | | | |
| 借入先 | 借入金額 (百万円) | 利率 | 借入 実行日 | 返済 期日 | 返済 方法 | 担保 |
| 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 | 5,020 | 未定 | 2019年 4月1日 | 未定 | 期限一括 返済 | 無担保 無保証 |
| 株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団 | 260 | 未定 | 2019年 4月1日 | 未定 | 期限一括 返済 | 無担保 無保証 |

| 当期 (自 2018年 5月 1日 至 2019年1月31日) | |
|---------------------------------------|---------------|
| I 当期末処分利益 | 520,040,222 円 |
| II 利益超過分配金加算額 | |
| 出資総額控除額 | 97,500,039 円 |
| III 分配金の額 | 617,500,247 円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (1,729 円) |
| うち利益分配金 | 520,000,208 円 |
| (うち1口当たり利益分配金) | (1,456 円) |
| うち利益超過分配金 | 97,500,039 円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | (273 円) |
| IV 次期繰越利益 | 40,014 円 |

| | |
|------------|--|
| 分配金の額の算出方法 | <p>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ます。</p> <p>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520,000,208円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、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。</p> <p>かかる方針をふまえ、97,500,039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。</p> |
|------------|--|

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2019年3月14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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

佐々木 貴之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藪谷 峰

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2018年5月1日から2019年1月31日までの第1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これらの附属明細書（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。）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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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)

| | 当期 自 2018年5月1日 至 2019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 | 521,511 |
| 減価償却費 | 346,225 |
| 投資口交付費 | 12,017 |
| 投資口公開関連費用 | 40,710 |
| 受取利息 | △0 |
| 支払利息 | 41,644 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | △76,664 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加) | △2,651,536 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △30,382 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | △112,127 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | 17,633 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 432 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | 157,025 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 286,500 |
| その他 | 485 |
| 小計 | △1,446,525 |
| 利息の受取額 | 0 |
| 利息の支払額 | △34,564 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △1,481,089 |
| 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 | △54,191,772 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △5,572 |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出 | △10,000 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △54,207,345 |
| 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 | 4,570,000 |
| 長期借入れによる収入 | 17,420,000 |
| 投資口の発行による収入 | 35,446,105 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 57,436,105 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 1,747,670 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 1,747,670 |

(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]

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019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・フロー計算書に関する注記 [参考情報]

| 当期 自 2018年5月1日 至 2019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 | |
| 現金及び預金 | 630,462千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 1,972,127千円 |
| 使途制限付信託預金(注) | △854,919千円 |
| 現金及び現金同等物 | 1,747,670千円 |
| (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。 | |

アイミッションズパーク印西 (準共有持分15%)



| | |
|----------|--------------------|
| 所在地 | 千葉県印西市 |
| 取得価格 | 4,240百万円 |
| 鑑定評価額 | 4,440百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 建築時期 | 2018年2月27日 |
| 延床面積 | 110,022㎡ (16,503㎡) |
| 賃貸可能面積 | 16,577㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 |
| テナント数 | 1 |

国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

立地

本物件が属する印西市は東京都心から40km圏に所在します。本物件は、国道16号(約5.7km)を利用することにより、千葉県や埼玉県の中心部への地域配送や、東京東部を管轄することができます。また、東関東自動車道「千葉北IC」(約14.7km)から、首都圏を広域的にカバーすることも可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能しています。周辺環境としては、物流施設等の産業系施設の集積エリアになるため、24時間のオペレーションでも近隣からのクレームは生じにくい環境にあります。雇用確保の観点では、徒歩圏内にバス停があり、周辺に人口集積も見られるため、従業員を集めやすい環境にあります。

建物特性

本物件は、延床面積33,737坪、5階建ての物流施設で、1社により利用されています。施設内は分割して利用することが可能なレイアウトになっているため、複数テナントで利用することもできます。基本仕様については、有効天井高は1階6.75m、2~4階5.5m、5階3.6m、床荷重は1~4階1.5t/㎡、5階1.0t/㎡、柱間隔は12.1m×9.45mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。5階部分は、防火区画内に柱が無い無柱空間となっているため、大型マテリアル機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基が設置されています。配送効率性については、1階の両面にトラックバース71台分を備えているため、効率性が確保されています。各フロアには、休憩室、トイレが3箇所ずつ設置されているため、従業員にとっては利便性が高い構造となっており、2階には調理室が設置された従業員のための食堂や、売店が設置されています。また、自転車用の出入口が設置され、人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、従業員用が402台分、トラック待機場が18台分設置されており、十分なスペースが確保されています。事業の継続性の観点からは、アンボンドプレスを採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

