

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 坂川 正樹
(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 専務取締役物流リート部長 坂川 正樹
TEL:03-3218-0030

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、2019年9月19日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 57,150口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2019年9月30日（月）から2019年10月2日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。
- (5) 発行価格 未定
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 一般募集とし、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びにみずほ証券株式会社及び野村證券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。また、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は共同ブックランナーです。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込み、発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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。

三菱地所物流リート投資法人

- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (10) 払込期日 2019年10月7日(月)から2019年10月9日(水)までの間のいずれかの日。
但し、発行価格等決定日の5営業日後の日とします。
- (11) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (12) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他この一般募集に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)(下記<ご参考>をご参照ください。)

- (1) 売出投資口数 2,850口
上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数の上限を示したものです。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (2) 売出人 SMB C日興証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格(募集価格)と同一とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が三菱地所株式会社(以下「三菱地所」といいます。)から2,850口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出しを行います。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とします。
- (8) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とします。
- (9) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。
- (10) 売出価格、その他このオーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行(下記<ご参考>をご参照ください。)

- (1) 募集投資口数 2,850口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集の払込金額(発行価額)と同一とします。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び割当投資口数 SMB C日興証券株式会社 2,850口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 2019年11月6日(水)
(申込期日)

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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。

三菱地所物流リート投資法人

- (7) 払込期日 2019年11月7日(木)
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
- (10) 一般募集を中止した場合は、この第三者割当による新投資口の発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

〈ご参考〉

オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が三菱地所から2,850口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,850口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2019年9月19日(木)開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,850口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、2019年11月7日(木)を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年11月1日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB C日興証券株式会社による三菱地所からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、上記の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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。

三菱地所物流リート投資法人

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	245,815口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	57,150口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	302,965口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	2,850口 (注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	305,815口 (注)

(注) 本第三者割当の発行投資口数の全口数に対しSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

5. 発行の目的及び理由

本投資法人は、一般募集に係る新投資口発行に係る手取金、借入金及び手元資金等により、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」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である、「ロジポート大阪大正」、「MJロジパーク西宮1」、「MJロジパーク春日井1」及び「MJインダストリアルパーク堺（底地）」の4物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、着実な資産規模の拡大を実現するとともに、投資主価値の向上を図ることができると考えています。マーケット動向や1口当たり分配金等を総合的に勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

6. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

17,925,000,000円（上限）

(注) 一般募集における手取金17,074,000,000円及び本第三者割当の手取金上限851,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は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見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金17,074,000,000円については、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当の手取金上限851,000,000円については、借入金の返済資金の全部又は一部に充当します。残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

7. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、三菱地所に対して一般募集の対象となる本投資口のうち、2,450口を販売する予定です。

8. 今後の見通し

本日付で公表の「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。

9. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2018年2月期 (第3期)	2018年8月期 (第4期)	2019年2月期 (第5期)
1口当たり当期純利益(注1)	5,389円	4,684円	4,798円
1口当たり分配金	5,580円	5,292円	5,492円
うち1口当たり利益分配金	5,015円	4,685円	4,763円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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。



三菱地所物流リート投資法人

	2018年2月期 (第3期)	2018年8月期 (第4期)	2019年2月期 (第5期)
うち1口当たり利益超過分配金	565円	607円	729円
実績配当性向(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	255,882円	254,986円	252,965円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注2) 実績配当性向は以下の方法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) / 1口当たり当期純利益 × 100

なお、2018年2月期(第3期)及び2019年2月期(第5期)は新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。

分配金総額(利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100

また、実績配当性向は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2018年8月期 (第4期)	2019年2月期 (第5期)	2019年8月期 (第6期)
始値	265,900円	253,100円	245,800円
高値	272,100円	253,500円	331,500円
安値	254,100円	235,100円	245,800円
終値	254,100円	246,400円	325,000円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2019年4月	2019年5月	2019年6月	2019年7月	2019年8月	2019年9月
始値	257,500円	256,800円	272,700円	284,200円	304,000円	324,500円
高値	257,700円	277,200円	280,800円	311,500円	331,500円	324,500円
安値	250,100円	256,800円	270,400円	284,200円	304,000円	310,500円
終値	256,600円	270,700円	280,000円	301,500円	325,000円	312,500円

(注1) 2019年9月の投資口価格については、2019年9月18日(水)現在で表示しています。

(注2) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年9月18日
始値	311,000円
高値	314,000円
安値	308,500円
終値	312,500円

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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トスが用いられます。プロスペクトスは、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。



三菱地所物流リート投資法人

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	2018年9月10日
調達資金の額	7,216,429,800円
払込金額（発行価額）	238,166円
募集時における発行済投資口の総口数	214,000口
当該募集による発行投資口数	30,300口
募集後における発行済投資口の総口数	244,300口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	2018年10月11日
調達資金の額	360,821,490円
払込金額（発行価額）	238,166円
募集時における発行済投資口の総口数	244,300口
当該募集による発行投資口数	1,515口
募集後における発行済投資口の総口数	245,815口
発行時における当初資金使途	借入金の返済の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年10月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

10. 売却・追加発行の制限

(1) 一般募集に関し、三菱地所に対し、共同ブックランナー及び共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナー及び共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、三菱地所が一般募集前から保有する本投資口10,000口及び一般募集により取得することを予定している本投資口2,450口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同ブックランナー及び共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（但し、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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れ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。