

(p3)

おかげ様でオペレーションに支障の出るような大きなインシデントは発生しておりません。記載した通り感染防止策がうまく機能しているものと考えております。

下側には、本投資法人ポートフォリオのテナント業種及び荷物構成を記載しています。

E コマース・3 PL という成長性の高いテナント様を中心であること、また荷物構成では生活消費関連がほぼ占めている状況です。コロナ下においても運用が順調であるのは、こういったことも一つの要因です。

また、2021年2月13日には福島県沖で最大震度6強の地震が発生しました。被災された方々には謹んでお見舞い申し上げます。本投資法人の保有物件においては幸いにも大きな影響を受けることが無かったことを翌日の2月14日(日)に開示させていただきました。

(p4)

上段において、第5期末の運用状況に関するデータを記載しております。

左上の実績 NOI 利回り 4.8%については、当該期中で新規取得した2物件収益が通期寄与しておらず減少しています。仮に通期で寄与した場合を試算すると、5.2%程度となる見通しです。

稼働率 99.9%とありますが、IMP 野田の事務所スペースに空きがあるためです。倉庫スペースは満床です。

鑑定評価についてですが、2物件を新規取得したことに加え、前期比、既存物件の還元利回りが0.1%下回ったこと、IMP 柏2においては持分の追加取得により100%所有になったことも加味され0.2%下がったことで、大きく向上しました。

1口当たり NAV については、公募増資による外部成長及び内部成長の積上げの結果と考えています。

中段においては、分配金推移を記載しております。詳細については、後ほど説明させていただきます。

下段は、取組施策のハイライトになります。

2020年は2度の公募増資を行いました。2020年11月公募増資により既に2物件取得しましたが、フォワードコミットの残り2物件も2021年4月1日に問題なく取得できる見込みです。その結果、資産規模は1,114億円まで拡大する見通しです。

内部成長については、2件のテナント様と増賃にて再契約が完了しております。内、1テナント様とは期間長期化も行うことが出来ました。

財務については、公募増資後も巡行(短期の消費税ローン返済後) LTV40.9%と低位で抑え

ることが出来る見通しです。

ESG については、GRESB リアルエステイト評価について、昨年度から 1 ノッチ改善し、4 スター（最高位は 5 スター）を取得することが出来ました。

こういった諸施策をしっかりと推進してきたこと並びに、今後の運用スタンスなどを総合的に評価頂き、日本格付研究所による長期発行体格付のアウトルックが、2021 年 2 月に、従来の A+安定的から A+ポジティブに変更となりました。AA 格取得に向けて更に邁進していきたいと思えます。

(p5)

2020 年は 2 回の公募増資を行いました。2020 年 11 月に公募増資を行い、昨年 11 月に IMP 印西 2 及び IMP 柏 2 を取得。今年 4 月 1 日に IMP 東京足立、IMP 三芳を取得します。新規取得物件も併せた全 12 物件の平均鑑定 NOI 利回りは 4.9%と、引き続き高利回りで高値買いはしていないということを確認いただけるかと思えます。

(p7)

表の中段に記載している FFO ペイアウトレシオの欄がございますが、本投資法人の分配方針は、FFO の 70%を目途としております。第 5 期については、期中増資を行ったことで、分配金の希薄化しました。しかしながら、前期末決算開示時に、第 5 期は 2,508 円を見通しとしておりましたので、例外的に追加の利益超過分配を行うことで、2,508 円を維持する旨、公募増資ローンチ時の昨年 11 月に見通しとして開示しました。実績としましては、公募増資時の第三者割当増資口数が想定より減少したため、希薄化率が弱まったことも考慮し、最終的に 2,517 円とさせていただきます。

(p8)

公募増資ローンチ時の昨年 11 月に見通しとして開示しました分配金見通し（第 6 期 2,455 円、第 7 期 2,550 円）より、前ページと同じ説明となりますが、公募増資時の第三者割当増資口数が想定より減少し希薄化率が弱まったため、分配金が向上しております。

第 6 期においては、4 月 1 日に 2 物件を取得予定のため、2 月・3 月については新規 2 物件の収益貢献がございません。

加えて、2020 年に取得した物件（2020 年 2 月取得の IMP 柏 2（70%）、4 月取得の IMP 印西（30%）、11 月取得の IMP 柏 2（30%）・IMP 印西 2）については、第 6 期より固都税の費用化（120 百万円）が開始いたします。

第 7 期については、新規取得 4 物件の収益が通期反映されます。但し、内、4 月 1 日に取得する IMP 東京足立・IMP 三芳の固都税費用化は第 8 期からの開始となります。総額 27 百

万円程度のマイナスインパクトがございます。

(p 9)

本投資法人の分配金は、利益分配金と利益超過分配金から構成されており、FFO70%を目途として分配しております。

本ページは、その内の利益分配金についての推移を記載しています。

(p11)

本投資法人の施策について、時間軸も示し説明している資料です。

1 口当たり分配金については、分配金戦略の見直しの検討と記載させていただきましたが、足元においてこちらの検討に注力していきたいと思っております。外部成長・内部成長に加え、こういった諸施策も踏まえ、分配金成長をしっかりと示していきたいと思っております。

