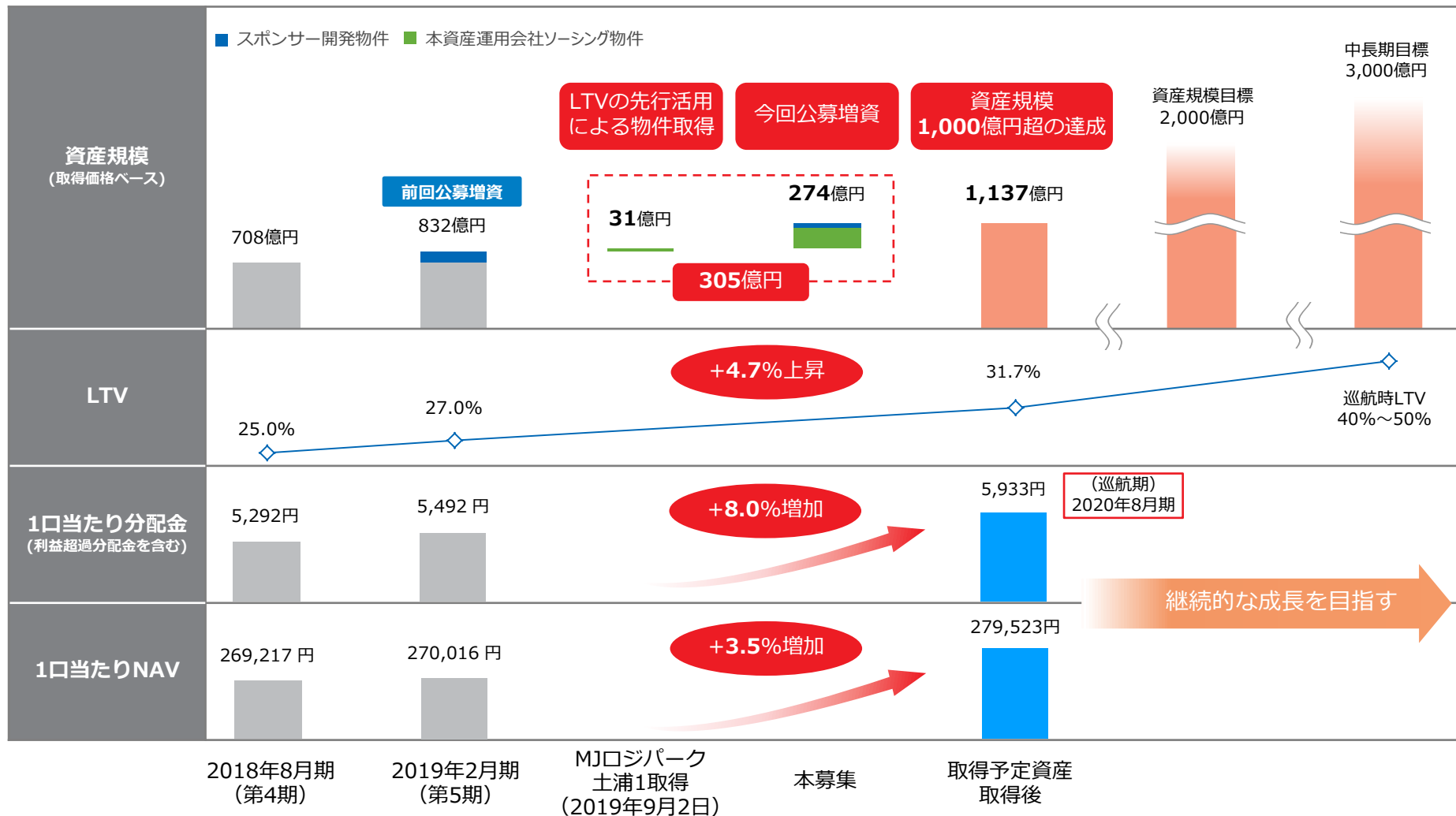


2019年9月19日公表の  
プレス・リリースについての  
補足説明資料



# 成長の軌跡及び本募集の効果

■ 資産規模(取得価格ベース)は**1,000億円超**を達成し、巡航ベースの1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は**+8.0%**成長





