

各 位

不動産投資信託証券発行者名

野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号：3462)

資産運用会社名

野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

2019年8月期及び2020年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2018年10月15日付「2018年8月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました2019年2月期（第7期 2018年9月1日～2019年2月28日）の運用状況の予想については、変更はありません。

記

	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 超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益 超過分配金を 含む)
2019年8月期 (第8期)	百万円 36,345	百万円 14,129	百万円 11,489	百万円 11,488	円 2,525	円 641	円 3,166
2020年2月期 (第9期)	百万円 36,295	百万円 14,414	百万円 11,860	百万円 11,859	円 2,607	円 617	円 3,224

(参考)

2019年8月期：予想期末発行済投資口数 4,547,300口 予想1口当たり当期純利益 2,526円

2020年2月期：予想期末発行済投資口数 4,547,300口 予想1口当たり当期純利益 2,607円

詳細については、別紙「2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」における「投資口」欄の記載をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期及び2020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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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英文の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より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



【注記】

1. かかる予想数値は別紙「2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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（利益超過分配金は含まない）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。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜俱樂部、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URL : <http://www.nre-mf.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期及び2020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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



2019年8月期（第8期 2019年3月1日～2019年8月31日）及び
2020年2月期（第9期 2019年9月1日～2020年2月29日）の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"> 2019年8月期（第8期）：2019年3月1日～2019年8月31日 2020年2月期（第9期）：2019年9月1日～2020年2月29日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している不動産等（283物件）（以下「取得済資産」といいます。）に加え、2019年8月期（第8期）末までに10物件を取得し、2019年2月期（第7期）末までに5物件を売却する予定です。 本日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産10物件について、「PMO 田町東」、「PMO 八丁堀新川」、「PMO 京橋東」、「GEMS 新橋」、「GEMS 茅場町」、「GEMS 新横浜」、「GEMS なんば」、「サミットストア本天沼店」及び「Landport 青梅I」は2019年3月1日、「PMO 御茶ノ水」は2019年4月1日にそれぞれ取得すること（以下、これら10物件を総称して「取得予定資産」といいます。）並びに2019年1月15日付「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表した売却予定資産5物件について、2019年2月8日にそれぞれ売却すること（以下、これら5物件を総称して「売却予定資産」といいます。）を前提としています。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得し、売却予定資産を上記日付に売却したものとみなし、2020年2月期（第9期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動す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、取得済資産の営業収益、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、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、算出しています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用については、2019年8月期（第8期）に15,720百万円、2020年2月期（第9期）に15,352百万円と想定しています。 公租公課については、2019年8月期（第8期）に2,927百万円、2020年2月期（第9期）に2,914百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税は2019年8月期（第8期）及び2020年2月期（第9期）には費用計上されません。 外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2019年8月期（第8期）に2,687百万円、2020年2月期（第9期）に2,613百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、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、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期及び2020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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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英文の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より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費については、2019年8月期（第8期）に5,114百万円、2020年2月期（第9期）に5,089百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2019年8月期（第8期）に3,872百万円、2020年2月期（第9期）に3,906百万円と想定しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却し、のれん償却額として2019年8月期（第8期）、2020年2月期（第9期）とも2,622百万円を想定しています。 のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2019年8月期（第8期）の一時的な費用として、2019年2月7日開催の役員会で決議した新投資口の発行（以下「本新投資口発行」といいます。）等に係る費用として、57百万円を見込んでいます。また、支払利息その他借入関連費用として、2019年8月期（第8期）に2,572百万円、2020年2月期（第9期）に2,545百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、497,134百万円であり、その内訳は475,134百万円の借入残高及び22,000百万円の投資法人債発行残高です。 2019年3月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに16,000百万円を借入れ、2019年4月に本新投資口発行のうち、第三者割当による投資口の追加発行の手取金により当該借入れの一部を返済し、2019年8月期（第8期）末までに返済期限が到来する借入金45,564百万円、及び2020年2月期（第9期）中に返済期限が到来する借入金29,942百万円については、2019年2月期（第7期）に手元資金による21百万円の約定弁済を行い、2019年8月期（第8期）及び2020年2月期（第9期）にそれぞれ手元資金による42百万円の約定弁済を行うほかは、借入金による借り換えを行うことを前提としています。 上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の額又はその返済額が変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである4,321,800口に加えて、本新投資口発行のうち国内一般募集及び海外募集による投資口の追加発行（214,760口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限10,740口）の合計225,500口がすべて発行されることを前提としています。 上記のほか、2020年2月期（第9期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。 1口当たり当期純利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数4,547,300口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2019年8月期（第8期）及び2020年2月期（第9期）の分配金については、大口テナントの退去による空室期間やフリーレント等の発生により、当該期の営業収益の一時的な低下が見込まれるため、分配金の平準化を行うべく、2019年8月期（第8期）に288百万円、2020年2月期（第9期）に179百万円を追加分配（当

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年8月期及び2020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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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英文の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より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



項目	前提条件
	<p>該追加額は「その他の利益超過分配金」として分配)することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● これまでに発生した一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）のうち、2019年8月期（第8期）における解消予定額（5百万円）及び2020年2月期（第9期）における解消予定額（5百万円）を、それぞれ第8期における当期未処分利益及び第9期における当期未処分利益から戻入れる前提としています。 ● 2019年8月期（第8期）及び2020年2月期（第9期）において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益を超えた金銭の分配については、税会不一致の合計額及び分配可能金額から控除した評価・換算差額等を、課税の軽減を目的とするATAとして分配することを前提として算出しています。なお、のれん償却額等の合併に係る費用（以下「合併費用」といいます。）及びATAの戻入れが分配金に与える影響を緩和するため、当該計算期間に発生する税会不一致の合計額が合併費用及びATAの戻入額の合計額に満たない場合には、当該満たない部分の金額を上限とし、一般社団法人投資信託協会の諸規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める額（計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額）の範囲内で、その他の利益超過分配として分配することを前提として算出しています。 ● 今回の予想においては、2019年8月期（第8期）について1口当たり利益超過分配金は641円、うちATAの分配は348円、その他の利益超過分配は293円を、2020年2月期（第9期）について1口当たり利益超過分配金は617円、うちATAの分配は381円、その他の利益超過分配は236円をそれぞれ見込んでいます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、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：この文書は、本投資法人の2019年8月期及び2020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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、この文書は、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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

