

2018年8月23日公表の
プレス・リリースについての
補足説明資料

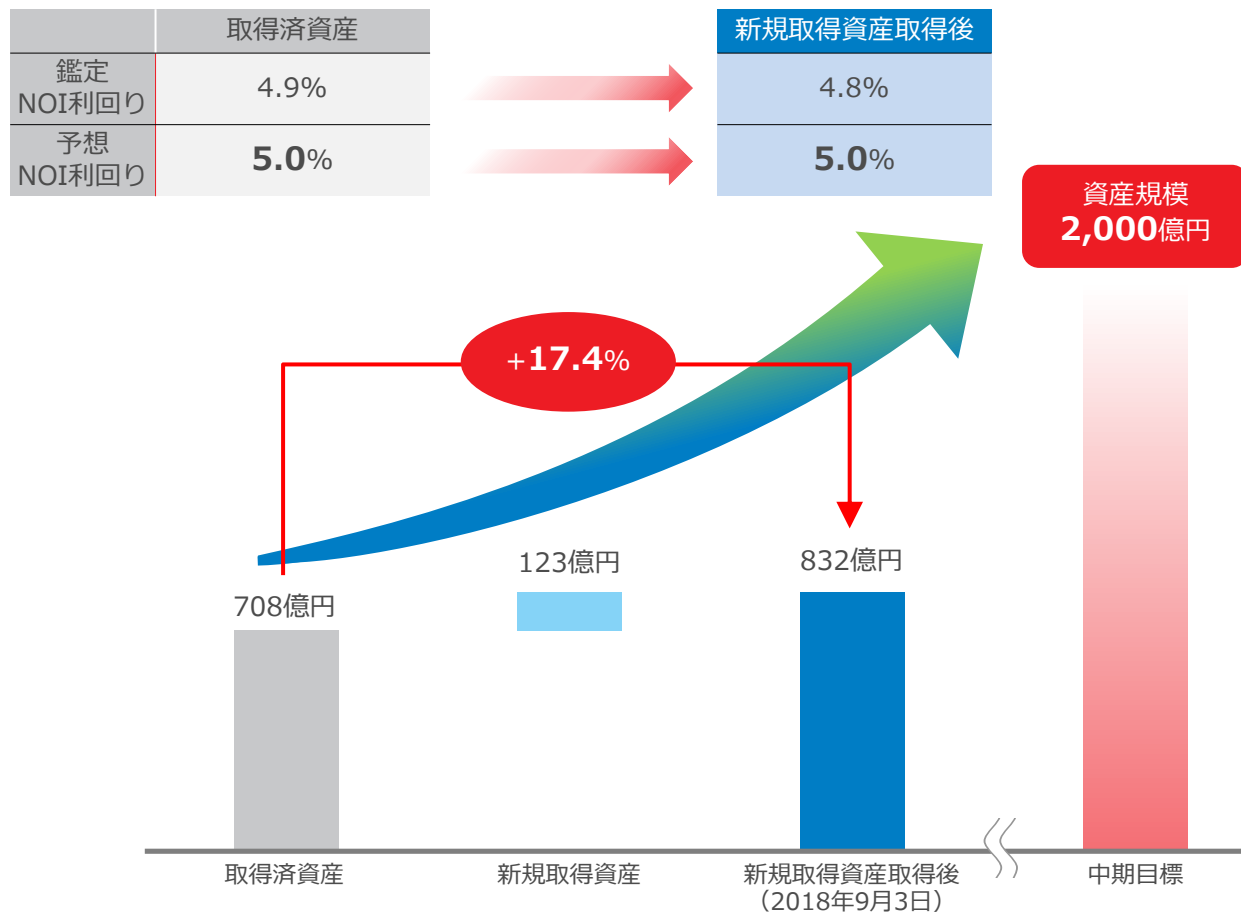


2018年8月23日

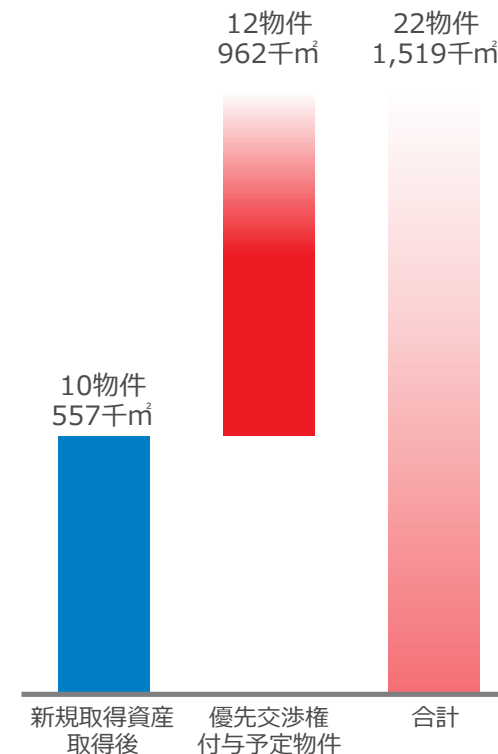
上場後1年以内での三菱地所グループのコミットメントの有言実行

- 資産規模は上場後1年以内に**17.4%**成長
- 新規取得資産取得後の予想NOI利回りは、現状のポートフォリオ水準を維持

■ 資産規模（取得価格ベース）及びポートフォリオNOI利回りの推移



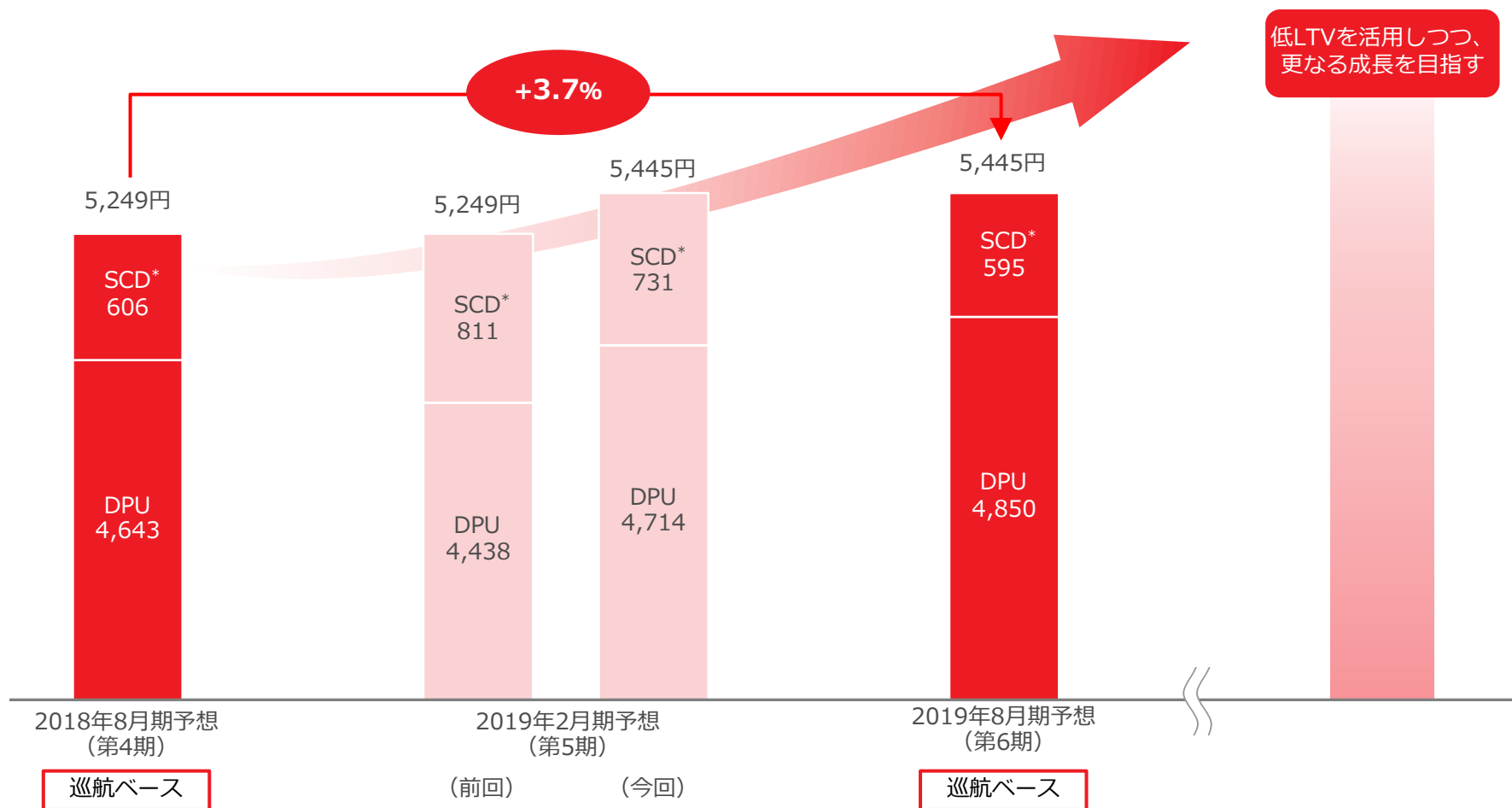
■ 優先交渉権付与予定物件 (延床面積ベース)



1口当たり分配金の成長を通じた投資主価値の向上

■ 巡航ベースの分配金は**3.7%**成長

■ 1口当たり分配金の推移



* 「SCD」とは、Surplus Cash Distributionsの略称であり、1口当たり利益超過分配金のことをいいます。

<注記及び定義等>

- 各予想値の前提条件については、2018年8月23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」及び「2019年2月期の運用状況の予想の修正及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- 各数値は、表示単位未満を切り捨てて表示しています。但し、比率については、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- ポートフォリオの「予想NOI利回り」は、各取得済資産及び各新規取得資産の予想NOIの合計を、取得価格の合計で除して算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「予想NOI」とは、2018年8月23日付で公表の「2019年2月期の運用状況の予想の修正及び2019年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」において、2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）の運用状況の予想の算出基礎となった各取得済資産及び各新規取得資産において予想される営業収入から賃貸事業費用の金額を控除し、減価償却費を控除する前の収益をいいます。なお、当該各資産の賃貸事業収益及び賃貸事業費用については、当該各資産がすべて通期稼動したものと仮定し、2倍にして年換算した数値を用いています。
- 資産規模の中期目標は、2017年8月現在の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。）の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めた中期の目標値（取得価格ベース）ですが、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。
- 優先交渉権付与予定物件は共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、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。）への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります。
- 本日現在、本投資法人が優先交渉権付与予定物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。
- 本日現在、本投資法人は、仮に優先交渉権付与予定物件12物件のすべてを取得した場合には、中期目標である2,000億円（取得価格ベース）を達成できるものと試算していますが、優先交渉権付与予定物件の価格を保証するものではなく、また、中期目標の達成を保証するものではありません。
- 「DPU」とは、Distributions Per Unitの略称であり、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）のことをいいます。
- 「2018年8月期予想（第4期）」及び「2019年2月期予想（第5期）（前回）」の1口当たり分配金、DPU及びSCDは2018年4月13日付で公表の「2018年2月期 決算短信（REIT）」に基づき記載しています。

<DISCLAIMER>

- 本資料の目的は本投資法人についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。
- 本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。
- 本投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 本投資法人及びその資産の運用を受託する本資産運用会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期していますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。