



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人



MFLP平塚

MFLP日野

MFLP小牧

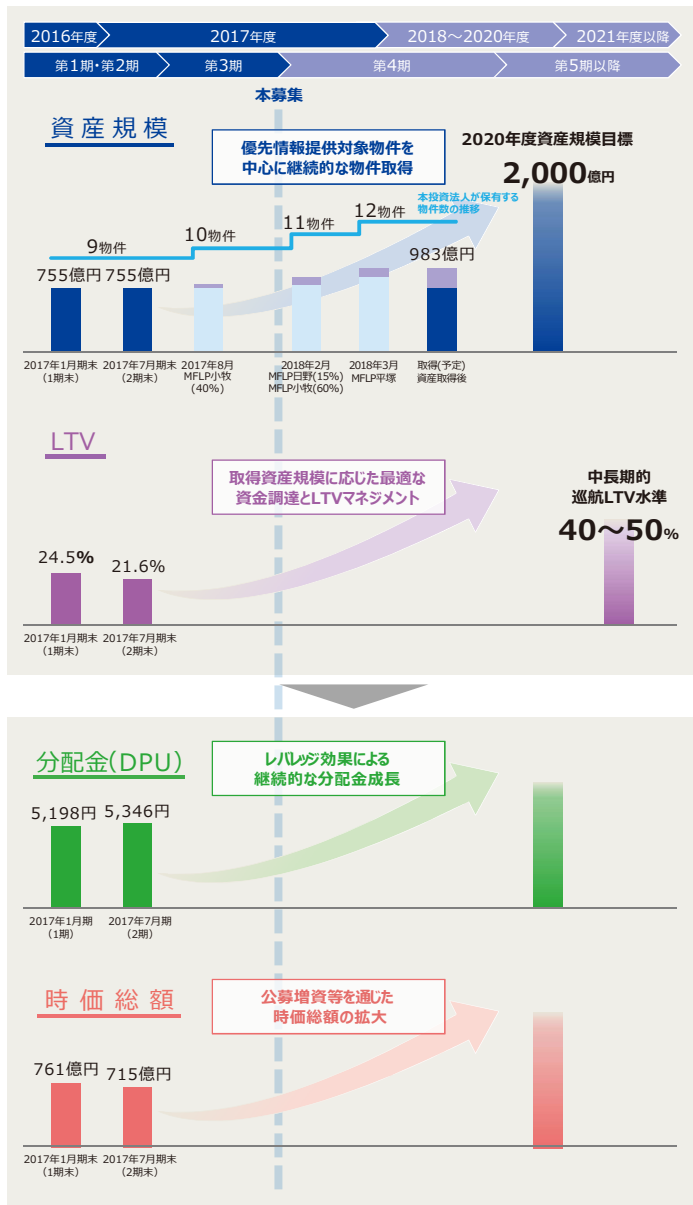


2018年1月15日付で公表した以下のプレスリリースについての補足説明資料

「2018年7月期の運用状況の予想の修正及び2019年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」

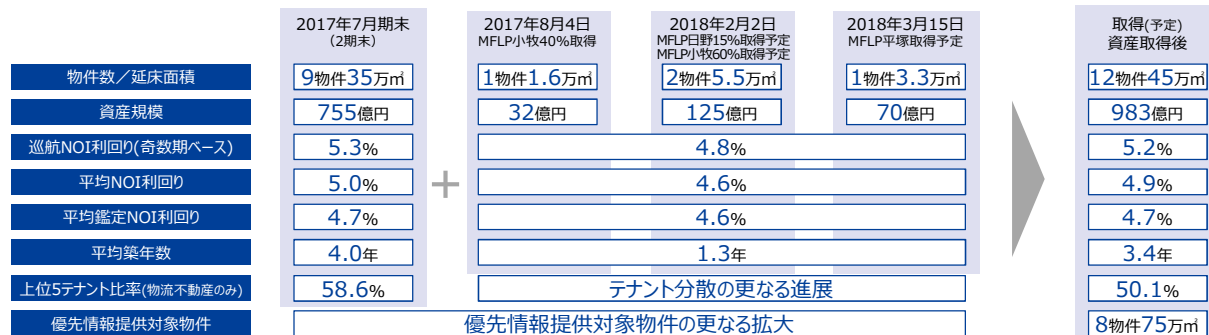
本投資法人の安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡

■ 資産規模拡大とLTVマネジメントによる投資主価値最大化



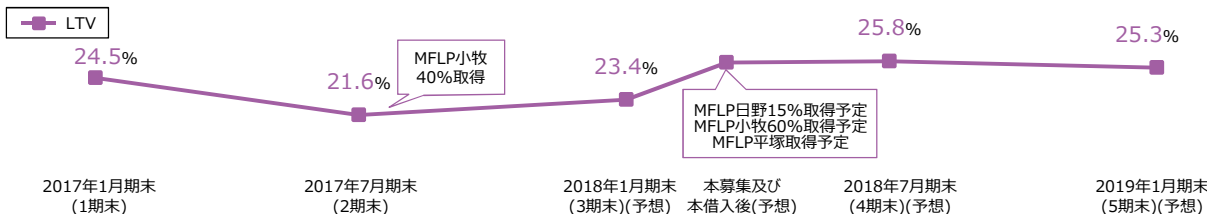
資産規模の拡大

優先情報提供対象物件を中心に質を伴った物件取得を継続して行い、2020年度までに資産規模2,000億円を目指します。



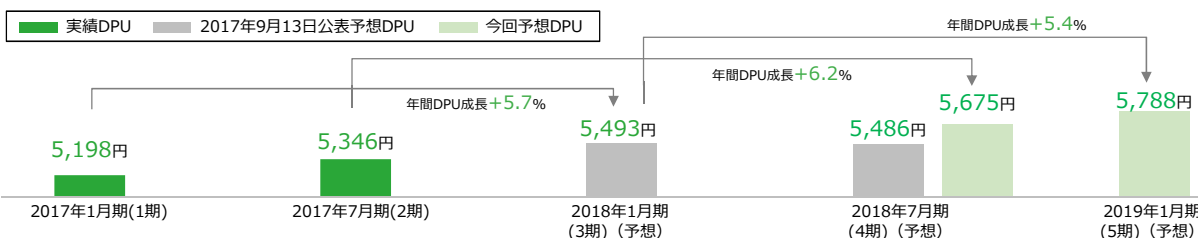
LTVマネジメント

分配金及び時価総額の継続的な成長を考慮しながら、取得資産規模に応じた最適な資金調達手段を選択します。



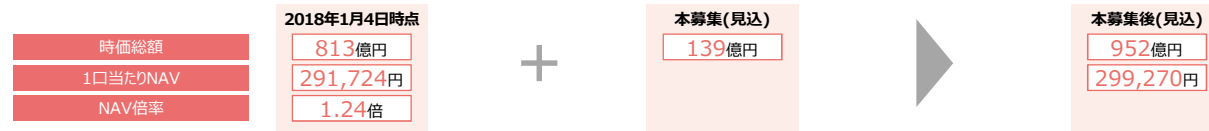
継続的な分配金成長

最適な資金調達及びLTVマネジメントによるレバレッジ効果を活用し、継続的な分配金成長を目指します。

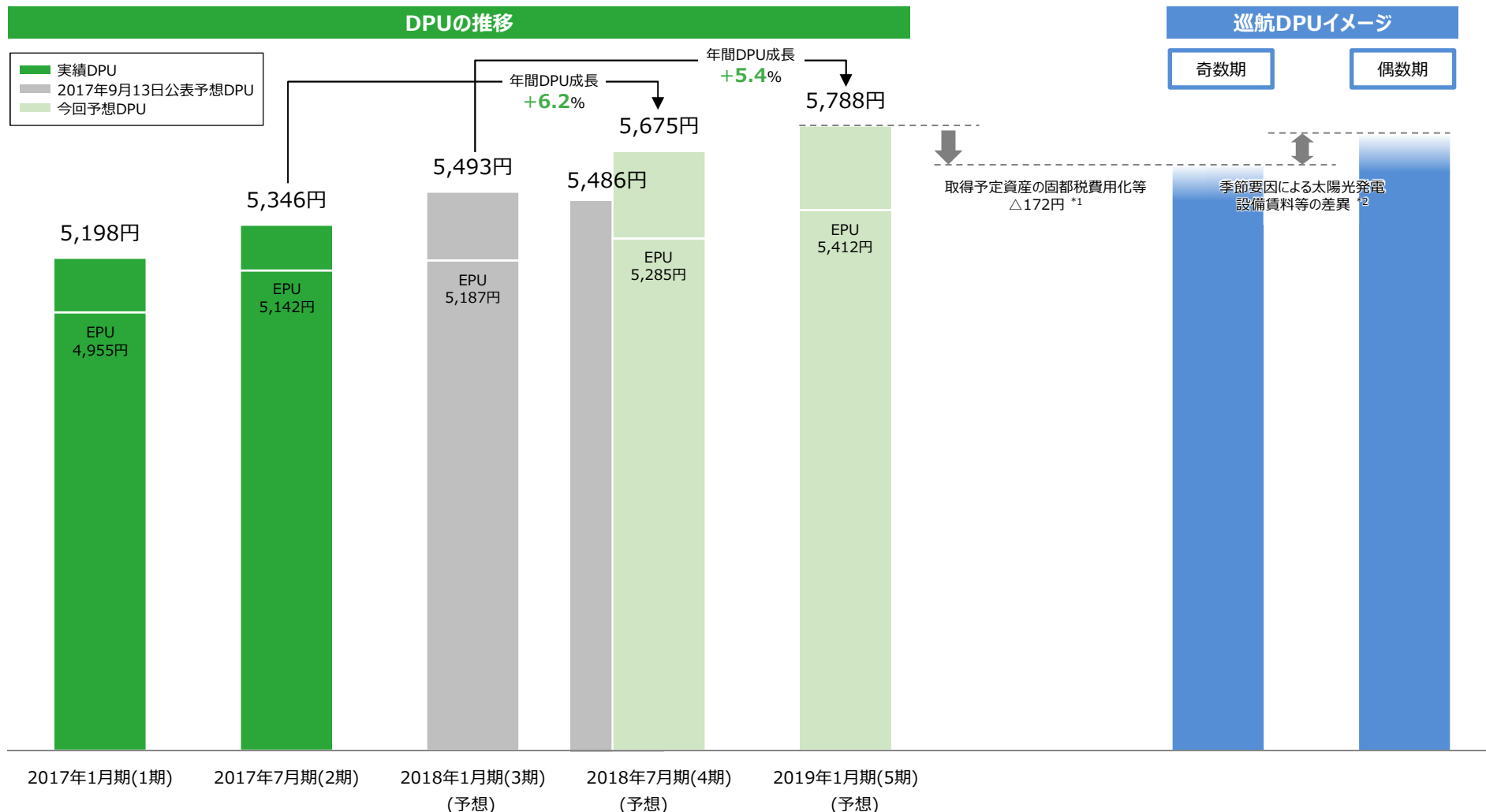


時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

公募増資を通じた時価総額の拡大により、投資家の裾野が広がり、投資口価格の更なる安定につながると考えています。



- ポートフォリオ利回りに配慮した物件取得を行いながら、プレミアム増資効果及びレバレッジ効果を活用することで継続的なDPU成長を目指します
- 1口当たり利益分配金（EPU）は当期純利益の増減を100%分配する一方、1口当たり分配金は当期純利益の増減等を含むFFOの増減の70%の分配に限定します



*1 MFLP日野(15%)、MFLP小牧(60%)、MFLP平塚に係る固都税及びFFOベースの利益超過分配を考慮した金額(65百万円×70%)を本募集後の発行済投資口数で除した数値を記載しています。

*2 季節要因による太陽光発電設備賃料等の差異及びFFOベースの利益超過分配を考慮した金額を本募集後の発行済投資口数で除した数値のイメージを記載しています。

なお、2018年7月期(4期)と2019年1月期(5期)の太陽光発電設備賃料の差異は38百万円程度と想定しています。

ポートフォリオ一覧(取得(予定)資産取得後)

取得(予定)価格合計	巡航NOI利回り*1	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	平均稼働率
