



### 目次

#### 1.運用ハイライト

	連用ハイライト	 Р3
1-1	分配金成長	 P4
1-2	損益計算書	 P5
<b>Σ</b> Δι	opendix	
١٨,	pendix	
•ポー	トフォリオの状況	 · P9
•第1	6期末鑑定評価の概要	 P11
•第1	6期個別物件収支	 P13
•損益	益計算書及び貸借対照表	 P14
<ul><li>外音</li></ul>	『認証評価取得への取組み	 P15
•投資	賢口価格推移・投資主の状況	 P16
• <b>三</b> ‡	‡不動産の主要な開発・運営実績	 P17

#### (ご参考) 合併説明会資料

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

# 1. 運用ハイライト





#### 三井不動産との戦略的パートナーシップにより安定成長を継続

#### 第16期決算概要

#### 決算実績

- 第16期も15期連続での増収、増配
- 営業収益**124億円**(第15期実績対比+**5.6億円**)
- 営業利益 **48億円** (第15期実績対比+**0.8億円**)
- 当期純利益 **43億円** (第15期実績対比**▲0.4億円**)

#### 1口当たり分配金\*

- 第16期実績**9,214円** (第14期実績対比**+4.7**%)
- 上場来の年平均成長率は7.9%

#### 外部成長

- 2024年2月に3物件をスポンサーから、2024年3月に1物件を第三者からそれぞれ取得し、資産規模は3,997億円へと拡大、ポートフォリオの安定性は更に向上
- 優先情報提供対象物件\*7物件、90万㎡と潤沢なパイプラインからの 取得を継続するとともに、スポンサー以外からの取得機会についても今 後は機動的に活用していく方針

#### ESGへの取組み

- 最高位であるGRESB5スターを2年連続で取得
- グリーンビルディング認証取得比率\*(物流のみ) 100%、
   ZEB認証\*取得比率70.7%へと向上、その他の環境KPIも順調に進捗
- ・ MFLP厚木 II に太陽光パネルを追加設置し、余剰電力を本投資法人が 保有する別の物件へ充当する電力託送スキームを開始

#### 内部成長

- 堅調な需要が継続し、需給バランスは改善傾向へ
- 第16期末稼働率\*は100%と高水準を維持、
   第17期も概ね100%を継続する見込み
- 賃貸借契約のうち**57%**が3年未満、**68%**が5年未満で 契約更改予定であり、インフレの継続が懸念される環境下においても 市況を反映した賃料更改交渉が可能

#### 財務戦略

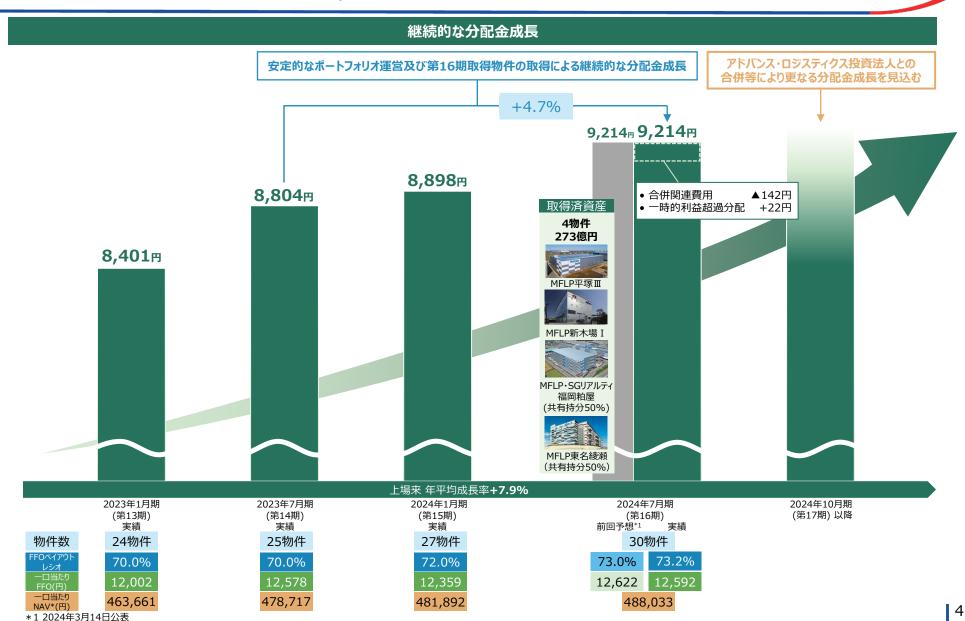
- 第16期末(実績)LTV\*は40.6%、 取得余力\*(LTV50%時)は730億円
- 金利上昇局面において、**調達期間の短縮化や変動金利**による調達拡大により、調達金利をコントロール
- サステナビリティ・リンク・ローンを活用し、将来的な金利引き下げを目指した調達を実施

<sup>\*</sup>詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】【優先情報提供対象物件】及び【ZEB認証】をご参照ください。

\*2 詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。



#### 第16期取得資産の追加取得により、更なる分配金成長とNAVの成長を実現



### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

### 第16期(2024年7月期) 実績

(単位:百万円)	第15期実績 (a)	第16期予想 <sup>*</sup> (2024/3/14)	第16期実績 <sup>*</sup> (b)	差異 (b) - (a)
賃貸事業収益	11,845	12,419	12,413	567
賃貸事業費用(償却費除()	2,740	2,922	2,905	164
NOI	9,104	9,496	9,507	403
減価償却費	3,108	3,323	3,296	188
賃貸事業損益	5,996	6,173	6,210	214
一般管理費等	1,257	1,321	1,389	132
営業利益	4,738	4,851	4,821	82
営業外収益	33	-	1	∆32
営業外費用	365	499	461	96
経常利益	4,407	4,352	4,360	∆46
当期純利益	4,405	4,350	4,359	△46
FFO	7,514	7,674	7,656	141
FFOペイアウトレシオ	72.0%	73.0%	73.2%	1.2pt
期末投資口数(口)	608,000	608,000	608,000	-
1口当たり分配金(DPU)	8,898円	9,214円	9,214円	316円
うち利益分配金(EPU)	7,247円	7,156円	7,170円	△77円
うち利益超過分配金	1,651円	2,058円	2,044円	393円
(うち一時的利益超過分配金)	(0円)	(0円)	(22円)	22円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	32.3%	37.7%	37.7%	-

\*詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】【損益計算書】をご参照ください。

差異の主な内訳	
賃貸事業収益 第15期取得物件による増収 第16期取得物件による増収 水道光熱収益の減少(第15·16期取得物件を除く) 太陽光発電設備賃料の増加(第15·16期取得物件を除く) 既保有物件一部区画の契約更改等に伴う増加 その他営業収益の増加	+17 +623 △121 +32 +19 △3
営業費用 第16期取得物件による増加 第14・15期取得物件の固都税費用化 修繕費の増加(第15・16期取得物件を除く) 水道光熱費用の減少(第15・16期取得物件を除く) 資産運用報酬の増加 合併関連費用の増加 その他営業費用の増加	+242 +89 +24 △86 +11 +118 +85
営業外収益 その他営業外収益等の剥落	∆32
営業外費用 支払利息の増加 投資口公開関連費の減少 その他営業外費用の減少	+112 △13 △2
くご参考> FFOベース1口当たり分配金 算	定式*

FFO

配当原資

一口当たり

分配金

当期純利益

① FFO

② 配当原資

+ 減価償却費等 …①

× 上限75%(原則) …②

÷ 発行済投資口数

<sup>※</sup>第14期取得物件···MFLP大阪交野

第15期取得物件···MFLP東名綾瀬(50%)、MFLP所沢

第16期取得物件···MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、

#### -2. 損益計算書②



### 第17期(2024年10月期)·第18期(2025年7月期)·第19期(2026年1月期)業績予想

(単位:百万円)	第16期実績 (a)	調整後 第17期予想 <sup>*</sup> (b)	差異 (b) - (a)	調整後 第18期予想 <sup>*</sup> (c)	差異 (c) - (b)	調整後 第19期予想* (d)	差異 (d) — (c)
賃貸事業収益	12,413	12,816	403	16,530	3,713	16,837	306
賃貸事業費用(償却費除<)	2,905	3,277	372	3,987	709	3,542	△445
NOI	9,507	9,539	31	12,543	3,004	13,294	751
減価償却費	3,296	3,148	△148	4,312	1,164	4,542	229
賃貸事業損益	6,210	6,390	179	8,230	1,839	8,752	522
一般管理費等	1,389	1,767	378	2,288	520	1,881	△406
営業利益	4,821	4,622	△198	5,941	1,318	6,870	928
営業外収益	1	-	$\triangle 1$	-	-	-	-
営業外費用	461	492	30	759	267	773	13
経常利益	4,360	4,130	△229	5,182	1,051	6,097	915
当期純利益	4,359	4,128	△230	5,181	1,052	6,096	914
FFO	7,656	7,277	△379	9,494	2,217	10,638	1,144
FFOペイアウトレシオ	73.2%	77.8%	4.6pt	81.6%	3.8pt	75.0%	△6.6pt
期末投資口数(口)	608,000	608,000	-	804,924	196,924	804,924	-
1口当たり分配金(DPU)	9,214円	9,314円	100円	9,624円	310円	9,912円	288円
うち利益分配金(EPU)	7,170円	6,792円	△378円	6,436円	△356円	7,572円	1,136円
うち利益超過分配金	2,044円	2,522円	478円	3,188円	666円	2,340円	△848円
(うち一時的利益超過分配金)	(22円)	(458円)	436円	(780円)	322円	(0円)	△780円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	37.7%	48.7%	-	59.5%	-	41.5%	-



