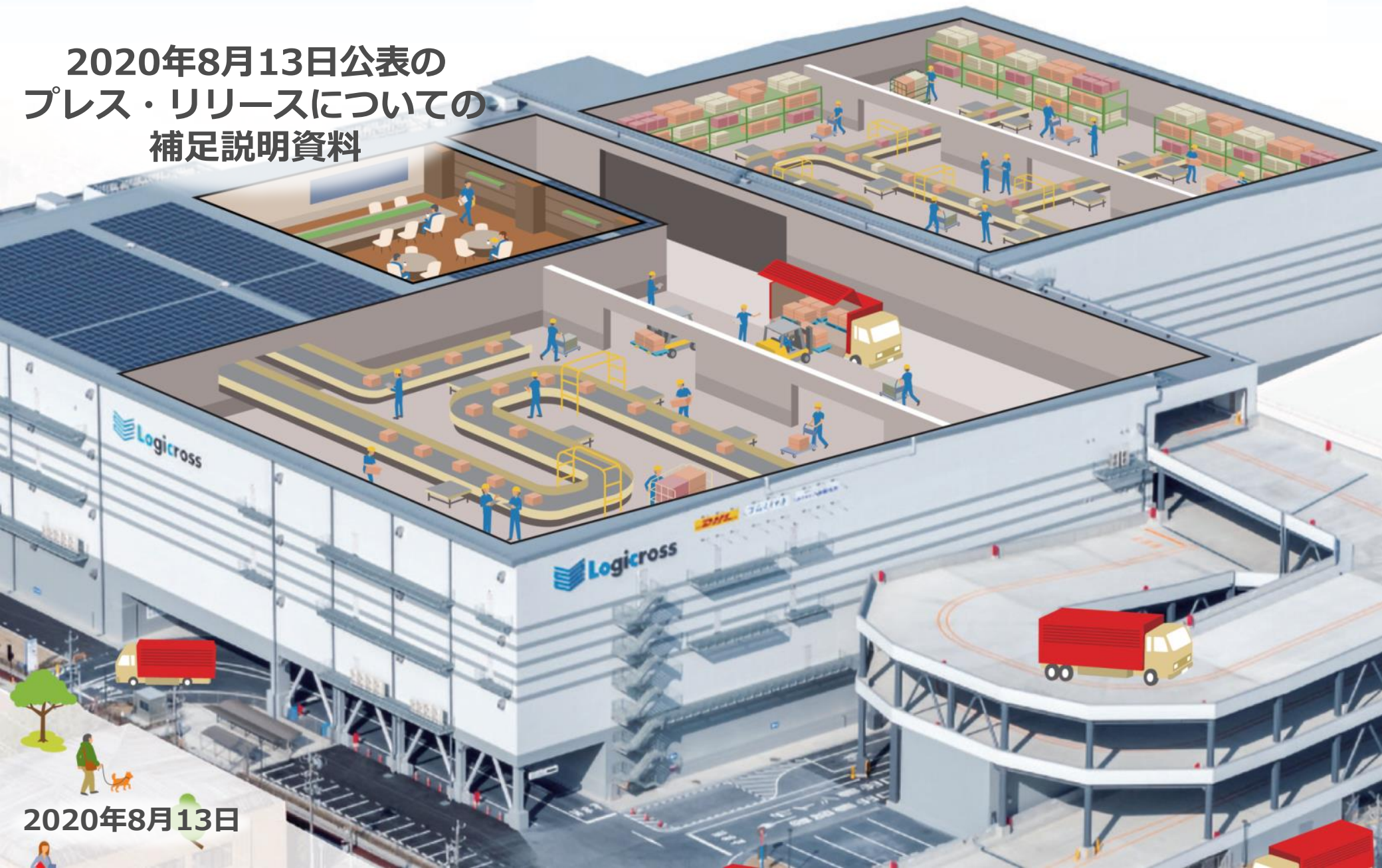


2020年8月13日公表の
プレス・リリースについての
補足説明資料



2020年8月13日

本募集の効果

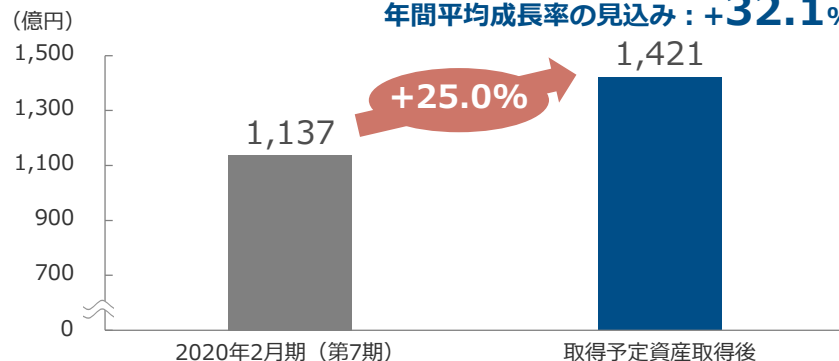
本投資法人は上場以降着実な外部成長を実現し、本募集を通じて資産規模は1,421億円となり、1口当たり巡航分配金は+8.3%成長
今後もスポンサー開発物件及び本資産運用会社による工夫されたソーシング物件から成る潤沢なパイプライン、J-REIT最低水準のLTV（本資料の日付現在）による取得余力を活用し、更なる投資主価値の向上を目指す