アイミッションズパーク守谷2



| | |
|----------|----------------|
| 所在地 | 茨城県つくばみらい市 |
| 取得価格 | 750百万円 |
| 鑑定評価額 | 845百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.6% |
| 建築時期 | 1994年12月20日 |
| 延床面積 | 6,779㎡ |
| 賃貸可能面積 | 7,043㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 |
| テナント数 | 1 |

圏央道周辺 関東エリア 一棟貸し

立地

本物件が属する茨城県つくばみらい市は、東京都心から約40kmに位置します。大規模宅地開発により東京都心部へ通勤するベッドタウンとして市街化が進行した地域で、国道294号とそれに並行する常総ふれあい道路沿いを中心に産業系施設が散見されます。本物件は、常磐自動車道「谷和原IC」から約1.3kmと近接しているため、高速道路を利用することで都心部に加えて、首都圏を広域的に管轄することができます。また、一般幹線道路である国道294号へも約0.9kmと近接しているため地域配送の利便性も高く、国道16号等にも乗り入れることで、埼玉県中心に広域的に管轄することができます。周辺環境については、住宅が隣接しているが、周辺エリアは産業系施設も散見されるため、良好な環境下にあります。労働力確保の点では、関東鉄道常総線「新守谷駅」から徒歩圏内であることに加え、周辺には人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境にあるため、希少性が高い立地と言えます。

建物特性

本物件は、2階建て(倉庫部分)、延床面積2,372坪(竣工図記載)の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は1階8.0m、2階2.6m、床荷重は1階1.0t/㎡、2階0.5t/㎡、柱間隔は7.5m×7.5mが確保されています。庫内搬送設備は、荷物用エレベーター2基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース10台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いと言えます。また、出入口が2箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。駐車場スペースは、乗用車用が37台分(竣工図記載)が設置されています。

L-1 アイミッションズパーク厚木



園央道周辺 関東エリア 一棟貸し

| | |
|----------|--|
| 所在地 | 神奈川県厚木市 |
| 取得価格 | 5,300百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,820百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% |
| 建築時期 | A棟:2012年9月14日 B棟:2012年8月30日 |
| 延床面積 | A棟:3,909㎡ B棟:15,387㎡ |
| 賃貸可能面積 | A棟:4,120㎡ B棟:16,456㎡ |
| 構造・階数 | A棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 B棟:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| テナント数 | A棟:1 B棟:1 |

L-4 アイミッションズパーク守谷



国道16号周辺 関東エリア

| | |
|----------|--------------------------|
| 所在地 | 茨城県つくばみらい市 |
| 取得価格 | 3,200百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,390百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.1% |
| 建築時期 | 2017年3月31日 |
| 延床面積 | 18,680㎡ |
| 賃貸可能面積 | 18,111㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| テナント数 | 2 |

L-2 アイミッションズパーク柏



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

| | |
|----------|--------------------------|
| 所在地 | 千葉県柏市 |
| 取得価格 | 6,140百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,830百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.1% |
| 建築時期 | 2015年3月20日 |
| 延床面積 | 31,976㎡ |
| 賃貸可能面積 | 31,999㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| テナント数 | 1 |

L-5 アイミッションズパーク三郷



外環道周辺 関東エリア 一棟貸し

| | |
|----------|--------------------------|
| 所在地 | 埼玉県三郷市 |
| 取得価格 | 6,100百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,750百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% |
| 建築時期 | 2017年7月25日 |
| 延床面積 | 22,506㎡ |
| 賃貸可能面積 | 22,664㎡ |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 |
| テナント数 | 1 |