### **MEMO**

# 2. Appendix



### 2 Appendix

## ポートフォリオの状況 1/2



取得価格合計

平均巡航NOI利回り

平均鑑定NOI利回り

平均築年数

稼働率

30物件 3,997億円

4.7% (償却後3.0%)

4.0%

**7.1**年

**100**%

区分	物件 番号	物件名称	所在地	<b>取得価格</b> (百万円)	<b>鑑定評価額</b> * (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	<b>延床面積**1</b> (㎡)	<b>賃貸可能面積*</b> **2 (㎡)	<b>築年数</b> * (年)	<b>稼働率</b> (%)
	L-1	GLP·MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,650	4.8	4.7	3.5	105,019 (52,509)	50,813	10.5	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	4.2	5.1	4.1	73,153	67,925	10.1	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	5.0	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	15.3	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,400	5.3	5.1	4.0	40,728	39,692	10.4	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,400	5.8	5.5	4.1	40,942	40,958	9.4	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,490	5.4	5.0	4.1	30,947	31,034	9.5	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,120	5.6	5.3	4.1	31,242	31,291	8.7	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,200	5.3	4.9	4.1	125,127	112,148	9.9	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,080	4.1	4.6	4.2	40,597	38,806	7.5	100
物流不動産	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.3	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	8.8	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,380	5.0	4.8	4.0	33,061	33,055	7.7	100
	L-12	既存棟 MFLPつくば	茨城県	8,781	11,300	5.4	5.7	4.5	37,027	37,938	14.1	100
	L-12	増築棟	つくばみらい市	0,761					25,457	25,600	6.3	100
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,100	4.9	4.9	4.1	72,883	68,922	7.2	100
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.8	4.6	3.9	48,976	48,032	6.3	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	6,710	5.5	5.4	4.2	32,199	32,216	7.8	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	14,800	17,850	4.5	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	5.8	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	16,800	5.2	5.0	4.3	68,427	66,665	4.9	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.6	4.3	3.7	230,435	208,811	6.9	100

# 2 Appendix ポートフォリオの状況 <sup>2</sup>/<sub>2</sub>

区分	物件 番号	物件名称	所在地	<b>取得価格</b> (百万円)	<b>鑑定評価額</b> (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	<b>延床面積<sup>※1</sup></b> (㎡)	<b>賃貸可能面積<sup>※2</sup></b> (㎡)	<b>築年数</b> (年)	<b>稼働率</b> (%)
	L-19	MFLP川□ I	埼玉県川口市	18,500	20,600	4.3	4.1	3.7	49,838	48,119	4.8	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,200	4.5	4.2	4.0	74,624	69,830	3.9	100
	L-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	4.0	3.8	43,919	43,880	4.0	100
	L-22	MFLP平塚I	神奈川県平塚市	12,700	13,700	3.3	4.2	3.9	48,141	46,525	4.8	100
物法不利辛	L-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,400	5.0	4.9	5.0	68,528	67,264	2.9	100
物流不動産	L-24	MFLP東名綾瀬 第16期取得資産	神奈川県綾瀬市	19,530	19,800	3.7	3.7	3.6	56,764	54,148	2.0	100
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.9	4.7	4.7	21,721	21,725	3.2	100
	L-26	MFLP平塚Ⅲ 第16期取得資産	神奈川県平塚市	8,410	8,460	4.0	4.1	4.0	29,474	28,327	1.4	100
	L-27	MFLP新木場 I 第16期取得資産	東京都江東区	5,940	6,140	3.6	3.6	3.5	9,584	9,585	1.4	100
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%) 第16期取得資産	福岡県糟屋郡	3,040	3,040	5.0	4.8	4.8	35,626 (17,813)	18,061	1.8	100
	小	計(平均)	-	372,384	429,210	4.6	4.6	4.0	1,897,520 (1,564,363)	1,492,845	7.1	100
インダストリアル	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,700	5.0	4.9	4.1	40,478	非開示	10.4	非開示
不動産	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	17,900	4.8	4.8	4.0	27,268	30,906	4.2	100
	小	計(平均)	-	27,370	32,600	4.9	4.8	4.1	67,746	非開示	7.9	非開示
	合	計(平均)	-	399,754	461,810	4.7	4.6	4.0	1,965,267 (1,632,110)	非開示	7.1	100

<sup>\*</sup>詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオの状況】をご参照ください。

<sup>※1「</sup>延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

<sup>※2「</sup>賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。

## 第**16**期末鑑定評価の概要 <sup>1</sup>/<sub>2</sub>



											(単位:百万円)
	取得年月	取得価格	第16期末	第15 (2024月1	期末* 月末)(a)	第16 (2024月7月	期末 月末)(b)	增; (b) -		主な増	減要因
	4213 173	7/10/14/14	帳簿価額	鑑定評価額	CR*	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
GLP·MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,412	20,000	3.5%	20,650	3.4%	650	△ 0.1	0	0
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,018	15,700	3.9%	15,700	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 横浜大黒(50%)	2016年8月	10,100	9,418	11,300	4.1%	11,300	4.1%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,770	12,000	3.8%	12,400	3.8%	400	0.0	-	0
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,894	10,400	3.9%	10,400	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,269	8,550	4.0%	8,490	3.9%	△ 60	△ 0.1	0	0
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,566	8,110	4.0%	8,120	4.0%	10	0.0	-	0
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	22,011	28,200	4.0%	28,200	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,187	9,030	4.0%	9,080	4.0%	50	0.0	-	0
MFLP 日野(25%)	2018年2月*	12,533	11,638	14,100	3.7%	14,100	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,449	8,390	3.9%	8,380	3.9%	△ 10	0.0	-	0
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	8,092	11,300	4.3%	11,300	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,409	19,100	4.0%	19,100	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	11,994	15,600	3.7%	15,600	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡 I	2019年2月*	5,263	4,725	6,680	4.1%	6,710	4.1%	30	0.0	-	0
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	13,971	17,850	3.7%	17,850	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 広島 I	2020年3月	14,480	13,481	16,800	4.2%	16,800	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	56,030	68,900	3.6%	68,900	3.6%	0	0.0	-	-

#### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

### 第16期末鑑定評価の概要 $\frac{2}{2}$

(単位:百万円)

	取得年月	取得年月 取得価格 第16期末		第15 (2024月1	第15期末* 第16期類 (2024月1月末)(a) (2024月7月類		明末* 増減 引末)(b) (b) – (a)		主な増	減要因	
	70.03 173	700 100 100	帳簿価額	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
MFLP 川口 I	2020年10月	18,500	17,893	20,600	3.6%	20,600	3.6%	0	0.0	-	-
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	17,429	19,100	3.9%	19,200	3.9%	100	0.0	-	0
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,570	14,700	3.7%	14,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,389	13,700	3.8%	13,700	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	15,877	16,400	4.3%	16,400	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 東名綾瀬	2023年8月*	19,530	19,536	19,840	3.6%	19,800	3.6%	△ 40	0.0	-	0
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	4,009	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚皿	2024年2月	8,410	8,445	8,450	4.0%	8,460	4.0%	10	0.0	-	0
MFLP 新木場 I	2024年2月	5,940	5,973	6,110	3.3%	6,140	3.3%	30	0.0	-	0
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (50%)	2024年2月	3,040	3,190	3,040	4.5%	3,040	4.5%	0	0.0	-	-
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	11,170	14,300	4.0%	14,700	3.9%	400	△ 0.1	0	-
MFIP 印西II	2021年3月	15,150	14,387	17,500	4.1%	17,900	4.0%	400	△ 0.1	0	-
合計/平均	-	399,754	376,214	459,840	-	461,810	-	1,970	-	-	-

差額=含み益\* 85,595百万円

<sup>\*</sup>詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【第16期未鑑定評価の概要】をご参照ください。

#### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

### 第16期個別物件収支

(単位:百万円) MFLP プロロジ MFLP MFLP MFLP MFLP MFLP SGR MFIP MFIP 全体 | MFLP | MFLP | プロロシ MFLP | MFLP | MFLP | 八千代 | 厚木耳 | 福岡I | ズルーク 広島I | 茨木 | 川口I | 勝田台 | 横浜 船橋 大阪 東名 新木場 久喜 八潮 厚木 日野 平塚 つくば 稲沢 大阪Ⅰ平塚Ⅱ 平塚Ⅲ 福岡 印西 印西亚 柏 堺 小牧 所沢 合計 大黒 西浦 交野 綾瀬 182 資産運用日数 日 賃貸事 450 350 784 370 11,820 397 481 1,729 業収入 その他 賃貸事 35 33 69 26 593 30 112 業収入 420 512 1,842 483 369 854 397 12,413 外注 51 99 35 32 62 31 789 委託費 非開示非開示非開示非開示 水道 非開示非開示非開示非開示 非開示非開示非開示非開示非開示非開示非開示非開示非開示非開示非開示 29 480 18 19 88 光熱費 180 修繕費 12 22 36 賃貸 借地料 99 事業 費用 公租公 42 41 81 37 1,167 61 161 その他 賃貸事 2 2 5 1 188 3 121 業費用 225 100 2,905 121 123 100 108 141 115 56 107 133 297 248 177 183 168 131 128 420 86 210 125 133 218 187 88 204 237 905 296 257 187 196 141 230 38 132 賃貸NOI (賃貸事業損益+ 377 360 268 247 232 183 178 628 176 296 176 228 402 302 145 312 371 1,334 390 409 278 283 414 338 99 198 119 減価(試)費)