資産規模



上場後巡航期（2018年8月期（第4期））以降の

年間平均成長率の見込み：+32.1%

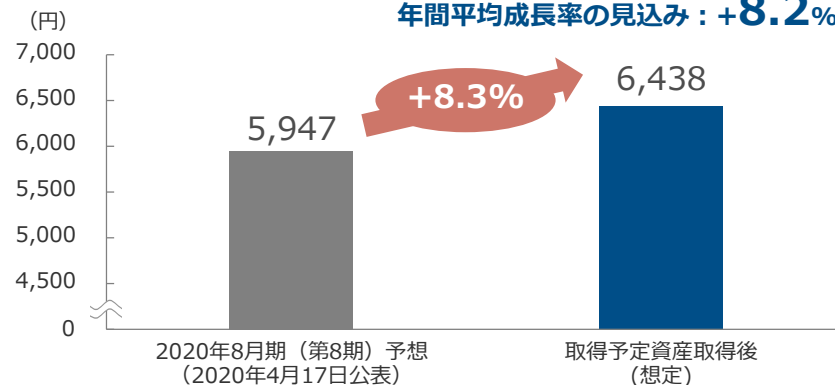


1口当たり分配金（巡航ベース）

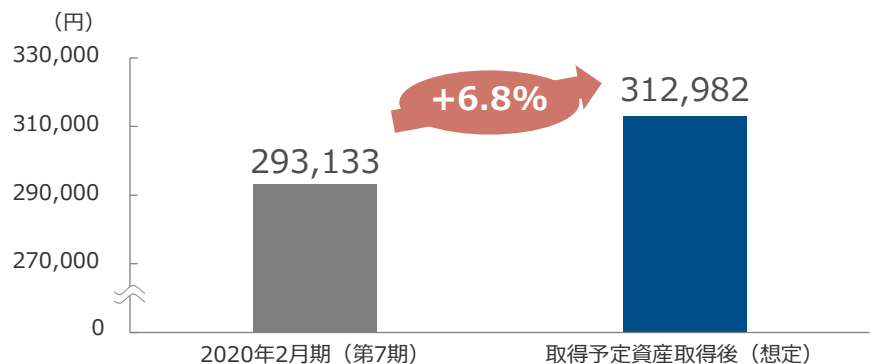


上場後巡航期（2018年8月期（第4期））以降の

年間平均成長率の見込み：+8.2%



1口当たりNAV



LTV・取得余力



本資料の日付現在のLTV

29.4%

LTV 40%まで
引き上げた場合の取得余力

210億円

取得予定資産取得後のLTV

31.5%

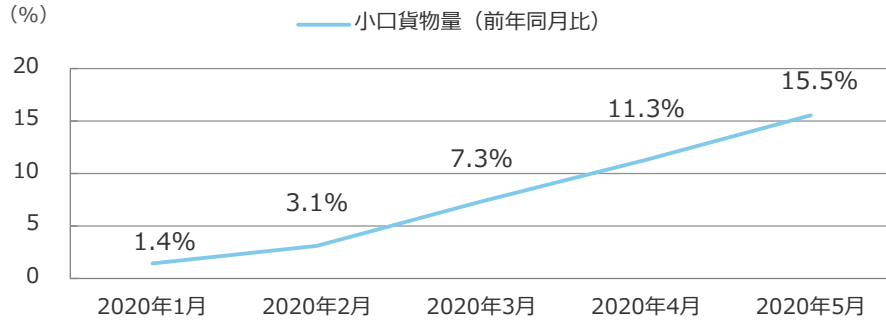
LTV 50%まで
引き上げた場合の取得余力

550億円

新型コロナウイルスの物流業界への影響

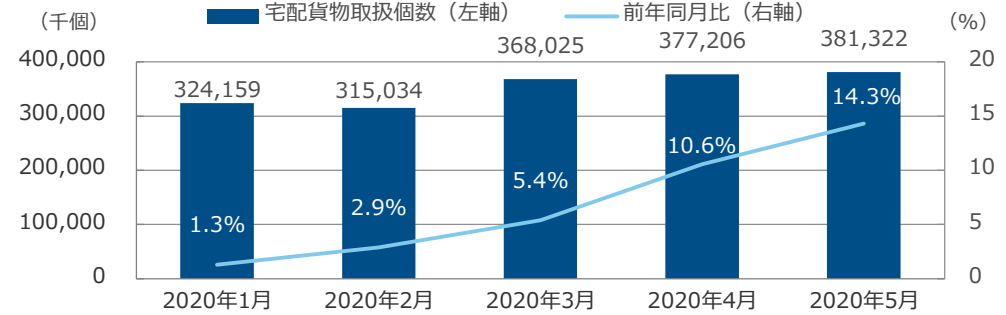
新型コロナウイルスの感染拡大に伴う生活様式の変化により消費のECシフトが世界的に加速し、足許では宅配貨物が増加傾向

