

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
三菱地所物流リート投資法人
代表者名 執行役員 坂川 正樹
(コード番号 3481)

資産運用会社名
三菱地所投資顧問株式会社
代表者名 取締役社長 荒木 治彦
問合せ先 専務取締役物流リート部長 坂川 正樹
TEL:03-3218-0030

2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年10月15日付「2020年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）における本投資法人の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）における運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2020年10月15日付「2020年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における本投資法人の運用状況の予想については、変更ありません。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、取得予定資産（別紙「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況の予想の前提条件」の「運用資産」において定義します。）の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的として新投資口発行を決議いたしました。これに伴い、2020年10月15日付で公表した2021年8月期における本投資法人の運用状況の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、営業収益に10%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて、2022年2月期における本投資法人の運用状況の予想につき、同様の前提条件に基づいて新たに公表を行うものです。

2. 2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想

(1) 2021年8月期（第10期）（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想の修正の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	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 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	4,215 百万円	2,074 百万円	1,978 百万円	1,977 百万円	6,438 円	5,677 円	761 円
今回修正予想 (B)	4,938 百万円	2,488 百万円	2,321 百万円	2,320 百万円	6,685 円	5,931 円	754 円
増減額 (C) ((B) - (A))	722 百万円	413 百万円	343 百万円	343 百万円	247 円	254 円	△7 円
増減率 (C) / (A)	17.1%	19.9%	17.4%	17.4%	3.8%	4.5%	△0.9%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



三菱地所物流リート投資法人

(2) 2022年2月期(第11期)(2021年9月1日～2022年2月28日)の運用状況の予想の内容

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり	1口当たり	1口当たり
					分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金 (利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金
2022年2月期 (第11期)	5,041 百万円	2,611 百万円	2,494 百万円	2,493 百万円	7,099 円	6,372 円	727 円

(参考)

2021年8月期 : 予想期末発行済投資口数 391,287口、1口当たり予想当期純利益 5,931円
 2022年2月期 : 予想期末発行済投資口数 391,287口、1口当たり予想当期純利益 6,372円

(注1) 上記予想数値は、別紙「2021年8月期及び2022年2月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 単位未満の数値は切り捨て、割合は小数第2位を四捨五入して、それぞれ表示しています。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://mel-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2021年8月期（第10期）（2021年3月1日～2021年8月31日）（184日） ➢ 2022年2月期（第11期）（2021年9月1日～2022年2月28日）（181日） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（19物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規に以下の不動産信託受益権（5物件）（注）（以下「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。）を、2021年3月9日及び同年3月19日に取得すること、また当該取得予定資産の取得を除き、2022年2月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 <取得予定資産> ロジクロス習志野、ロジクロス大阪（追加取得分 40%）、ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分 40%）、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）及びMJ インダストリアルパーク千葉北（底地） （注）「ロジクロス大阪」及び「ロジクロス名古屋笠寺」は、それぞれ不動産信託受益権の準共有持分 40%を追加取得するものですが、1物件として物件数を記載しています。 ➢ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が保有している取得済資産に関する情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。 ➢ テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ➢ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 営業費用のうち主たる項目は、以下のとおりです。 （単位：百万円） <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年8月期</th> <th>2022年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>1,851</td> <td>1,810</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>264</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>138</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>125</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>409</td> <td>409</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>880</td> <td>892</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td>597</td> <td>619</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td>395</td> <td>459</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート業務委託費</td> <td>85</td> <td>84</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、取得済資産については取得後の過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 ➢ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産については2021年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は行わず、2021年8月期及び2022年2月期の費用計上はありません。取得予定資産については、2022年8月期から費用計上されます。 		2021年8月期	2022年2月期	賃貸事業費用合計	1,851	1,810	管理業務費	264	201	水道光熱費	138	137	修繕費	125	134	公租公課	409	409	減価償却費	880	892	一般管理費合計	597	619	資産運用報酬	395	459	スポンサーサポート業務委託費	85	84
	2021年8月期	2022年2月期																													
賃貸事業費用合計	1,851	1,810																													
管理業務費	264	201																													
水道光熱費	138	137																													
修繕費	125	134																													
公租公課	409	409																													
減価償却費	880	892																													
一般管理費合計	597	619																													
資産運用報酬	395	459																													
スポンサーサポート業務委託費	85	84																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づき見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2021年8月期は、168百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として120百万円を、創立費償却費用として4百万円を、新投資口の発行に係る費用として44百万円を見込んでいます。 ➢ 2022年2月期は、118百万円を想定しており、その全額が支払利息及びその他融資関連費用となります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、47,574百万円です。 ➢ 2021年3月9日及び同年3月19日に、上記「運用資産」に記載の取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として、総額14,200百万円を上限とした借入れを行うことを前提としています。また、2021年3月9日に、取得予定資産の取得資金の一部への充当を目的として実行を予定している第三者割当ローン800百万円については、第三者割当の手取金又は手元資金により、全額返済することを前提としています。 ➢ 2021年8月期中に2021年2月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2020年9月1日に借り入れた短期借入金1,300百万円を2021年8月期に全額返済することを前提としています。 ➢ 2021年9月1日に短期借入金500百万円、同年9月14日に長期借入金2,211百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。 ➢ 2022年2月期中に2021年8月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから、当該還付金等を原資として、2021年3月9日に借入れを行う短期借入金900百万円を2022年2月期に全額返済することを前提としています。 ➢ この結果、有利子負債の総見込額は、2021年8月期末60,474百万円及び2022年2月期末59,574百万円となることを前提としています。 ➢ LTVについて、2021年8月期末のLTVは33.3%程度、2022年2月期末のLTVは33.0%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100 ➢ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、有利子負債の総見込額及びLTVは変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在の発行済投資口数348,237口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行(41,000口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,050口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計43,050口が全て発行されることをそれぞれ前提としています。 ➢ 上記を除き、2022年2月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➢ 2021年8月期及び2022年2月期の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は、上記の新規に発行される予定の投資口数の上限である43,050口を含む2021年8月期及び2022年2月期の予想期末発行済投資口数391,287口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ➢ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

1口当たり
利益超過分配金

- 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。2021年8月期及び2022年2月期について、賃貸事業収益の一時的な減少により、一時的に1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の額が減少することが見込まれるため、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）を平準化することを目的に2021年8月期は、継続的利益超過分配金264百万円（当該期間に発生する減価償却費の30.0%）に加えて一時的利益超過分配金31百万円（当該期間に発生する減価償却費の3.5%）を、2022年2月期は、継続的利益超過分配金267百万円（当該期間に発生する減価償却費の30.0%）に加えて一時的利益超過分配金16百万円（当該期間に発生する減価償却費の1.9%）を分配することを前提としています。いずれも税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しであり、一時差異等調整引当額からの分配はありません。
- 減価償却費は、運用資産の変動、取得原価に算入される付随費用等の発生額、資本的支出額、取得原価の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。
- (1)経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、(2)利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは(3)分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又は(4)その他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、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。）に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配を行うことができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則等を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。
- 本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です（継続的な利益超過分配）。
また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産等の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益の金額を超える金銭の分配を行わないことがあります。
- なお、不測の要因に基づく建物毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合は、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。加えて、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注）が60%を超える場合においても、利益超過分配を実施しないこととしています。
（注）鑑定LTV（%）＝A／B（%）
A＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除きます。）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除きます。）
B＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

その他	<ul style="list-style-type: none">➤ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。