<sup>※</sup>貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

### 損益計算書及び貸借対照表

□ 占米計管書

<b>損金</b>	<b>計</b> 昇青	(単位:百万円)					
	科目	第15期実績 (2024年1月期)	第16期実績 (2024年7月期)				
営業収益		11,845	12,413				
	賃貸事業収入	11,138	11,820				
	その他賃貸事業収入	707	593				
営業費用		7,106	7,592				
	賃貸事業費用	5,849	6,202				
	資産運用報酬	1,129	1,140				
	資産保管•一般事務手数料	41	42				
	役員報酬	6	6				
	その他営業費用	79	200				
営業利益		4,738	4,821				
営業外収益	<b>益</b>	33	1				
営業外費用	Ħ	365	461				
	支払利息	299	411				
	投資法人債利息	15	15				
	投資法人債発行費償却	2	2				
	投資口交付費償却	23	18				
	投資口公開関連費用	13	-				
	その他	11	14				
経常利益		4,407	4,360				
税引前当期	期純利益	4,407	4,360				
	法人税等	1	0				
当期純利益	<b>*</b>	4,405	4,359				
当期未処分	分利益	4,406	4,359				

貸借対照表

資借	対照表		(単位:百万円)
	科目	第15期実績	第16期実績
	1111	(2024年1月期)	(2024年7月期)
流動資産		9,245	9,537
//心却只工	現金及び預金	703	381
	信託現金及び信託預金	8,371	8,238
	未収消費税等	-	474
	その他の流動資産	170	443
固定資産		351,777	376,561
	有形固定資産	349,369	373,919
	その他固定資産	2,408	2,641
繰延資産		84	63
資産合計		361,107	386,162
流動負債		14,465	12,742
	営業未払金	704	604
	短期借入金	600	2,000
	1年以内返済長期借入金	9,600	6,600
	未払金	1,313	1,423
	未払消費税等	227	-
	前受金	2,006	2,098
	その他流動負債	13	14
固定負債		128,860	156,689
	投資法人債	5,000	5,000
	長期借入金	116,100	143,100
	信託預り敷金及び保証金	7,754	8,425
	長期資産除去債務	-	158
	その他固定負債	6	5
負債合計		143,326	169,431
投資主資		217,781	216,730
	出資総額	218,093	218,093
	出資総額控除額	△4,718	△5,722
	出資総額(純額)	213,374	212,371
(北)安立 A :	剰余金	4,406	4,359
純資産合		217,781	216,730
負債純資	<b>座台計</b>	361,107	386,162

### 外部認証評価取得への取組み



#### **■ DBJ Green Building認証** ■ CASBEE不動産評価認証

#### BELS評価

#### ZEB認証









物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
GLP·MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	****	ZEB Ready
MFLP久喜	****	Aランク*		****	
MFLP横浜大黒	*****		Sランク	****	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク*			
MFLP厚木	****		Aランク*		
MFLP船橋西浦		Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺*	****	Sランク*		****	ZEB Ready
MFLP小牧			Aランク*		
MFLP日野	****			****	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク*		
MFLPつくば(既存棟)				****	
MFLPつくば(増築棟)				****	ZEB Ready
MFLP稲沢	****	Aランク*	Aランク*	****	ZEB Ready
MFLP厚木 II			Aランク*	****	[ZEB]

物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
MFLP福岡 I		Aランク*			
MFLPプロロジスパーク川越	****	Aランク*		****	
MFLP広島 I	****		Aランク*	****	ZEB Ready
MFLP茨木	****		Aランク*	****	ZEB Ready
MFLP/II□ I	***		Sランク*	****	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台				****	Nearly ZEB
MFLP大阪 I			Aランク*	****	ZEB Ready
MFLP平塚I			Aランク*	****	ZEB Ready
MFLP大阪交野		Aランク		****	[ZEB]
MFLP東名綾瀬			Aランク*	****	
MFLP所沢			B+ランク*		
MFLP平塚Ⅲ			Aランク*	****	Nearly ZEB
MFLP新木場 I				****	[ZEB]
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋		Aランク		****	[ZEB]
取得実績合計数	10件	11件	15件	20件	17件

<sup>\*</sup>詳細につきましては、P.49~51の本資料の記載事項に関する注記【グリーンビルディング認証】をご参照ください。 ※MFLP堺は本表記載のグリーンビルディング認証に加え、「平成27年度おおさか環境にやさしい建築賞(商業その他部門賞)」を受賞しています。



### 投資口価格推移・投資主の状況



※投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。 ※東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

#### ■ 第16期末(2024年7月末)時点の投資主状況

#### ■所有者別投資主数·投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	9,599名	92.7%	36,038□	5.9%
金融機関	180名	1.7%	344,920□	56.7%
その他国内法人	259名	2.5%	38,973□	6.4%
外国人	301名	2.9%	174,598□	28.7%
証券会社	15名	0.1%	13,471□	2.2%
合計	10,354名	100.0%	608,000□	100.0%

#### ■主な投資主

	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	112,630□	18.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	103,249□	17.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,110□	5.1%
三井不動産株式会社	28,900□	4.8%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,774□	2.9%
合計	293,663□	48.3%



### 三井不動産の主要な開発・運営実績

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による 取得	優先情報提供 対象物件
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	_
	GLP·MFLP 市川塩浜	105,019㎡	• (50%)	_
	MFIP印西	40,478m²	•	-
	MFLP八潮	40,728m²	•	-
	MFLP久喜	73,153m²	•	_
2014年度	MFLP堺	125,127m²	•	-
2014年度	MFLP船橋西浦	30,947m²	•	_
	MFLP厚木	40,942m²	•	_
	MFLP日野	205,200㎡	• (25%)	• (75%)
2015年度	MFLP柏	31,242m²	•	-
	MFLP船橋 I	197,746m²	-	-
2016年度	MFLP福岡 I	32,199㎡	•	-
2016年度	MFLP平塚	33,061m²	•	-
	MFLP小牧	40,597m²	•	-
	MFLP稲沢	72,883m²	•	-
2017年度	MFLP茨木	230,435m²	•	-
	MFLPつくば	62,484m²	•	-
2010/5	MFLP厚木 II	48,976m²	•	-
2018年度	MFLPプロロジスパーク川越	117,337m²	• (50%)	-
	MFIP羽田	80,334m²	-	-
	MFLP広島 I	68,427m²	•	-
	MFLP船橋 II	227,003m²	-	•
2019年度	MFLP川□ I	49,838m²	•	-
	MFLP平塚 II	48,141m²	•	-
	MFLP横浜港北	45,512m²	-	-
	MFLP川崎 I	49,801m²	-	-
	MFIP印西II	27,268m²	•	-
	MFLP立川立飛	55,094m²	-	-
2020年度	MFLP大阪 I	43,919m²	•	-
	MFLP八千代勝田台	74,624m²	•	_
	MFLP鳥栖	35,248m²	-	-
2024年	MFLP所沢	21,721m²	•	_
2021年度	MFLP船橋Ⅲ	270,321m	_	•

_				
竣工年度	開発·運営物件	延床面積	本投資法人による 取得	優先情報提供 対象物件
2021年度	MFLP大阪交野	68,528㎡	•	-
2021年度	MFLP市川塩浜 II	166,099㎡	-	• (60%)
	MFLP東名綾瀬	56,764m²	•	-
	東京レールゲートEAST	165,272m²	-	-
	MFLP海老名 I	121,909㎡	-	_
2022年度	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	35,626m²	• (50%)	_
	MFLP新木場 I	9,584m²	•	-
	MFLP弥富木曽岬	86,319m²	-	-
	MFLP平塚Ⅲ	29,474m²	•	-
	MFLP新木場 II	27,078㎡	_	-
2022/5	MFLP座間	133,932m²	_	• (41.5%)
2023年度	MFLP·OGUD大阪酉島	59,350m²	_	• (50%)
	MFLP海老名南	37,470m²	-	-
	MFLP仙台名取 I	45,072m²	_	-
	MFLP名古屋岩倉	59,860m²	_	-
2024年度	MFLP·LOGIFRONT東京板橋	256,157m²	_	-
	MFLPつくばみらい	97,378m²	-	-
	MFLP横浜新子安	約136,641㎡	-	• (51%)
	MFLP尼崎 I	35,935㎡	_	_
2025/5/5	MFLP一宮	約66,043㎡	_	-
2025年度	MFLP入間 I	約90,416㎡	_	-
	(仮称)MFLP仙台名取Ⅱ	約32,248㎡	_	_
	MFLP入間II	約65,158㎡	_	_
	MFIP海老名	約40,040㎡	_	_
2026年度	MFLP三郷	約38,826㎡	-	_
	(仮称)MFLP杉戸	約11,877㎡	_	-
	MFLP船橋南海神	約20,570㎡	-	-
2027	MFLP京都八幡 I	約81,338㎡	-	-
2027年度	(仮称)淀川区加島物流施設計画	約206,578㎡	_	_
2028年度	MFLP京都八幡 II	約166,798㎡	-	-
	その他データセンター3物件	-	-	-
-	海外9物件	_	_	_

<sup>※1「</sup>MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。

なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。また、「MFLPつくば」既存棟については、竣工年度は2010年度となります。 ※2 カッコ内の比率は保有資産に係る(準)共有持分割合を示しています。



### **MEMO**

# (ご参考) 合併説明会資料

本資料は2024年8月5日に本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人が公表した合併契約締結に関する説明資料です。







