

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 高梨 憲
 (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 取締役物流リート部長 高梨 憲
 TEL:03-3218-0030

2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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、2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2022年8月期（2022年3月1日～2022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2023年2月期（2022年9月1日～2023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、2021年10月15日付「2021年8月期決算短信(REIT)」で公表した2022年2月期（2021年9月1日～2022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1「2022年8月期及び2023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、2021年10月15日付で公表した2022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、営業利益が30%以上及び1口当たり分配金に5%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、2023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. 2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023年2月期の運用状況の予想

(1) 2022年8月期（第12期）（2022年3月1日～2022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)	5,059 百万円	2,551 百万円	2,430 百万円	2,429 百万円	6,910 円	6,210 円	700 円
今回修正予想 (B)	6,198 百万円	3,332 百万円	2,958 百万円	2,957 百万円	7,307 円	6,574 円	733 円
増減額 (C) ((B) - (A))	1,139 百万円	780 百万円	528 百万円	528 百万円	397 円	364 円	33 円
増減率 (C) / (A)	22.5%	30.6%	21.8%	21.8%	5.7%	5.9%	4.7%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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。

(2) 2023年2月期(第13期)(2022年9月1日~2023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 (利益超過分配金含まない)	利益超過分配金
2023年2月期 (第13期)	6,224 百万円	3,279 百万円	3,101 百万円	3,100 百万円	7,628 円	6,890 円	738 円

(参考)

2022年8月期 : 予想期末発行済投資口数 449,935口、1口当たり予想当期純利益 6,574円
 2023年2月期 : 予想期末発行済投資口数 449,935口、1口当たり予想当期純利益 6,890円

(注1) 上記予想数値は、別紙1「2022年8月期及び2023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2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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。

2022年8月期及び2023年2月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2022年8月期（第12期）（2022年3月1日～2022年8月31日）（184日） ➢ 2023年2月期（第13期）（2022年9月1日～2023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（22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（2物件）（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、2022年3月1日に取得すること、また当該取得予定資産の取得を除き、2023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> ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）及びロジクロス厚木Ⅱ ➢ 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、現所有者又は現受益者等（以下「現受益者等」といいます。）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>2022年8月期</th> <th>2023年2月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td>2,140</td> <td>2,168</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>286</td> <td>285</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>146</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>93</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>474</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>1,100</td> <td>1,108</td> </tr> <tr> <td>一般管理費合計</td> <td>725</td> <td>777</td> </tr> <tr> <td>資産運用報酬</td> <td>525</td> <td>591</td> </tr> <tr> <td>スポンサーサポート業務委託費</td> <td>109</td> <td>107</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2022年度の固定資産税及び都市計画税等の売買時精算を行った場合には費用計上は行わず、2022年8月期及び2023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、2023年8月期から費用計上されます。 ➢ 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 		2022年8月期	2023年2月期	賃貸事業費用合計	2,140	2,168	管理業務費	286	285	水道光熱費	146	163	修繕費	93	96	公租公課	474	475	減価償却費	1,100	1,108	一般管理費合計	725	777	資産運用報酬	525	591	スポンサーサポート業務委託費	109	107
	2022年8月期	2023年2月期																													
賃貸事業費用合計	2,140	2,168																													
管理業務費	286	285																													
水道光熱費	146	163																													
修繕費	93	96																													
公租公課	474	475																													
減価償却費	1,100	1,108																													
一般管理費合計	725	777																													
資産運用報酬	525	591																													
スポンサーサポート業務委託費	109	107																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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。