12 物件 983 億円	5.2% (償却後3.7%)	4.7%	3.4 年	100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り (%)	鑑定NOI利回り (%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	16,600	4.6	4.3	105,019 (52,509) ^{*2}	3.9	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,400	5.2	4.9	73,153	3.4	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,500	5.0	4.8	100,530 (50,265) ^{*2}	8.6	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,400	5.1	4.7	40,728	3.7	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,350	5.2	4.9	40,942	2.7	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,490	5.2	4.8	30,947	2.8	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,710	5.0	4.7	31,242	2.0	100
	L-8	MFLP堺 (準共有持分20%)	大阪府堺市	4,500	4,930	5.2	4.8	125,127 (25,025) ^{*2}	3.2	100
	L-9	取得(予定)資産 MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,360	4.9	4.9	40,597	0.8	100
	L-10	取得(予定)資産 MFLP日野(準共有持分15%)	東京都日野市	7,520	7,570	4.3	4.3	205,200 (30,780) ^{*2}	2.1	100
	L-11	取得(予定)資産 MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,070	4.6	4.6	33,061	1.0	100
小計(平均)			-	96,137	101,380	4.9	4.7	826,551 (449,254) ^{*2}	3.4	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西 (準共有持分20%)	千葉県印西市	2,180	2,440	5.5	5.0	40,478 (8,095) ^{*2}	3.8	非開示
合計(平均)			-	98,317	103,820	4.9	4.7	867,029 (457,350) ^{*2}	3.4	100