# Intentionally Blank



#### エグゼクティブサマリー

#### 本合併の概要

- 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(MFLP)を吸収合併存続法人、 アドバンス・ロジスティクス投資法人(ADL)を吸収合併消滅法人とした吸収合併を実施
- ・物流特化型REIT同士の合併により、資産規模の大幅な拡大と運用の効率化を実現
- 資産運用会社の吸収分割により、三井不動産と伊藤忠グループのダブルスポンサー体制を構築
- ADLのパイプライン3物件を新たに取得し、成長戦略を推進し更なる成長を目指す

本合併の効果

- 本合併により、資産規模\*は5,765億円(J-REIT中11位\*) へ拡大し、J-REIT市場におけるマーケットプレゼンスと流動性が向上
- 資産規模拡大に伴いポートフォリオ分散が進展し、安定性は更に向上
- 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築によりスポンサーサポートを強化し、投資主価値向上を目指す

物流セクター代表銘柄としての 更なる成長戦略

- ・ ダブルスポンサーの開発力を背景とした**潤沢なパイプライン**からの取得を継続し、**外部成長戦略を推進**
- 総合デベロッパーと総合商社のプラットフォーム及びネットワークを活用したリーシングにより、 内部成長力の強化を図る
- 資産規模拡大に伴う安定性向上を活かし、**新たなアセットクラスの取得**を推進するなど、 運用戦略を拡充することで更なる成長を目指す

p.22

p.34

p.27

# 1. 本合併の概要





### 本合併の概要及びスケジュール

#### 本合併の概要

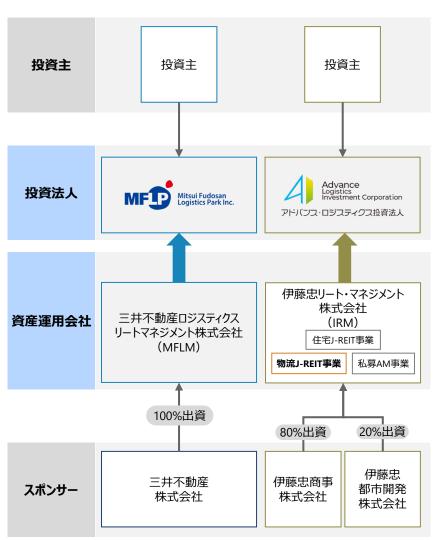
#### ▲本合併のスケジュール

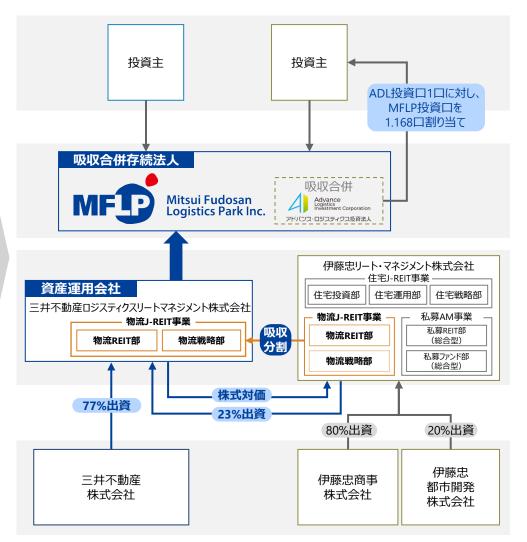
			MFLP (存続投資法人)	ADL (消滅投資法人)	
合併方式	<b>吸収合併方式</b> 存続投資法人:三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(MFLP) 消滅投資法人:アドバンス・ロジスティクス投資法人(ADL)	合併契約締結日	2024年8月5日		
		投資主総会開催日	2024年9月30日	2024年10月10日	
	MFLP: ADL = 1: 1.168	上場廃止日	-	2024年10月30日	
合併比率 (A	(投資口分割考慮前 MFLP:ADL=1:0.292) (ADLの投資口1口に対して、投資口分割後のMFLPの投資口 1.168口を割り当て)	決算期末	2024年10月期 (3ヵ月決算)		
投資口分割	ADLの投資主にMFLPの投資口1口以上の割当てを確保するため、MFLPにおいて1:4の投資口分割を予定	効力発生日	2024年11月1日		
	※投資口分割の効力発生は2024年11月1日を予定	分配金支払 (合併交付金支払)	2025年1月 (24年10月期分配金)	2025年1月 (合併交付金)	
投資主総会 基準日	MFLP: <b>2024年7月31日</b> ADL: <b>2024年8月31日</b>	合併後初回決算期末 <sup>*</sup>	2025年7月期	(9ヵ月決算)	

#### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

#### 本合併のスキーム図

### 本合併前本合併後





### MFLP (本合併後) の概要

	MFLP		ADL		取得予定資産	MFLP(本合併後)
資産規模	3,997億円(取得価格ベース)		1,392億円 (取得価格ベース) 1,660億円 (想定受入価格*ベース)		107億円(取得予定価格ベース)	5,765億円 (取得 (予定) 価格+想定受入価格ベース)
物件数	30物件		16物件		3物件	49物件
平均NOI利回り	4.6%		4.8% (取得価格ベース) 4.0% (想定受入価格ベース)		4.2%	4.4%
平均築年数*	7.1年		7.5年		1.6年	7.1年
平均稼働率*	99.8%	+	93.3%	+	100%	98.1%
平均賃貸借期間*/ 平均残存賃貸借期間*	9.6年/3.9年		9.5年/5.2年		8.4年/7.3年	9.6年/4.3年
		ı		1		
総資産LTV <sup>*</sup>	40.5%		44.2%			39.9%
取得余力 (LTV上限50%の場合)	730億円		160億円		LTVマネジメントと 安定した 財務運営の推進	1,130億円
JCR格付	AA(安定的)		AA-(安定的)		,	AA(安定的) (本合併後見込み)
1口当たり (予想) 分配金 <sup>*</sup> ( 合併及び投資口分割前の MFLP投資ロコロベース )	9,313円 (2025年1月期予想)		9,623円 (2025年2月期予想) (合併比率を考慮した換算値)		継続的な 分配金成長を目指す	9,912円 (2026年1月期予想) (投資ロ分割前の1口当たりの換算値)



#### 取得予定資産の概要

IMP厚木2 ボックス型

新東名高速道路

ICから約2.5km

太陽光発電

非常用発電機

神奈川県伊勢原市 取得予定価格 4.712百万円 取得予定日 2024/11/1 建築時期 2022年6月 延床面積 15.530m<sup>2</sup> 稼働率 100%

4.2%



#### 立地

- 工業地域に位置し、歌川産業スクエア地区、成瀬第二地区の沿道産業地区に隣接しているため、周辺には工場 や物流施設が集積
- 新東名高速道路「厚木南」ICより約2.5km、東名高速道路・小田原厚木道路「厚木」ICより約3.0kmに位置し、 高速道路へのアクセスが良く、神奈川県、静岡県、東京都内も含め、広域配送可能なエリア
- 物件が位置する伊勢原市の人口は2022年時点で約10万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリア

#### 物件特性

- ▶ 1フロア約1,174坪(3,883㎡)、地上4階建の延床面積約4,698坪(15,530㎡)で、有効天井高5.5m、積載 荷重1.5t/m2と先進的物流施設としての仕様を備えたテナント汎用性の高い施設
- 1テナントの専用センターとしてはもちろんのこと、最大2テナントまで分割貸しも可能

IMP加須

NOI利回り

稼働率

NOI利回り

東北自動車道

ICから約2.2km

太陽光発電 非常用発電機

埼玉県加須市 所在地 取得予定価格 3.031百万円 取得予定日 2024/11/1 2022年9月 建築時期 11.173m 延床而積

立地

- 大利根豊野台テクノタウン内の工業専用地域に位置し、周辺には工場や物流施設が集積
- 東北自動車道「加須 |ICより約2.2kmに位置し、「加須 |ICから東北自動車道を約9km南下した「久喜白岡 |ジャ ンクションから首都圏中央連絡自動車道(圏央道)ヘアクセス可能で神奈川県、千葉県、東京都内も含め、関東 全域への広域配送可能
- 物件が位置する加須市の人口は2022年時点で約11万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリア

#### 物件特性

- ▶ 1フロア約1.127坪(3.724㎡)、地上3階建の延床面積約3.380坪(11.173㎡)の施設
- BCP対応として、非常用発電機を設置。また、施設屋上部分に太陽光パネルを導入し、環境や省エネルギーにも 配慮

#### IMP吉川美南(50%) ボックス型

100%

4.4%

東京外環自動車道

ICから約6.0km

太陽光発電 非常用発電機

11411 111/1	
所在地	埼玉県吉川市
取得予定価格	3,019百万円
取得予定日	2024/11/1
建築時期	2023年9月
延床面積	17,852m <sup>2</sup>
稼働率	100%
NOI利回り	3.9%



立地

- ▶ 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の工業地域に位置し、近隣の三郷や流山地域には工場や物流 施設が集積
- ▶ 東京外環自動車道「外環三郷西」ICより約6.0kmに位置し、常磐自動車道「三郷JCT」も利用でき「柏」ICから国 道16号線にアクセス可能。関東1都3県のみならず、東京外環自動車道経由で北関東3県にもアクセス可能
- » JR武蔵野線「吉川美南」駅から徒歩圏内であることから、隣接する三郷・流山・野田・越谷・松伏等、広域(約 87万人)での施設労働者のニーズが期待できる立地であり、労働者確保は十分に可能なエリア