L-3 アイミッションズパーク野田



国道16号周辺 関東エリア

| | |
|----------|-----------------|
| 所在地 | 千葉県野田市 |
| 取得価格 | 12,600百万円 |
| 鑑定評価額 | 13,400百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 建築時期 | 2016年2月9日 |
| 延床面積 | 62,750㎡ |
| 賃貸可能面積 | 61,278㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 |
| テナント数 | 5 |

L-6 アイミッションズパーク千葉北



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

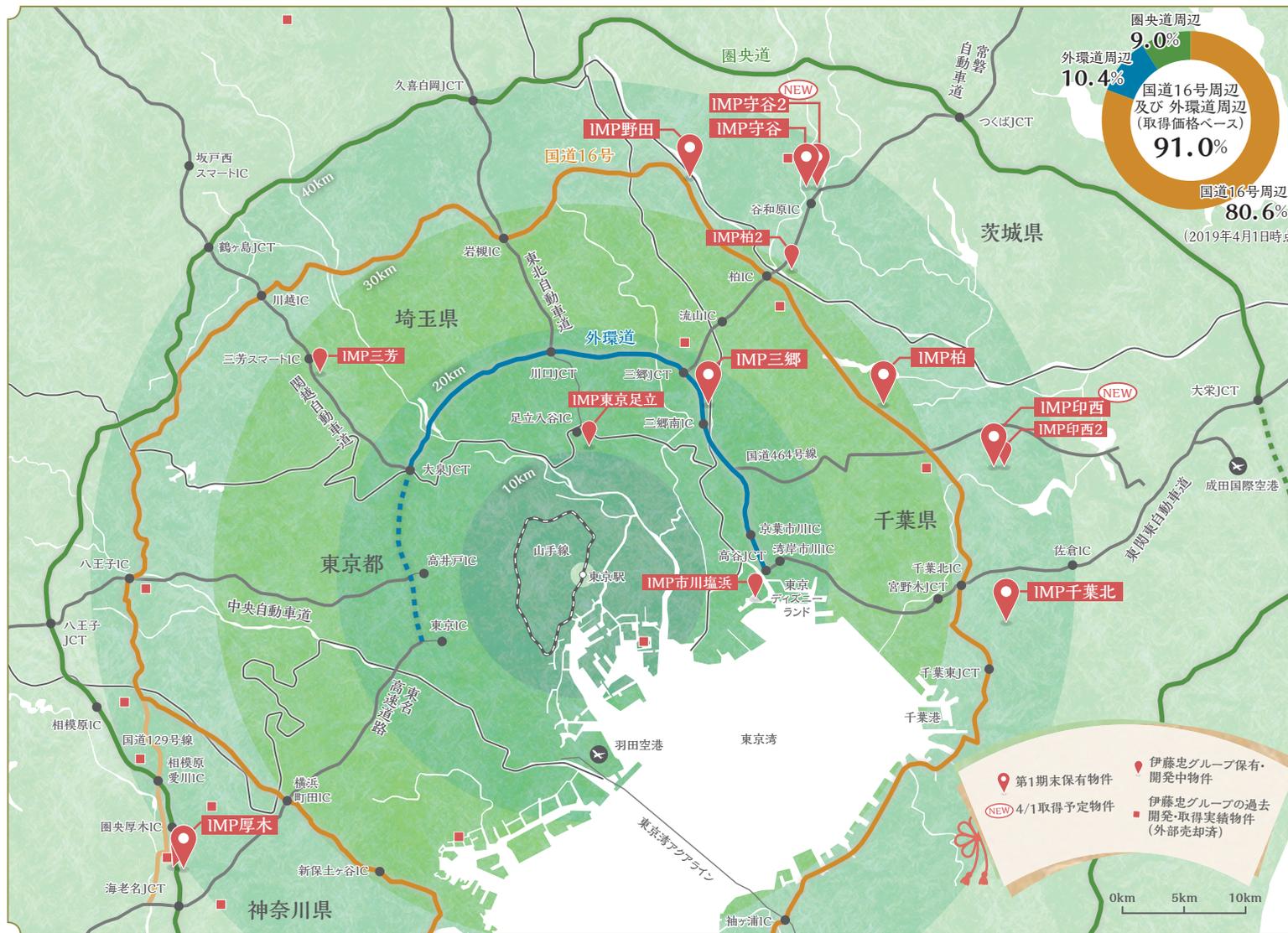
| | |
|----------|--------------------------|
| 所在地 | 千葉県千葉市 |
| 取得価格 | 2,600百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,830百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.3% |
| 建築時期 | 2017年11月30日 |
| 延床面積 | 9,841㎡ |
| 賃貸可能面積 | 10,478㎡ |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| テナント数 | 1 |