# 機動的な物件取得を可能にするパイプラインの拡大

- 取得予定資産取得後のポートフォリオは**15物件**・延床面積**762千㎡**に拡大
- 4物件のスポンサー新規開発案件が公表され、優先交渉権付与予定物件は**14物件**・延床面積**1,141千㎡**と豊富

取得済資産及び取得予定資産: 15物件・延床面積762千㎡



ロジクロス福岡久山  
36千㎡



ロジクロス厚木  
29千㎡



ロジクロス神戸三田  
12千㎡



ロジポート相模原  
200千㎡



ロジポート橋本  
145千㎡



MJロジパーク船橋1  
18千㎡



MJロジパーク厚木1  
27千㎡



MJロジパーク加須1  
7千㎡



MJロジパーク大阪1  
39千㎡



MJロジパーク福岡1  
39千㎡



取得予定資産  
ロジポート大阪大正  
117千㎡



取得予定資産  
MJロジパーク西宮1  
13千㎡



取得予定資産  
MJロジパーク春日井1  
58千㎡



取得予定資産  
MJインダストリアルパーク堺  
(底地)



第7期取得済資産  
MJロジパーク土浦1  
15千㎡

優先交渉権付与予定物件: 14物件・延床面積1,141千㎡

## 三菱地所グループ



大阪淀川物流センター  
2018年度竣工 38千㎡



ロジクロス名古屋笠寺  
2018年度竣工 80千㎡



ロジポート川崎ベイ  
2019年度竣工 296千㎡



ロジクロス横浜港北  
2019年度竣工 16千㎡



ロジクロス厚木Ⅱ  
2019年度竣工 34千㎡



彩都もえぎ物流施設設計画\*  
2020年度/2021年度竣工予定  
32千㎡/ 125千㎡

## 新規公表物件



ロジクロス蓮田\*  
2020年度竣工予定 79千㎡



ロジクロス船橋\*  
2021年度竣工予定 23千㎡



ロジクロス春日部\*  
2021年度竣工予定 38千㎡



ロジクロス座間\*  
2023年度竣工予定 183千㎡

## ブリッジファンド



ロジポート大阪大正  
2017年度竣工 117千㎡



ロジクロス習志野  
2017年度竣工 39千㎡



MJロジパーク仙台1  
2008年度竣工 36千㎡

\* 仮称

# 注記、定義等及びDISCLAIMER

## <注記及び定義等>

- 各予想値の前提条件については、2019年9月19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「2020年2月期の運用状況の予想の修正及び2020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。
  - 資産規模の中期目標は、本資料の日付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。
  - 巡航時LTVは、本資料の日付現在の本資産運用会社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LTVの目標値ですが、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。
  - 各期末時点の及び取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は以下の計算式に基づいて記載しています。  
各期末時点の「1口当たりNAV」=（当該期末における貸借対照表上の簿価純資産額－当該期の末日時点の剰余金＋当該期末時点における保有資産に係る当該期末時点の鑑定評価額の合計－当該期末時点における保有資産に係る当該期末時点の帳簿価額の合計）÷当該期末時点の発行済投資口数  
取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」=（2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の簿価純資産額（62,182百万円）－2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の剰余金（1,170百万円）＋2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の鑑定評価額の合計（88,370百万円）＋第7期取得済資産及び取得予定資産の2019年6月30日現在の鑑定評価額の合計（31,750百万円）－2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の帳簿価額の合計（83,007百万円）－第7期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計（30,568百万円）＋本募集における発行価額の総見込額\*（17,074百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額\*\*（851百万円））÷取得予定資産取得後の発行済投資口数（305,815口）\*\*
  - \* 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2019年9月6日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。
  - \*\* 本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。
- 取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における取得予定資産取得後の見込額であり、取得予定資産取得後の実際の金額とは限りません。
- 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。
  - 本資料の日付現在、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。
  - 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

## <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。
- 本資料は、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トスが用いられます。プロスペクトスは、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。
- 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、本資料の日付現在（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・転用等を行うことを禁止します。