外部成長については、CRE 戦略については、スポンサー・運用会社が連携し仕組みを作りながら積極化しています。スポンサー物件・第三者物件をうまく活用し、外部成長を行っていきたくと考えております。

財務運営については、より一層の財務安定性のため、コミットメントライン導入の検討を開始しました。

(p12)

物件取得時には、エリアにおける利回りの適正性やインプライドキャップレートをより意識した対応をしていきたいと思っております。稼働中の物流施設及びその開発素地は、非常に高値で推移していますが、本投資法人は高値買いをしないという方針のもと、4月1日の物件取得後のポートフォリオ平均鑑定 NOI 利回りは 4.9%ですが、こちらを大きく毀損させるような取得は今後も行わない方針です。

スポンサーは、順次、新規物件の仕込み（開発素地取得）を進めています。IMP 市川塩浜は 2 テナントで既に稼働しております。IMP 吉川美南については、リーシング済。IMP 桑名のテナントは、大手ホームセンター様にて決定済みです。IMP 厚木 2、IMP 箕面については、具体的なテナント群をイメージしながらリーシングを順次進めていくとのことです。これらパイプライン予備軍 4 物件は、これから建設工事に入りますが、建設許認可取得後、優先交渉権交渉を行う予定です。これ以外にも、複数物件のソーシング中という状況です。スポンサーが開発素地を取得した際には、改めて開示する予定です。

この 5 物件で精査前ではありますが 500 億円程度。加えて、第三者物件の取得検討を進めております。

(p14)

下段においては、本投資法人のテナント様との契約満了時期について、年間賃料に基づく分散状況を記載しています。2021年7月期に契約満了を迎えるテナントは3社います。2社とは増賃にて、うち1社とは期間を長期化のうえで再契約済です。残り1社とも、現在、契約条件は整っておりますので、再契約を前提に4月中の契約締結に向けて手続きを進めている状況です。

このグラフを見れば、テナントの契約満了の多くが大分先となっておりますので、本投資法人のキャッシュフローの安定性をご理解いただけるかと思えます。

(p15)

残存期間は4.7年と長期中心での融資を行っております。LTVは40%台を維持し、引き続き低位な水準を維持しています。コロナ禍の状況下ではありますが、レンダーの融資スタンスに大きな変化はございません。

下段棒グラフのとおり、先述の賃貸借契約期間の分散グラフ同様、大きなリファイナンスの山は大分先になっていることが分かるかと思えます。足元、2021年9月到来する53億円ローンについても前広でのリファイナンス手続きを進めたいと考えております。

加えて、コミットメントラインの導入を検討しています。現在各期到来するローン額は、50億円前後となっております。資産規模の増加に伴い、借入金の増加も今後あることを考えれば、より財務の安定性向上のためには、コミットメントラインの導入も必要と考えています。今後、金額も含めレンダーと検討していきたいと考えております。

(p16)

分配金戦略の見直しを中心に説明させていただきます。

本投資法人の分配方針は、FFOの70%を目途としています。但し、第5期は、前述のとおり、期中増資による希薄化発生のため、通常より多く80%の分配を行います。

右上のグラフを確認頂くと、本投資法人のFFOペイアウトレシオは、競合他社と比較すれば低位である状況がお分かりになるかと思えます。

上場後の運用トラックレコードがしっかりと積み上がり、キャッシュマネジメントの精度が向上した現時点において、投資家の皆様より分配戦略に関する意見を拝聴させていただいたうえで、本投資法人の更なる評価向上のための戦略見直しについて取り組みたいと考えております。

(p17)

ESG に関し複数ページにまたがり説明しております。説明割愛致しますが、時間のあるときにご確認いただければ幸いです。

(p22)

左下のグラフにて、第 4 期末対比で数値が低いのは、伊藤忠グループ及びグループ顧客テナントの数・賃料額に変化はないですが、物件取得に伴うことで低下したものです。築年数は 3.7 年と非常に低い状況を維持しています。

(p24)

コロナ禍のなか、巣ごもり消費や EC 取引を陰ながら支えている物流施設のニーズは引き続き堅調です。上段の関東エリアについては、空室率が 1%未満の状態が続いております。今後も供給は増えますが、需要もしっかりと増えている状況が続くと考えております。

(p25)

日本の EC 化率は、右上のグラフのとおり、EC 化率は約 8%と他国と比べて低い状況を考えれば、まだまだ EC 市場の拡大、ひいては物流施設の拡大を見込まれると考えております。引き続きエリアごとの需要はしっかりと精査のうえで取得を進めていきたいと考えております。

以降は、参考資料として作成しましたので、お時間あるときにご確認いただければ幸いです。

以上のとおり、本投資法人は順調な運用を行うことが出来ております。しかしながら、今後も気を緩めることなく、引き続き緊張感を持って運用業務を推進してまいります。引き続き激しく動いて参りたいと思っておりますので、今後ともご支援賜りたくよろしくお願い致します。

尚、オンライン決算説明会も別途開催を予定しております。詳細については、後日、本投資法人 HP にて案内を掲載する予定でございます。そちらもご覧いただければ幸いです。