L-7 アイミッションズパーク印西(準共有持分65%)



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

| | |
|----------|-------------------|
| 所在地 | 千葉県印西市 |
| 取得価格 | 17,900百万円 |
| 鑑定評価額 | 18,700百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 建築時期 | 2018年2月27日 |
| 延床面積 | 110,022㎡(71,514㎡) |
| 賃貸可能面積 | 71,835㎡ |
| 構造・階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 |
| テナント数 | 1 |



2019年4月1日取得物件



アイミッションズパーク印西 (準共有持分15%)



アイミッションズパーク守谷2

伊藤忠グループ保有・開発中物件



アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) 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柏2



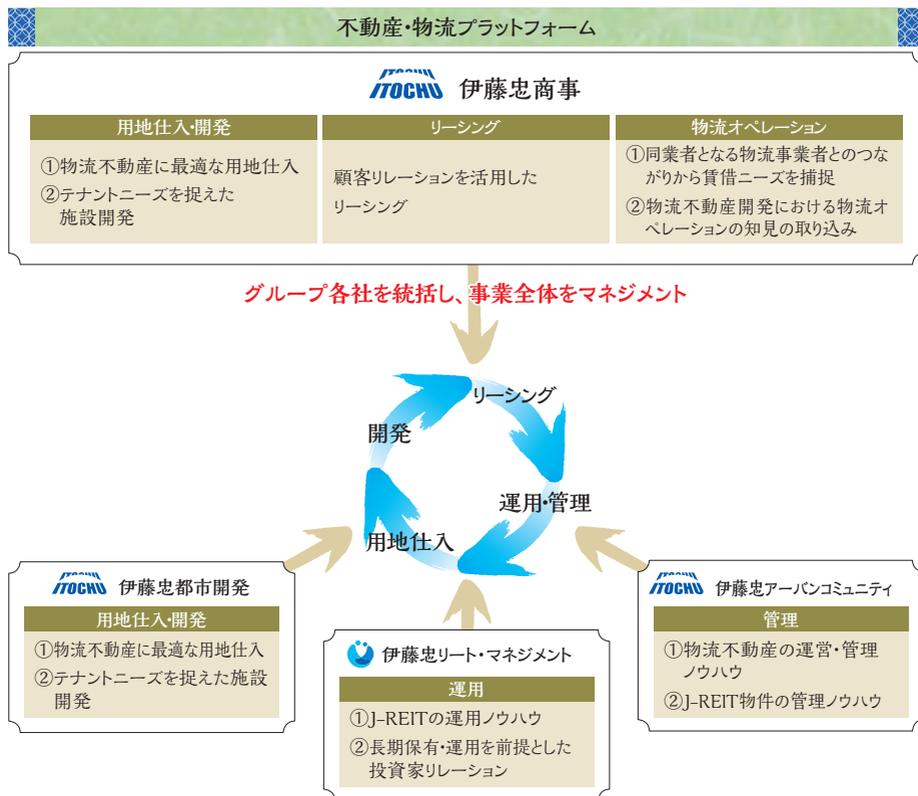
アイミッションズパーク印西2 アイミッションズパーク市川塩浜 アイミッションズパーク三芳

第1期 (2019年1月末) 保有物件



不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。



不動産・物流機能に関連する主要なグループ会社の概要

伊藤忠グループの不動産事業及び物流ソリューション事業を担う各グループ会社は、各分野における専門性を有しています。

| 伊藤忠都市開発 | 伊藤忠アーバンコミュニティ | 伊藤忠ロジスティクス |
|---|--|--|
| 伊藤忠グループの総合デベロッパーとして、ユーザビリティに根ざした商品企画で高付加価値を追求したマンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行っています。 | 分譲・賃貸マンション、オフィスビル、物流施設、商業施設、学生会館など様々な建物を管理・運営してきた実績と伊藤忠グループの総合力を活かし、高品質な管理・運営サービスを追求しています。 | 商社系物流企業として、「商流機能も加えた総合的な物流ソリューション」と、国内・海外を問わず物流のあらゆるシーンで、顧客一社一社に合わせた最適なサービスを提供しています。 |

伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

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

| 生活消費分野 | 新技術を活用した |
|---|---|
| バリューチェーンの価値向上 生産から販売までバリューチェーンの最適化 流通システムのスマート化 顧客体験の充実 新しいリテールの提案 | ビジネスモデルの進化 エネルギーの最適な利用と供給 次世代モビリティ社会 所有から利用へ テクノロジーを活用した経営の生産性向上 |

商いの次世代化 異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス」の名称の由来

| 「伊藤忠」の商号付与 | 「アドバンス」への想い |
|--------------------------------|---|
| 本投資法人は、「伊藤忠」の商号が付与された初の投資法人です。 | 伊藤忠グループがスポンサーとなり、住宅特化型J-REITとして最大の資産規模を有するアドバンス・レジデンス投資法人同様に「アドバンス」を付すことで、「前進、進歩、先進」という精神を持つJ-REITに成長させたいとの強い想いを込めています。 |

アセット・マネジメント事業の沿革



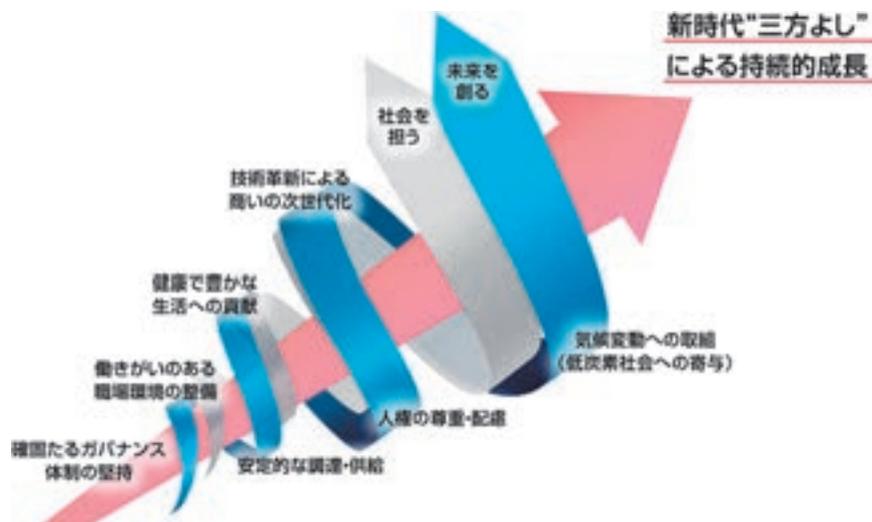
推進体制の整備

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

| E 環境 | S 社会貢献 | G ガバナンス |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進 ② 環境認証の活用 | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> ① 法令の遵守及び不正の防止 ② 投資主等に対する適時的確な情報開示 ③ 伊藤忠グループ等の利害関係者との適切な関係構築 |

グループ企業の一員として踏襲

伊藤忠商事の三方よし（売り手よし、買い手よし、世間よし）の精神



伊藤忠グループと連携したESGの取組みの推進を今後も積極的に推進

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

DBJ Green Building認証の取得（5物件）

E

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

ポートフォリオにおける認証取得割合（2019年4月1日時点）

| 物件取得ベース | | 延床面積ベース（㎡） | |
|---------|--------|------------|-------------|
| 62.5% | 全体 | 8件 | 86.2% |
| | 認証取得物件 | 5件 | |
| | | 全体 | 259,850.82㎡ |
| | | 認証取得物件 | 223,932.03㎡ |