#### 物件特件

- ▶ 冷凍冷蔵倉庫のため、テナントのニーズ・粘着性が高く、長期安定的な入居が見込める。
- BCP対応として、非常用発電機を設置。また、施設屋上部分に太陽光パネルを導入し、環境や省エネルギーにも 配慮

# 2. 本合併の効果







#### サマリー

#### 外部環境認識

金利上昇、インフレーション

J-REIT市場の パフォーマンス悪化

物件取得環境激化、建築費高騰

#### 資産規模拡大による マーケットプレゼンスの向上

- 本合併後の資産規模は5.765億円に拡大し、マーケットプレゼンスは向上。時価総額の拡大に伴い、 投資口流動性も向上
- 今後も投資主価値向上に資する継続的な外部成長を実施し、物流セクター代表銘柄として 持続的な成長を目指す

#### ポートフォリオ分散の進展による 安定性向上

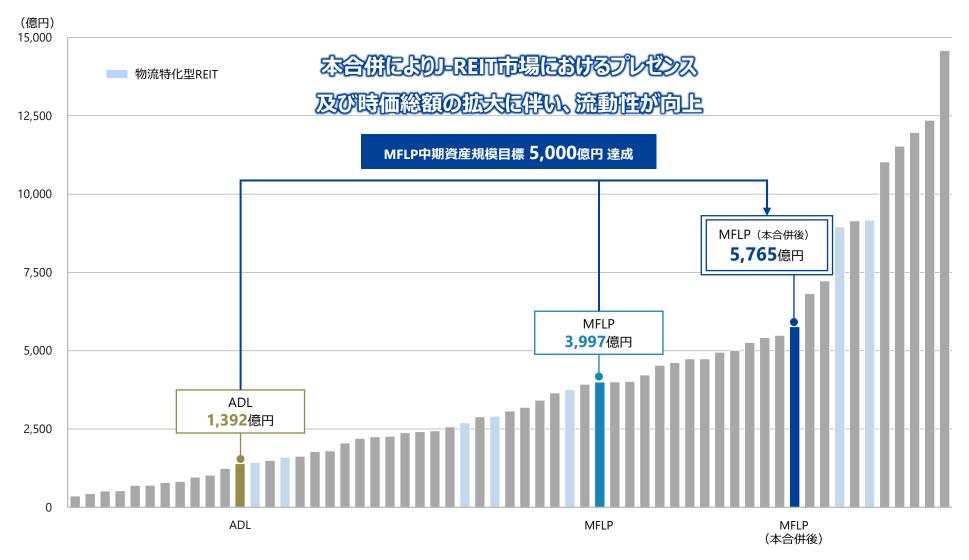
- 保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上
- 本合併後の上位5物件比率"はMFLP34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、上位5テナント比率も MFLP27.4%、ADL70.7%から29.8%と低水準を維持

#### 総合デベロッパーと総合商社の ダブルスポンサー体制の構築

- 総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、 スポンサーサポートを強化
- 本合併により先進的物流施設であるMFLP及びIMPのダブルブランドを組み入れ。クオリティへのこだわりを継続
- ・ 両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びリーシング力の 更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指す

#### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

### J-REIT市場におけるプレゼンスの向上



#### Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

#### 上場来における外部成長の軌跡

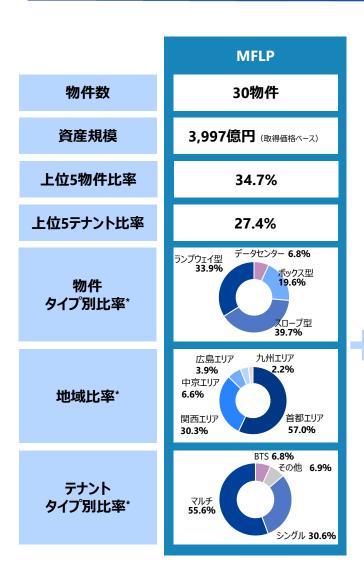
#### J-REIT市場が低迷する中で、本合併により両REITの資産規模の大幅な拡大を達成

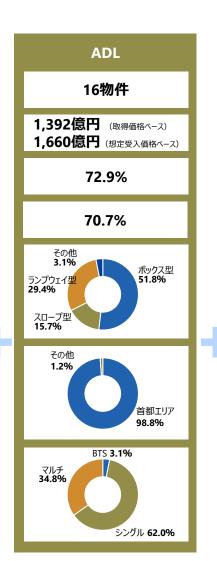
#### 資産規模の推移

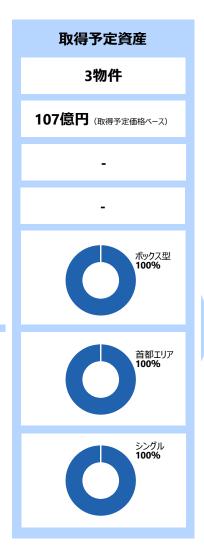


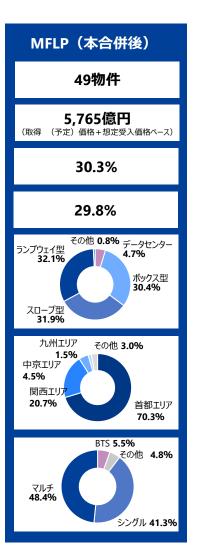


### 本合併及び新規物件取得によりポートフォリオ分散が進展











#### 本合併以降も、MFLP及びIMPのダブルブランドを継続的に保有・運営

#### 両スポンサー開発物件のブランドを維持しつつ、今後も継続的に保有・運営







#### IMP物件

#### ランプウェイ型



MFLP横浜大黒









川越



MFLP堺

スロープ型



ランプウェイ型

IMP野田

IMP厚木

IMP千葉北

ボックス型





IMP市川塩浜

スロープ型



MFLP厚木









MFLP稲沢

















MFLP大阪交野





IMP柏

IMP印西





ボックス型





MFLP平塚 II







IMP東京足立







MFLP柏 MFLP船橋西浦









MFLP新木場 I



MFLP福岡 I

MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋

MFLP所沢

※本頁の物件一覧は、本合併後において保有する「MFLP」「IMP」のみを記載しており、「MFLP」「IMP」以外の物流施設及びインダストリアル不動産を含みません。



### 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートを強化



三井不動産 ロジスティクスパーク投資法人



アドバンス・ロジスティクス投資法人

#### 投資主価値の最大化

外部成長

内部成長

安定運用

#### 「ダブルスポンサー体制」を構築



CRE戦略による 開発用地ソーシングカ/ 総合デベロッパーの 物件開発力	グループネットワークを 活用したリーシングカ	進化したソリューション型 アセットマネジメント
<u>累計投資規模*</u> 75物件 約1兆2,000億円 (2024年7月時点)	オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社	荷主・物流事業者 「MFロジソリューションズ」 (三井不動産グループ総合コンサル会社) 「ロジイノベーションコミュニティ」
	商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,500社	(三井不動産運営 荷主コミュニティ) 最先端ソリューション 最先端ソリューションショールーム
	有力3PL事業者との 強固なリレーション	MFLPでの最先端技術の 活用・ノウハウ蓄積 搬出入DXソリューション H 小 C O B U



#### 不動産・物流事業における グループカ

2004年度から19年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシングカ

過去開発·投資実績 42物件 延床面積約180万㎡

物流事業者としての経験

J-REIT運用・ 物流不動産運営管理の経験

#### 総合商社としての グループカ

10万社に及ぶ 豊富な取引顧客網

商流の川上から川下までを カバーする広い事業領域

生活消費関連ビジネス における高いプレゼンス

伊藤忠商事の 関係会社による 多様なソリューション提供 建築コスト ったくつくる。こたえる。 がのとい 伊藤忠建材株式会社 建築コスト DalkEn 環境性能 伊藤忠オクス株式会社 就労環境 Timee 就労環境 = FamilyMart

# 3.物流セクター代表銘柄としての更なる成長戦略







#### サマリー

#### 外部成長

- 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、物件パイプライン供給力が向上。 優先情報提供・優先交渉権対象物件は、10物件102万㎡に拡大
- 今後も両社の開発力を背景とした潤沢なパイプラインからの取得を継続し、本合併を通じて更なる成長戦略を推進

#### 内部成長

- ダブルスポンサーのプラットフォーム及びネットワークを活用したリーシングにより、内部成長力の強化を図る
- 賃貸借契約のうち45.7%が3年以内、66.4%が5年以内で契約更改予定※であり、 市況を反映した賃料更改交渉を目指す

#### 財務戦略

- 本合併後のLTVは39.9%となり、取得余力(LTV50%時)は1.130億円まで拡大
- 安定した財務運営を推進し、更なる格付の向上を目指す

#### 新運用戦略

- ・ データセンター、冷凍冷蔵倉庫や研究施設等の新たなアセットクラスの取得機会の高まりを捉え、外部成長機会を最大化
- ポートフォリオの安定性、収益力向上を企図した資産入替の検討
- 投資法人が自ら実施する保有物件の再開発の検討
- 収益性の高い地方物件取得を企図した取得エリア拡大の検討

#### ESGへの取り組み

- 両REITのサステナビリティへの主な取り組みを承継し、本合併以降も両スポンサーと連携しESG課題への取り組みを推進
- 本合併後においても両スポンサーからのセイムボート出資を継続し、三井不動産および伊藤忠商事の投資口保有比率は それぞれ**3.59%**、**1.22%**