陸運業大手3社の小口貨物取扱量の増加率（対前年同月）



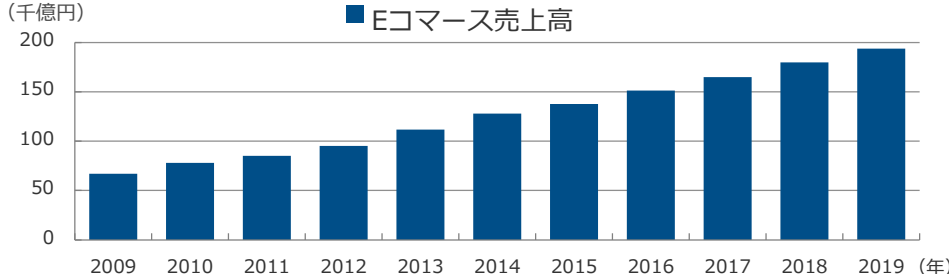
出所： 陸運業大手3公表の各社小口貨物量を基に本資産運用会社にて作成

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）



出所： 国土交通省「トラック輸送情報」（令和2年（2020年）5月分）を基に本資産運用会社にて作成

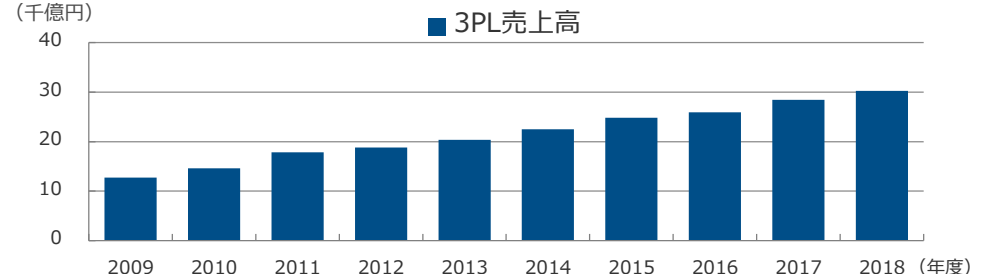
ECマース市場規模



注： 上図の「ECマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。

出所： 経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）を基に本資産運用会社にて作成

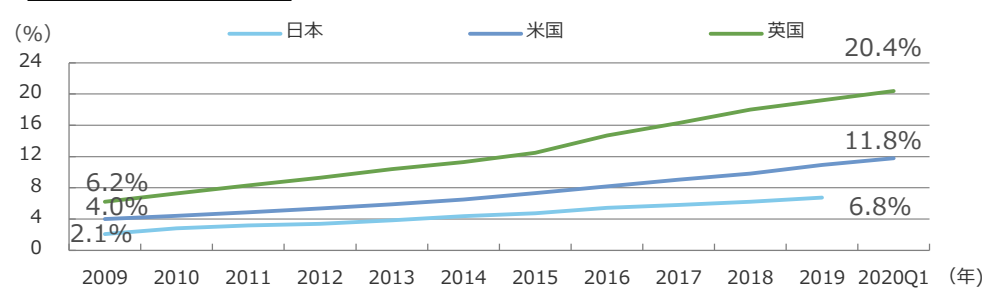
3PL市場規模



注： 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

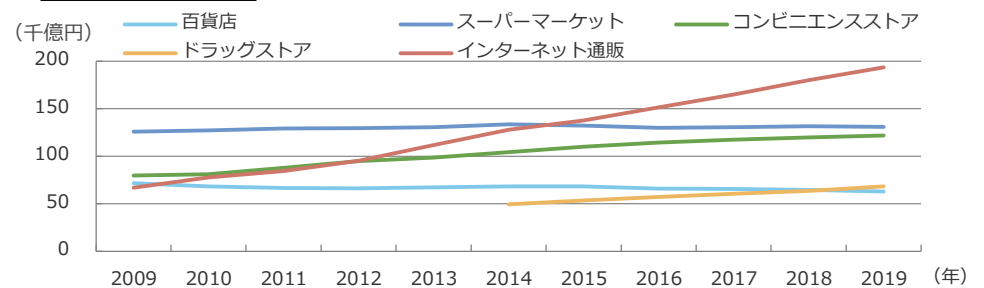
出所： 「月間ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

電子商取引普及率の比較



出所： 経済産業省（日本）「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては 2020年第1四半期までの、日本は2019年までの開示情報に参照

小売業界の市場規模



出所： 経済産業省「商業動態統計月報2020年4月分」（2020年6月）及び経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）を基に本資産運用会社にて作成

注記、定義等及びDISCLAIMER

<注記及び定義等>

- 本資料は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。）とその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。）が共同で作成したものです。
 - 各予想値の前提条件については、2020年8月13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「2021年2月期の運用状況の予想の修正及び2021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。
 - 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了した時点を行います。