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

DBJ Green Building

IMP印西 ★★★★★

IMP野田 ★★★★★

IMP柏 ★★★★★

IMP三郷 ★★★★★

IMP守谷 ★★★★★

伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

S

伊藤忠記念財団への支援

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



伊藤忠ユニダスへの支援

障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



持投資口会制度の導入

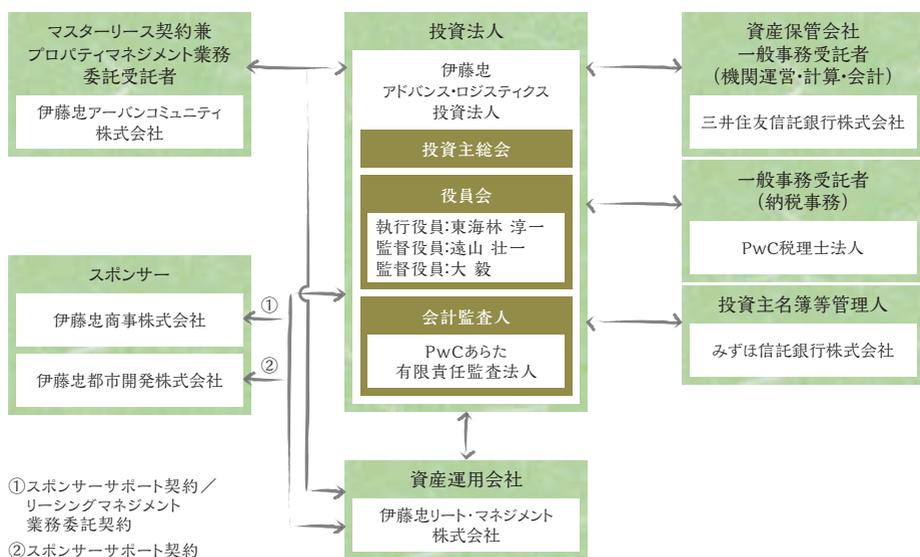
S

従業員のロイヤリティ向上
業績へのインセンティブ策

G

投資主、従業員の
利害一致

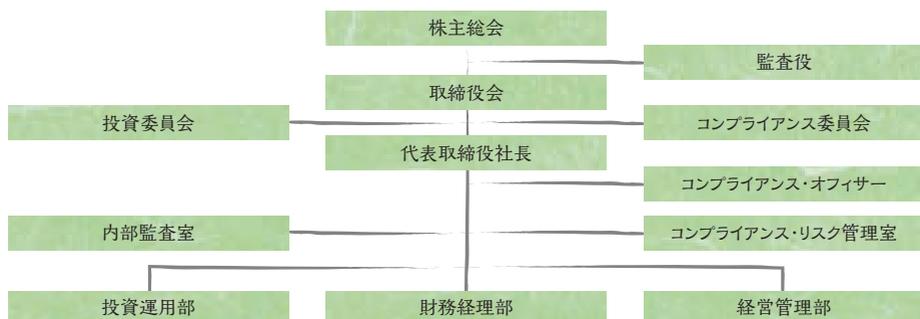
本投資法人の仕組み



本資産運用会社の概要

(2019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 | 役職員数 | 18名(うち非常勤役員3名) |
| 資本金 | 2億円 | 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 | 宅地建物取引業免許 | 東京都知事(1)第100434号 |
| | 伊藤忠都市開発株式会社 | 取引一任代理等認可 | 国土交通大臣認可第121号 |

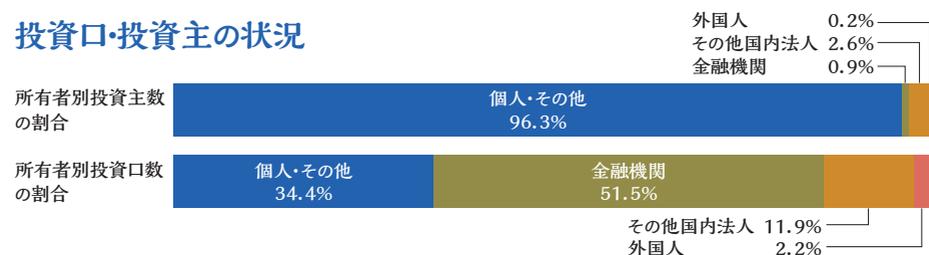


投資口価格の推移



(注)本投資法人の上場日終値を基準として指数化しています。

投資口・投資主の状況



年間スケジュール



ホームページのご案内

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

本投資法人の特徴や現況まで詳しく紹介したホームページになっておりますので、是非一度ご覧ください。

