



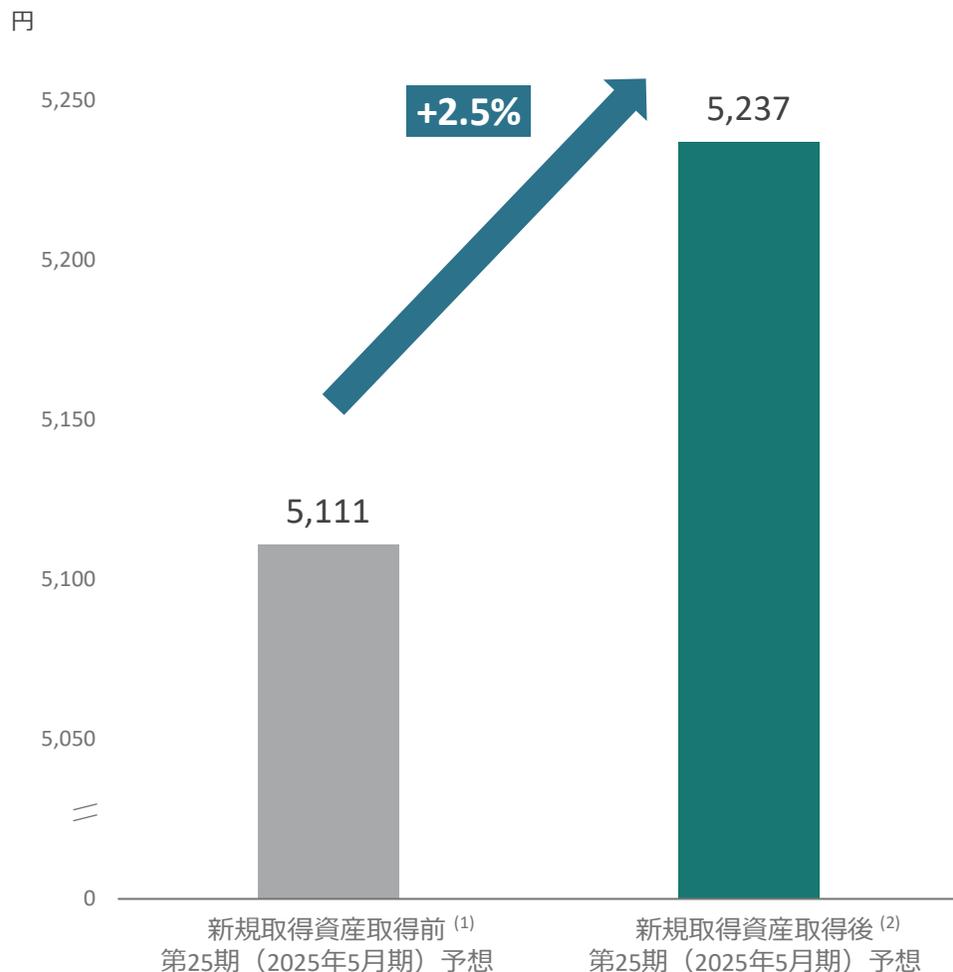
新規資産取得に関する補足説明資料

2024年11月28日

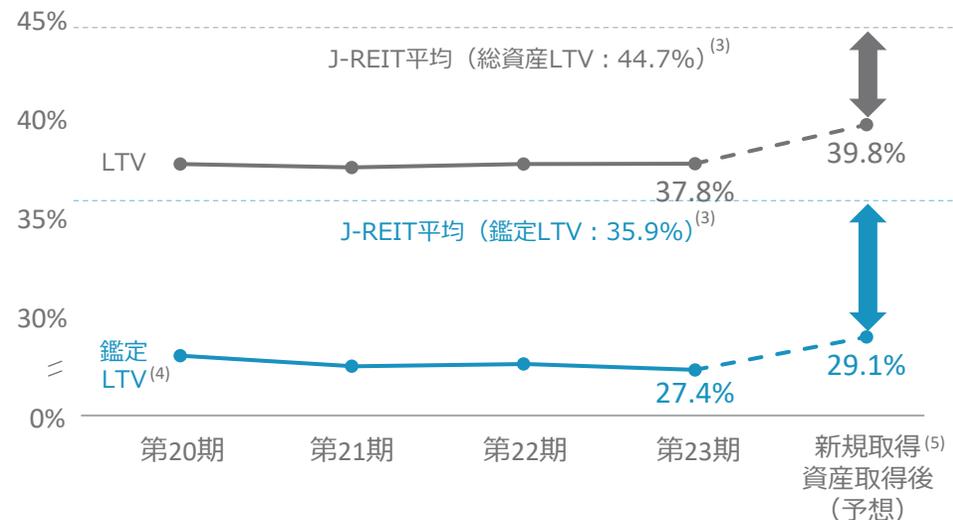
豊富な取得余力を活用したアクリーティブな外部成長

1口当たり分配金は+2.5%成長。新規資産取得後のLTVも低水準を維持

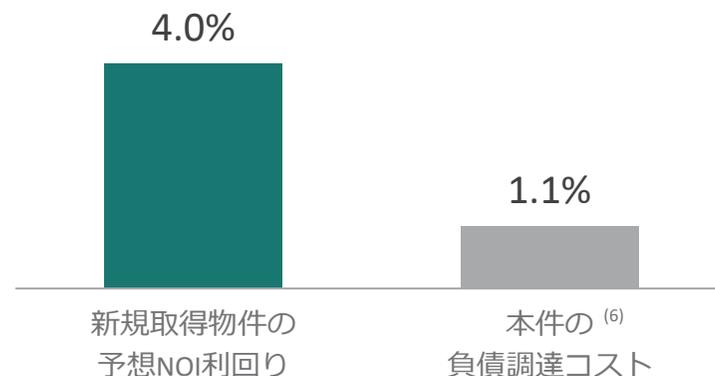
1口当たり分配金（一時効果調整後）



LTVの推移



アクリーティブな外部成長



内部成長余地のある高品質な物流施設の取得

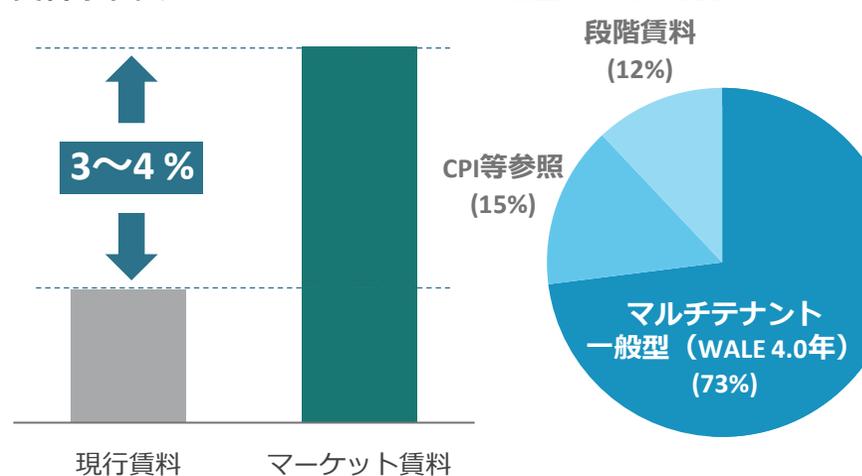
M-41 プロロジスパーク八千代1 – 東京都市圏・関東広域へのアクセスが良好なマルチテナント型施設



物件の概要

取得予定価格	39,000百万円
予想NOI利回り	4.0%
所在地	千葉県八千代市
延床面積	138,119.42m ²
竣工日	2022年9月20日
環境評価	CASBEE 新築Aランク / BELS★★★★★
稼働率	100.0%
WALE ⁽¹⁾	5.6年

賃料ギャップ



長期的な分配金成長に資する成長戦略を推進

内部成長に加え、豊富な取得余力や資産入替の機会を活かした長期的な投資主価値の向上を目指す

外部成長及び財務戦略

- ✓ 約1兆円の安定したポートフォリオ
- ✓ 約1,200億円のオフマーケットで取得可能な外部成長機会
- ✓ 資産入替の可能性
- ✓ 大きな含み益
- ✓ 豊富な取得余力
- ✓ 潤沢な余剰キャッシュフロー
- × 足元で軟調な投資口価格

➤ 長期的な分配金成長に資する、資本コストを意識した施策を推進



➤ ペイアウトレシオの柔軟化・自己投資口取得の検討

注記

1ページ

- (注1) 2024年7月18日付で公表の業績予想に基づく試算を記載しています。
- (注2) 本日付で公表の業績予想に基づく試算を記載しています。
- (注3) 2024年10月末日時点における、J-REIT全58銘柄の直近決算期末時点の有利子負債総額、総資産額及び鑑定評価額を用いて算出しています。