# ダブルスポンサー体制により、パイプラインが拡充

### 優先情報提供・優先交渉権対象物件:10物件102万㎡

### 三井不動産

### 優先情報提供対象物件

7物件 竣工済 90万㎡





三井不動産開発・運営物件













IMP吉川美南

伊藤忠グループ

優先交渉権対象物件



3物件 竣工済 11万㎡

# 伊藤忠グループ開発中(予定含む)物件



MFLP新木場Ⅱ















MFLP船橋 I



MFLP海老名 I



MFLP弥富木曽岬







大阪西島

MFLP仙台名取 I







MFLP · LOGIFRONT 東京板橋



MFLP一宮

MFLP三郷



MFLP入間 I









(仮称)MFLP仙台名取Ⅱ MFLP入間Ⅱ

MFLPつくばみらい





(仮称)MFLP杉戸



(仮称)淀川区加島

物流移設計画



MFLP京都八幡 I・II

日野DC計画

相模原DC計画

MFIP 海老名



海外 9物件

MFLP船橋南海神

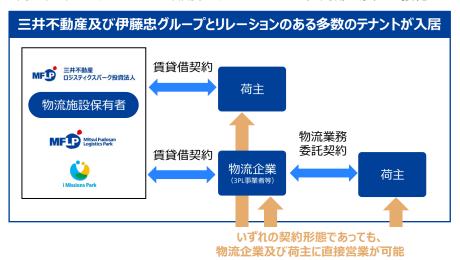
※「三井不動産開発・運営物件」及び「伊藤忠グループ開発中(予定含む)物件」については、本書の日付現在、各投資法人が優先交渉権を付与されているものではなく、本合併後のMFLPが取得の検討機会を得られる 保証はありません。また、いずれの物件についても、本合併後のMFLPが取得することを保証するものでもありません。



# 両スポンサーのリレーションを活用したリーシングにより内部成長力を強化

### 内部成長力の強化

両スポンサーのリレーションを活用したリーシングによって、内部成長力を強化



**&** 三井不動産 MITSUI FUDOSAN 三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3.000計

商業施設事業 顧客ネットワーク 約2.500計

有力3PL事業者との 強固なリレーション

両社の幅広い 顧客ないりつークを 最大限活用



総合商社である伊藤忠グループのプラットフォームを活用

10万社に及ぶ 豊富な取引顧客網

商流の川上から 川下までをカバーする 広い事業領域

生活消費関連ビジネス における高いプレゼンス

## ▲本合併後におけるテナントの分散状況\*



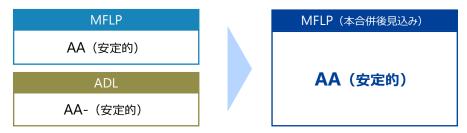
## 本合併後における賃貸借契約満了時期の分散状況\*





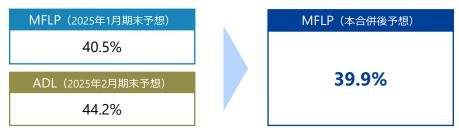
# 本合併によりLTVが低下し取得余力が拡大

### ■長期発行体格付(JCR)の向上



# ■総資産LTVの低下及び取得余力の拡大

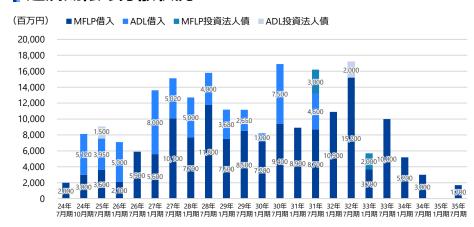
### 総資産LTV



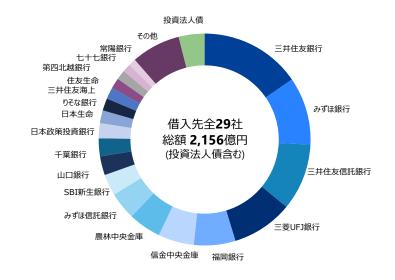
### 取得余力(LTV50%時)



### ■返済期限の分散状況\*



# ▮ レンダーフォーメーション\*





# ダブルスポンサー体制の構築による多様な成長機会の獲得



**入** 三井不動産 本合併に伴い、ボートフォリオの安定性は同上 MITSUI FUDOSAN ダブルスポンサーサポート体制により更なる成長を目指す //OCHU 本合併に伴い、ポートフォリオの安定性は向上



### 新たなアセットクラスの取得

### データセンター

- COVID-19の流行を機に、増加した 国内のデータ通信量は今後も 5G・IoT等の発展により増加が見込 まれる
- スポンサーである三井不動産は新 長期経営方針である 「& INNOVATION 2030」において、 将来的に必要不可欠となる データセンター事業を強化する方針 を発表



MFLP (本合併後)

### 研究施設、工場

- 様々な研究機関との交流を促 し、イノベーションを創出する研 究施設の需要の増加が見込ま れる
- 三井不動産は新産業創造を 重要な戦略と位置付けており、 大都市圏内に位置する「都心 近接型 とアカデミアや医療機 関に近接する「シーズ近接型」 の双方の開発を強化





### 冷凍冷蔵倉庫

- 冷凍冷蔵倉庫は食品EC・チルド配送の普及な どによって、需要の増加が見込まれる
- 現状、国内においては中小企業が保有する築 古物件が多く、建替えに伴って、全国における 冷凍冷蔵倉庫の需要発生が予測される



# 既保有·取得予定物件





IMP厚木(B棟) IMP吉川美南

### 資産入替

- ポートフォリオの安定性、収益 力向上を企図した資産入替の 検討
- 含み益の顕在化による投資主 還元や内部留保によるDPU安 定化を図る



### 築古物件のバリューアップ・ 再開発

- 投資法人が自ら実施する保有 物件の再開発の検討
- 未消化容積の活用により収益 性及び資産性の向上を図る



### 取得エリアの拡大

• 収益性の高い地方物件取得 を企図した取得エリア拡大の検 討



# ESGへの取り組み継続

### **一両REITのサステナビリティへの主な取り組み**

Environment

両REIT並びに資産運用業務を委託する三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社は、IPO以降スポンサーと連携しESG課題への取り組みを推進してまいりました。

本合併以降においても、両スポンサーと連携し、ESG課題への取り組みを継続していきます。



三井不動産 ロジスティクスパーク投資法人 Advance Logistics Investment Corporation アドバンス・ロジスティクス投資法人

	ロジスティクスバーク投資法人	アドバフス・ロジスティクス投資法人
GRESB	リアルエステイト評価 「5スター」(2年連続) 開示評価 「Aレベル」(3年連続)	リアルエステイト評価 「5スター」(2年連続) 開示評価 「Aレベル」(5年連続)
グリーンビルディング・ 省エネ認証 取得比率	<b>100.0%</b> (物流不動産のみ)	<b>94.7%</b> (物流不動産のみ)
グリーンファイナンス 残高・比率*	566億円/36.1%	227億円/38.5%
その他	TCFDへの賛同表明	TCFDへの賛同表明
	環境KPIの設定・ モニタリング	環境KPIの設定・ モニタリング
	サステナビリティ 推進体制制定	サステナビリティ 推進体制制定
	グリーンリース導入	PRIへの署名
	LED照明導入・ 太陽光パネル設置	LED照明導入・ 太陽光パネル設置

### **■ 両REITのステークホルダーへの取り組み**

Socia

スポンサーである三井不動産及び伊藤忠グループのノウハウを生かし、テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取り組みを進めています。

■ 施設利用者への取り組み







■ 地域コミュニティへの取り組み

両資産運用会社オフィス周辺の清掃活動に参画することで、従業員の地域貢献及 び環境意識向上に向けた取り組みを積極的に行っています。

## ▮投資主とのリレーションシップの重視

**G**overnance

■ 投資主利益と合致した運用報酬体系

運用報酬I

総資産額 × 0.1% (上限)

運用報酬Ⅱ

営業利益(運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5%(上限)

運用報酬皿

税引前当期利益(運用報酬控除前) × EPU(投資口1口当たり税引前当期利益(運用報酬控除前))× 0.001%(上限)

■ 両スポンサーによるセイムボート出資

本合併後においても両スポンサーからのセイムボート出資を継続していきます。 一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と両スポンサーの利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。