*1: 奇数期における巡航NOI利回りを示しています。詳細については本資料4ページをご参照ください。

*2: 各物件の準共有持分割合に相当する値を示しています。

- 各予想値の前提条件については、2018年1月15日付プレスリリース「2018年7月期の運用状況の予想の修正及び2019年1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。
- 「本募集」とは、2018年1月15日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の投資口の一般募集及び第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）をいいます。
- 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- 「巡航NOI利回り」は、奇数期の業績予想の前提となる運営純収益から、当該業績予想において費用化されていない固定資産税及び都市計画税の見込み金額を控除し、取得（予定）価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、取得（予定）価格に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の鑑定評価額に対する比率を、鑑定評価額に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均築年数」は、取得（予定）資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から2017年11月30日までの築年数を、取得（予定）価格に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「上位5テナント比率（物流不動産のみ）」は、取得（予定）資産の賃貸面積の合計に対する上位5テナントの賃貸面積の合計の割合を小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- 「優先情報提供対象物件」とは、本資産運用会社が三井不動産株式会社との間で締結した優先情報提供契約に基づき提示された物件をいいます。
- 「取得（予定）資産取得後の優先情報提供対象物件」は、2018年1月15日時点の優先情報提供対象物件のうち、取得予定資産を除いた物件数及び延床面積の累計を示しています。
- 「2018年1月4日時点の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

$$2018年1月4日時点の時価総額 = 2018年1月4日現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（363,000円） \times 2018年1月15日現在における本投資法人の発行済投資口数（224,000口）$$
- 「本募集後の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

$$本募集後の時価総額 = 2018年1月4日時点の時価総額 + 本募集における発行価格の総額（*）$$

*「本募集における発行価格の総額」は、一般募集における発行価格の総額13,243,000,000円に対して、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の上限総額697,000,000円を加えた数値を使用しています。なお、発行価格の総額及び売出価格の総額のいずれも、2018年1月4日現在の株式会社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見込額です。
- 「2018年1月4日時点の1口当たりNAV」は、2017年7月期末時点の数値を記載しています。
「2017年7月期末の1口当たりNAV」とは、2017年7月期末の貸借対照表上の純資産額に、2017年7月末日時点の鑑定評価額合計を加え、同日時点の帳簿価額合計を差し引いた額（以下「2017年7月期末時点のNAV」といいます。）を、2017年7月期末の発行済投資口数で除した額をいいます。
- 「本募集後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

$$本募集後の1口当たりNAV = (2017年7月期末時点のNAV + 取得（予定）資産の鑑定評価額合計 - 取得（予定）資産の取得（予定）価格合計 + 本募集における発行価額の総額（*）) \div 本募集後の本投資法人の発行済投資口数（**）$$

*「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額12,794,600,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額673,400,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年1月4日現在の株式会社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見込額です。

**「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2017年7月期末の発行済投資口数に、一般募集における発行口数38,000口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,000口を加えた数値を使用しています。
- 「2018年1月4日時点のNAV倍率」は、2018年1月4日現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を2017年7月期末の1口当たりNAVで除した値を記載しています。

- 「平均稼働率」は、2017年11月30日現在における取得（予定）資産の賃貸可能面積の合計に対して取得（予定）資産の賃貸面積が占める割合を記載しています。
- 「取得（予定）価格」は、信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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を含みません。
- 「鑑定評価額」は、2017年7月31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。但し、「MFLP小牧」に係る準共有持分40%取得分の鑑定評価額については2017年6月30日を、取得予定資産の鑑定評価額については2017年11月30日をそれぞれ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。
- 取得（予定）価格及び鑑定評価額は、各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。
- 「MFLP小牧」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額に関して、準共有持分40%取得分と同60%追加取得予定分の合計を記載しています。なお、「MFLP小牧」の準共有持分60%の鑑定評価額については、準共有持分60%の追加取得により、本投資法人は本物件を100%保有することになるため、追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

<DISCLAIMER>

- 本資料の主たる目的は三井不動産ロジстикスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。
- 本投資法人の投資口又は投資法人債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。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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三井不動産ロジстикス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）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、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、本書の内容（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。