 - 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－当該期末時点の剰余金＋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」＝（2020年2月期末（第7期末）の貸借対照表上の簿価純資産額（81,800百万円）－2020年2月期末（第7期末）の貸借対照表上の剰余金（1,632百万円）＋2020年2月期末（第7期末）現在の保有資産の鑑定評価額の合計（122,500百万円）＋取得予定資産の2020年6月末日現在の鑑定評価額の合計（29,927百万円）－2020年2月期末（第7期末）現在の保有資産の帳簿価額の合計（113,023百万円）－取得予定資産の取得予定価格の合計（28,407百万円）＋本募集における発行価額の総見込額*（17,011百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額*（840百万円））÷取得予定資産取得後の発行済投資口数（348,315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、2020年7月27日（月）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、S M B 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S M B 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、S M B 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資料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一致するとは限りません。
 - 第7期末保有資産（本資料の日付現在）の「LTV」＝（2020年2月期末（第7期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（36,474百万円）－2020年7月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（1,100百万円））÷（2020年2月期末（第7期末）の貸借対照表上の総資産額（121,425百万円）－2020年7月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（1,100百万円））
 - 取得予定資産取得後の「LTV」*＝取得予定資産取得後の有利子負債の総見込額（47,674百万円）÷取得予定資産取得後の総資産見込額（151,129百万円）
 - 2020年8月期（第8期）予想の「1口当たり分配金（巡航ベース）」は、2020年4月17日付「2020年2月期 決算短信（REIT）」で公表した予想分配金を記載しています。
 - 取得予定資産取得後の「1口当たり分配金（巡航ベース）」は、2020年8月13日に公表した2021年8月期の（第10期）の予想分配金を記載しています。
 - 資産規模の年間平均成長率の見込は上場後巡航期（2018年8月期（第4期））の資産規模708億円から取得資産取得後の資産規模1,421億円への増加率を年率換算した数値を記載しています。1口当たり分配金（巡航ベース）の年間平均成長率の見込は上場後巡航期（2018年8月期（第4期））の実績分配金5,292円から取得資産取得後（想定）の巡航分配金6,438円への増加率を年率換算した数値を記載しています。
- ## <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タスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。