/TOCHU

本合併後 投資口保有比率

3.59%

1.22%

# 4. 業績予想



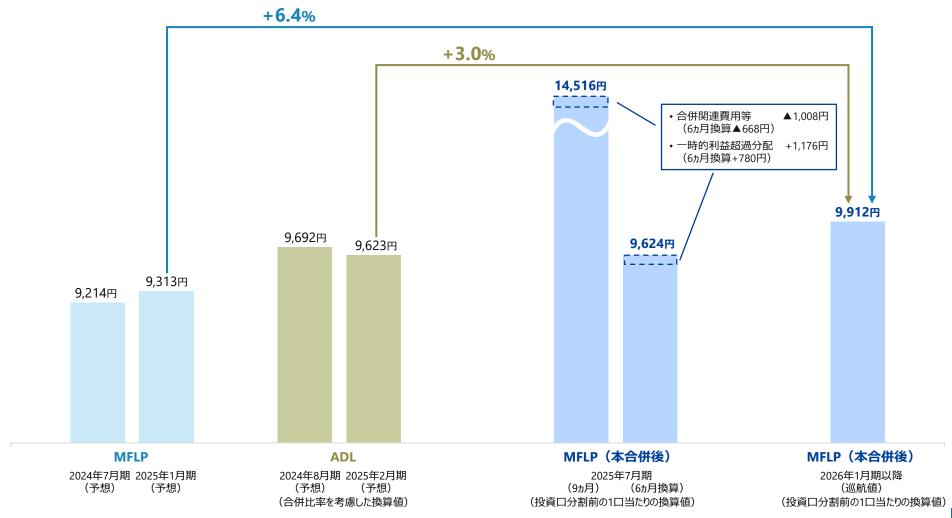




# 1口当たり分配金の見通し

合併1期目の2025年7月期の分配金は合併及び投資口分割前のMFLP投資口1口ベースで14,516円 (6カ月換算9,624円)になる見込み

合併2期目(巡航期)は9,912円を見込んでおり、外部成長及び内部成長にて更なるアップサイドを目指す



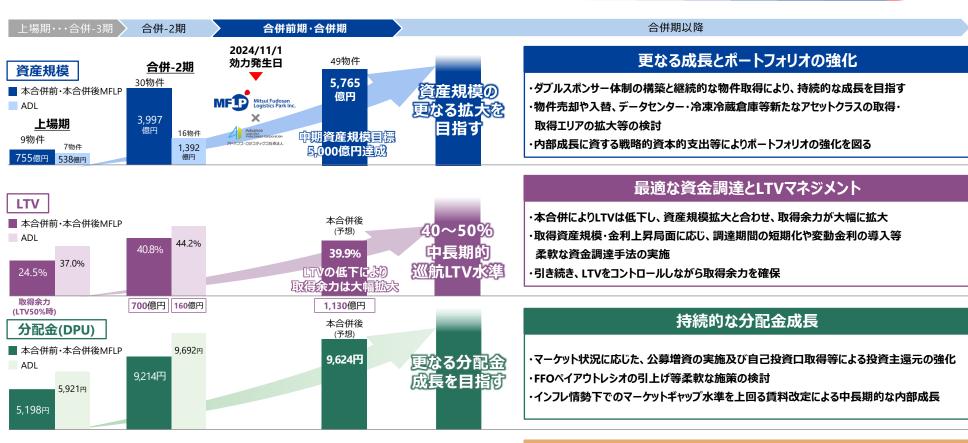
# 5. 今後のロードマップ







# 基本戦略及び4つのロードマップを基礎として、本合併後も更なる投資主価値向上を目指す





■ 本合併前・本合併後MFLP

761億円 312億円

ADL

2,620 億円 **811億**円 更なる時価総額 成長と投資回の 流動性向上を 目指す

### 時価総額の拡大

- ・時価総額の拡大に伴う、主要インデックスへの組み入れ
- ·高水準のESG評価を取得した物件取得や資産運用会社での取り組み強化等の推進により、 ESG投資家からの支持獲得
- ・含み益拡大による継続的なNAV成長

# Appendix.

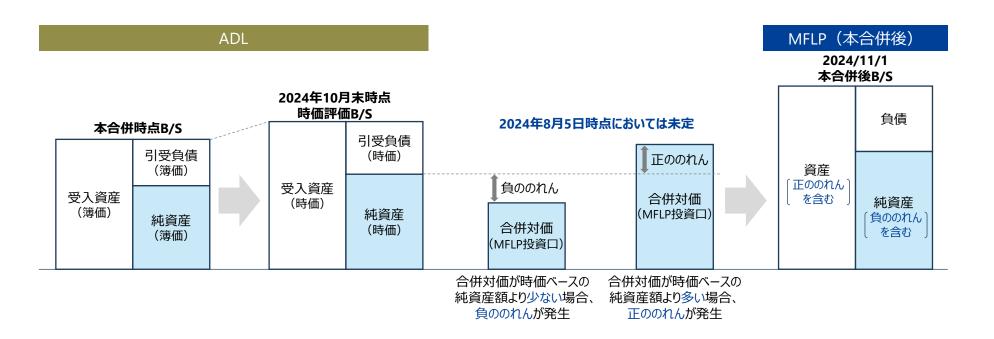




# のれんについて



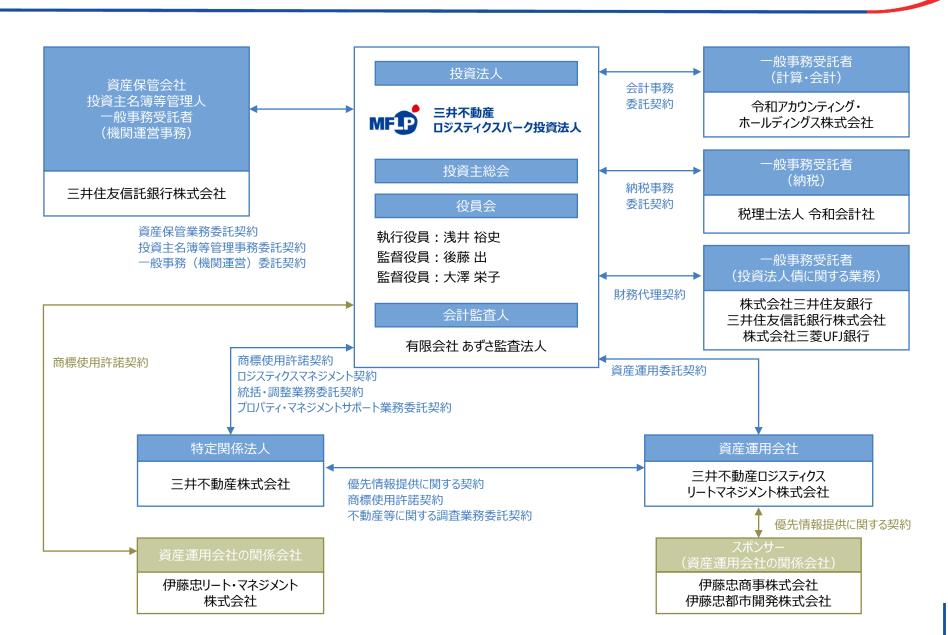
## 本合併により負ののれんの発生が見込まれるが、2024年8月5日公表の本合併後業績予想における数値には未反映



	正ののれん	負ののれん
B/S上の処理	無形固定資産として計上	合併1期目における分配金に充当しない部分は、導管性要件 (90%超配当)を満たすために必要な範囲で一時差異等調整 積立金(RTA)として純資産に計上
P/L上の処理	営業費用として20年以内で均等償却(予定)	合併1期目に特別利益として計上



# MFLP(本合併後)の仕組み図





# **MEMO**



# 本資料の記載事項に関する注記

- \* 特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨て、小数点表記の数値は、表記未満の桁を四捨五入して記載しています。
- \*特に記載のない限り、下記を前提にしています。

#### 【運用ハイライト】【ポートフォリオの状況】

「分配金(DPU)」

- 利益超過分配金を含みます(発行済投資口数:第1・2・3期末:224,000口/第4・5期末:262,774口/第6・7期末:379,000口/第8期末:441,000口/第9・10・11期末:542,000口/第12・13・14期末:576,000口/第15・16期末:608,000口)。 「稼働率」

賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。2024年7月31日(第16期末)時点における契約締結ベースの稼働率を記載しています。

「グリーンビルディング認証取得割合」

本投資法人の保有物件について、各物件の(準)共有持分を考慮する前の延床面積に基づいて、算出しています。

[LTV]

有利子負債残高÷総資産

「取得余力」

LTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。なお、記載金額は億円単位を四捨五入して記載しています。

「1口当たりNAV

「2024年7月期末(第16期末)」:(2024年7月期末純資産額+鑑定評価額をベースとした含み益ー分配金総額)(=2024年7月期末NAV):発行済投資口数(608,000口)

各期期末のNAV算出については、各期末時点の純資産額に鑑定評価額をベースとした含み益を加算し分配金総額を控除して算出したNAVを、期末時点の発行済投資口数で除して算出した数値を記載しています。

「鑑定評価額

2024年7月31日を価格時点とする評価額を記載しております。(準) 共有持分のある物件については、(準) 共有持分割合に相当する数値を記載しています。

「巡航NOI利回り」

第17期・第18期の業績予想の前提となるNOIから、第16期取得物件に係る固定資産税及び都市計画税を控除し、取得価格の合計で除したうえで年率に換算しています。

「平均巡行NOI利回り」及び各区分の小計(平均)欄及び合計(平均)欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「NOI利回り」

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(以下「鑑定NOI」)の取得価格に対する比率を記載しています。

「平均NOI利回り」及び各区分の小計(平均)欄・合計(平均)欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「鑑正NOI利回り」

鑑定NOIの鑑定評価額に対する比率を記載しています。「平均鑑定NOI利回り」及び各区分の小計(平均)欄・合計(平均)欄は、鑑定評価額に基づく加重平均値を記載しています。

鑑定NOIの鑑賞 「築年数」

保有物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2024年7月31日(第16期末)までの築年数を記載しています。

「平均築年数」及び小計(平均)欄・合計(平均)欄には(準)共有持分を有する物件については、(準)共有持分割合を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。

「延床面積」

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。

「賃貸可能面積」

2024年1月31日(第15期末)時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

### 【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。 なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

対象となる物件(数)及び比率・延床面積は、(準)共有持分割合考慮後の数値を記載しています。

### 【ZEB認証】

ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。
ZEB の評価は「『ZEB』」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の 4 段階で表示されます。

### 【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

- ① 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
- ② 当該営業期間の当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。
- ③ 当該営業期間のFFOの75% (原則) に相当する金額を上限に、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定します。
- ④ 利益超過分配を含めた分配可能金額から、利益分配(但し、不動産売却損益等を除きます。)の額を控除し、利益超過分配可能金額を算定します。
- ⑤ 利益超過分配可能金額をもとに、総合的な判断を行った上で継続的な利益超過分配の額を決定します。
- ⑥ ⑤において決定した利益超過分配を、①において決定した利益分配に加えて、原則として毎期継続的に行います。
- なお、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、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。