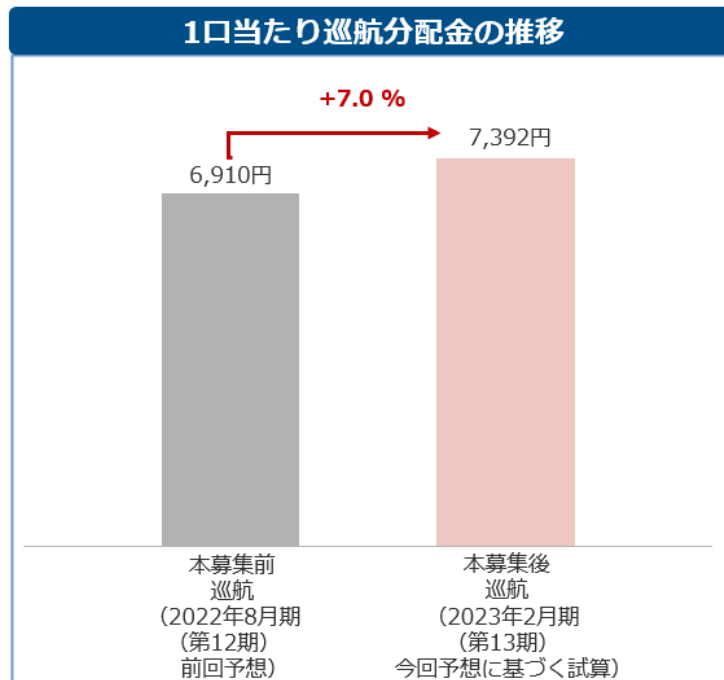
	額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2022年8月期は、374百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として179百万円を、新投資口の発行に係る費用として195百万円を見込んでいます。 ➢ 2023年2月期は、178百万円を想定しており、その全額が支払利息及びその他融資関連費用となります。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 本日現在、本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の残高は、58,374百万円です。 ➢ 2022年3月1日に、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24,100百万円を上限とした借入れを行うことを前提としています。このうち、2022年3月1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1,100百万円については、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。 ➢ 2022年9月14日に長期借入金3,310百万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。 ➢ 2023年2月期中に2022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、当該還付金を原資として、2022年3月1日に実行を予定している消費税ローン2,000百万円を2023年2月期中に全額返済することを前提としています。 ➢ これらの結果、有利子負債の総見込額は、2022年8月期末81,374百万円及び2023年2月期末79,374百万円となることを前提としています。 ➢ LTVについて、2022年8月期末のLTVは35.6%程度、2023年2月期末のLTVは35.0%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391,135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(56,000口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限2,800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58,800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、2023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。 ➢ 2022年8月期及び2023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58,800口を含む2022年8月期及び2023年2月期の予想期末発行済投資口数449,935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2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。2022年8月期は、継続的利益超過分配金329百万円（当該期間に発生する減価償却費の30%）、2023年2月期は、継続的利益超過分配金332百万円（当該期間に発生する減価償却費の30%）をそれぞれ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することができます。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）。 <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 <p>（注）鑑定LTV（%）＝A／B（%）</p> <p>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。）</p> <p>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</p>
<p>その他</p>	<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2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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口当たり巡航分配金の推移について



(注1) 「1口当たり巡航分配金」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の予想値に対して、取得予定資産に係る公租公課(固定資産税及び都市計画税)の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。なお、「1口当たり巡航分配金」は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により規定される指標ではなく、また、会計監査人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「1口当たり巡航分配金」は、本日現在における本投資法人の試算額であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

(注2) 「本募集前巡航」は、2021年10月15日付「2021年8月期 決算短信(REIT)」で公表した2022年8月期(第12期)の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)を記載しています。

(注3) 「本募集後巡航」は、別紙1「2022年8月期及び2023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く2023年2月期(第13期)の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の予想を基に、取得予定資産に係る公租公課(固定資産税及び都市計画税)の会計処理により生じる一時的な費用の変動について、2023年2月期の通期に相当する123百万円を賃貸事業費用として計上し、その結果として賃貸事業損益及び当期純利益に連動する資産運用報酬が、16百万円減少するものと仮定して算出しています。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1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)及び1口当たり巡航分配金は変動する可能性があります。

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年8月期の運用状況の予想の修正及び2023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。