(出所) みずほ証券株式会社「J-REITファイナンスモニター（24年10月）」を基に本資産運用会社において作成
- (注4) 鑑定LTV = 各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ {各期末の貸借対照表上の総資産額 + (各期末の保有資産の鑑定評価額 - 各期末の保有資産の帳簿価格)}
- (注5) 新規取得資産取得後の「LTV」及び「鑑定LTV」は、以下の計算式により算出しています。
「LTV」 = 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額* ÷ 新規取得資産取得後の総資産見込額**
「鑑定LTV」 = 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額* ÷ {新規取得資産取得後の総資産見込額** + (第23期（2024年5月期）末の保有資産の鑑定評価額 - 第23期（2024年5月期）末の保有資産の帳簿価格)}
* 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額 = 本資料の日付現在における貸借対照表上の有利子負債の総額 + 新規取得資産の取得日に行う予定の借入額290億円
** 新規取得資産取得後の総資産見込額 = 第23期（2024年5月期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 新規取得資産の取得日に行う予定の借入額290億円
- (注6) 新規取得資産の取得日に行う予定の借入額290億円について、各借入れの適用金利（金利スワップによる金利固定化をしている借入れは金利固定化後）に金融機関に支払う予定の融資手数料等を加えた調達コストの利率を、各借入額で加重平均して算出しています。

2ページ

- (注1) 2024年9月末日から賃貸借契約に規定された契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しています。以下同じです。