# 本資料の記載事項に関する注記

#### 【損益計算書】

第15期までは、フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約を締結した場合、当該一定期間は減額させた賃料で収益を認識し、また賃料が賃貸借期間中に変動する賃貸借契約を締結した場合、当該期間毎に応じた賃料で収益を認識することとし、 第16期より、賃貸借契約における2024年2月1日以降の賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間及び変動期間を含む2024年2月1日以降の契約期間にわたって収益を定額で認識する方法に会計方針を変更することを前提として算定しています。

#### 【調整後業績予想】

第17・18・19期の予想は、2024年11月1日付でアドバンス・ロジスティクス投資法人との合併の効力が発生することを前提としています。

合併に伴って、第17期の営業期間を2024年8月1日から2024年10月31日までの3か月間、第18期の営業期間を2024年11月1日から2025年7月31日までの9か月間とする営業期間の変更が行われる予定です。

そのため、第17期と第18期の予想数値は、2024年8月5日に公表した業績予想数値を、営業期間が6か月であった場合の日数(第17期:184日、第18期:181日)に換算した数値を記載しています。

また、合併に伴って、2024年10月31日を基準日とし、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施する予定です。

そのため、第18期と第19期の期末投資口数及び分配金の金額は、2024年8月5日に公表した業績予想数値を、投資口分割を実施しなかった場合に換算した金額(各期の分配金の金額に4を乗じた額)を表示しています。

### 【第16期末鑑定評価の概要】

(準) 共有持分を有する物件の鑑定評価額については、(準) 共有持分割合に相当する評価額を記載しています。

「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPマくば」「MFLP福岡 I」「MFLP東名綾瀬」「MFIP印西」は取得時期が複数回に分かれていますが、初回の取得年月を記載しています。

「MFLP平塚町 |「MFLP新木場 I |「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 |の第15期末鑑定評価額には2023年11月30日を価格時点とする鑑定評価額及びCRをそれぞれ記載しております。

「MFLP東名綾瀬」の第15期末鑑定評価額は、2023年11月30日を価格時点とする鑑定評価書の、追加持分取得後の一体としての正常価格を記載しております。

含み益については、鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

### 【グリーンビルディング認証】

「DBJ Green Buildina認証 Iについては、MFLP横浜大黒とMFLP厚木のみ認証期限が到来しています。

「CASBEE 新築認証」については、「MFLP大阪交野」と「MFLP・SGJアルティ福岡粕屋 |を除き、認証期限が到来しています。

「CASBEE 不動産認証」については、第三者評価機関が建築物の環境性能を総合的に評価する第三者評価と、政令指定都市を中心に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、GLP・MFLP市川塩浜、MFLP横浜大黒を除き、

自治体届出制度による評価です。GLP・MFLP市川塩浜は認証期限が到来しています。

#### 【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2024年7月11日付開示資料で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、

それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。

「累計投資規模」には、各公表時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額(予定額)を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。

加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

「東京レールゲートEAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。



# 本資料の記載事項に関する注記

#### 【合併説明会資料】

本合併後の資産及び財務の状況に関する数値については、本合併と併せて実施する資産(IMP厚木2、IMP加須、IMP吉川美南(準共有持分50%))の取得及びそれに伴う借入れ後の数値を記載しています。 「資産規模!

「MFLP」、「ADL」、「取得予定資産」については、取得(予定)価格の合計を記載しています。「MFLP(本合併後)」については、ADL既保有物件16物件の取得価格を本合併に際してのMFLPの想定受入価格である2024年2月29日を価格時点とする鑑定評価額(但し、LOGITRES佐野は2023年9月1日、T&Bメンテナンスセンター松江、T&Bメンテナンスセンター富山は2024年5月1日を価格時点とする鑑定評価額)に置き換えたうえでの取得(予定)価格の合計を記載しています。

#### 「合併後初回決算期末」

MFLPは、投資主総会で規約変更の承認を得たうえで、本合併の効力発生を停止条件として、2024年8月1日から開始する営業期間を2024年10月末日までの3か月とし、その次の営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月間に変更する予定です。それ以降の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。

#### 「想定受入価格

ふんと ストローロン ADL 既保有物件16物件について、本合併に際してのMFLPの想定受入価格である2024年2月29日を価格時点とする鑑定評価額(但し、LOGITRES佐野は2023年9月1日、T&Bメンテナンスセンター松江、T&Bメンテナンスセンター富山は2024年5月1日を価格時点とする鑑定評価額)をいいます。 以下同じです。

#### 「平均築年数」

各物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2024年7月1日までの築年数について、各物件の(準)共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均を記載しています。

#### 「平均稼働率

2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に基づく賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。

#### 「賃貸可能而積」

2024年7月1日時点の賃貸借契約または建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。 「平均賃貸借期間」

2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約(再契約)を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして平均賃貸借期間を算出しています。

#### 「平均残存賃貸借期間

2024年7月1日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2024年7月1日時点以後の賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、対象賃貸借契約について同一の賃借人と再契約を締結している場合は、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

#### |総資産LTV

有利子負債残高÷総資産により算出した数値を記載しています。「MFLP」については、2024年3月14日に公表した決算短信における業績予想の前提条件である、2025年1月期末時点の予想数値を記載しています。

「ADL」については、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件にT&Bメンテナンスセンター松江及びT&Bメンテナンスセンター富山の取得を考慮した2025年2月期末時点の予想数値を記載しています。

#### 「1口あたり(予想)分配金」

「MFLP」については2024年3月14日に公表した決算短信における2025年1月期の予想を、「ADL」については2024年4月17日に公表した決算短信における2025年2月期予想をベースに合併比率を考慮した換算値(ADLの投資口1口当たりの価値がMFLPの投資口1口当たりの価値と同じであったと合併比率に基づいて仮定した場合の予想分配金の額を示すために、ADLの投資口1口当たりの予想分配金の額を合併比率0.292(投資口分割考慮前)で除した額)を、「MFLP(本合併後)」については、本合併後の業績予想の数値(投資口分割を行わなかったと仮定した場合の換算値であり、投資口分割後の1口当たりの予想分配金の額を4倍にした額)を記載しています。

#### 「上位5物件比率」

取得(予定)価格の合計に対する、上位5物件の取得(予定)価格の合計の割合を記載しています。

### 「上位5テナント比率」

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記載しています(インダストリアル不動産を除きます)。

#### 「物件タイプ別比率」「地域比率」「テナントタイプ別比率」

「MFLP」、「ADL」、「取得予定資産」については、取得(予定)価格(「地域比率」については、インダストリアル不動産を除きます。)に基づいて記載しています。「MFLP(本合併後)」については、ADL保有物件16物件の取得価格を本合併に際してのMFLPの想定受入価格に置き換えたうえでの取得(予定)価格に基づいて算出しています。

### 「累計投資規模」

2024年7月時点で開発中及び開発予定の物件及びその投資額(予定額)を含みます。なお、開発予定の物件については、当該時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。

### 「本合併後におけるテナントの分散状況」「本合併後における賃貸借契約満了時期の分散状況」

本合併後の保有物件(インダストリアル不動産を除きます。)について、2024年7月1日時点で締結されている賃貸借契約に基づいた賃貸面積に基づいて算出しています。

### 「返済期限の分散状況」「レンダーフォーメーション」

2024年7月1日時点のMFLPとADLがそれぞれ調達済の有利子負債額を合算した数値を記載しています。

#### 「グリーンファイナンス残高・比率」

2024年7月1日時点のMFLPとADLがそれぞれ調達済のグリーンローン、サステナビリティ・リンク・ローン、グリーンボンド、サステナビリティボンドの合計額と、有利子負債額に占める比率を記載しています。

#### 【1口当たり分配金の見通し】

ADLの2024年8月期及び2025年2月期の予想分配金はADLの投資口1口当たりの価値がMFLPの投資口1口当たりの価値と同じであったと合併比率に基づいて仮定した場合の予想分配金の額を示すために、ADLの投資口1口当たりの予想分配金の額を合併比率0.292(投資口分割考慮前)で除した数値を記載しています。また、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件を基にしております。以下同じです。

MFLPは、本合併の効力発生を停止条件として、投資主総会で規約変更の承認を得たうえで、2024年8月1日から開始する営業期間を2024年10月末日までの3か月とし、その次の営業期間を2024年11月1日から2025年7月末日までの9か月間に変更する予定です。それ以降の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとなります。

本合併後のMFLPの予想分配金については、投資口分割を行わなかった場合に換算した1口あたりの予想分配金の金額(投資口分割後の1口当たりの予想分配金の額を4倍にした金額)を記載しています。

### 【今後のロードマップ】

MFLPのLTVについては、2024年3月14日に公表した決算短信における業績予想の前提条件である、2024年7月期末時点の予想数値を記載しています。

ADLのLTVについては、2024年4月17日に公表した決算短信における業績予想の前提条件にT&Bメンテナンスセンター松江及びT&Bメンテナンスセンター富山の取得を考慮した2024年8月期末時点の予想数値を記載しています。

上場期の時価総額については、上場期末時点の投資口の終値に上場期末時点の発行済投資口数を乗じて算出した数値を記載しています。合併前々期末時点の時価総額については、2024年7月1日時点の投資口の終値に2024年7月1日時点の発行済投資口数を乗じて算出した数値を記載しています。



# **Disclaimer**

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の決算に係る情報提供であり、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三井不動産ロジスティク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判断に基づいて仮定した、又は前提とし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。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、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。

なお、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。



# **MEMO**



# **MEMO**



