

本日付のプレスリリース及び2019年2月期における 戦略的資産入替え (SPR) についての補足説明資料

2018年11月13日 「資産の取得に関するお知らせ」
2019年 1月15日 「資産の譲渡に関するお知らせ」
2019年 2月 7日 「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」
「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
「資産の取得に関するお知らせ」

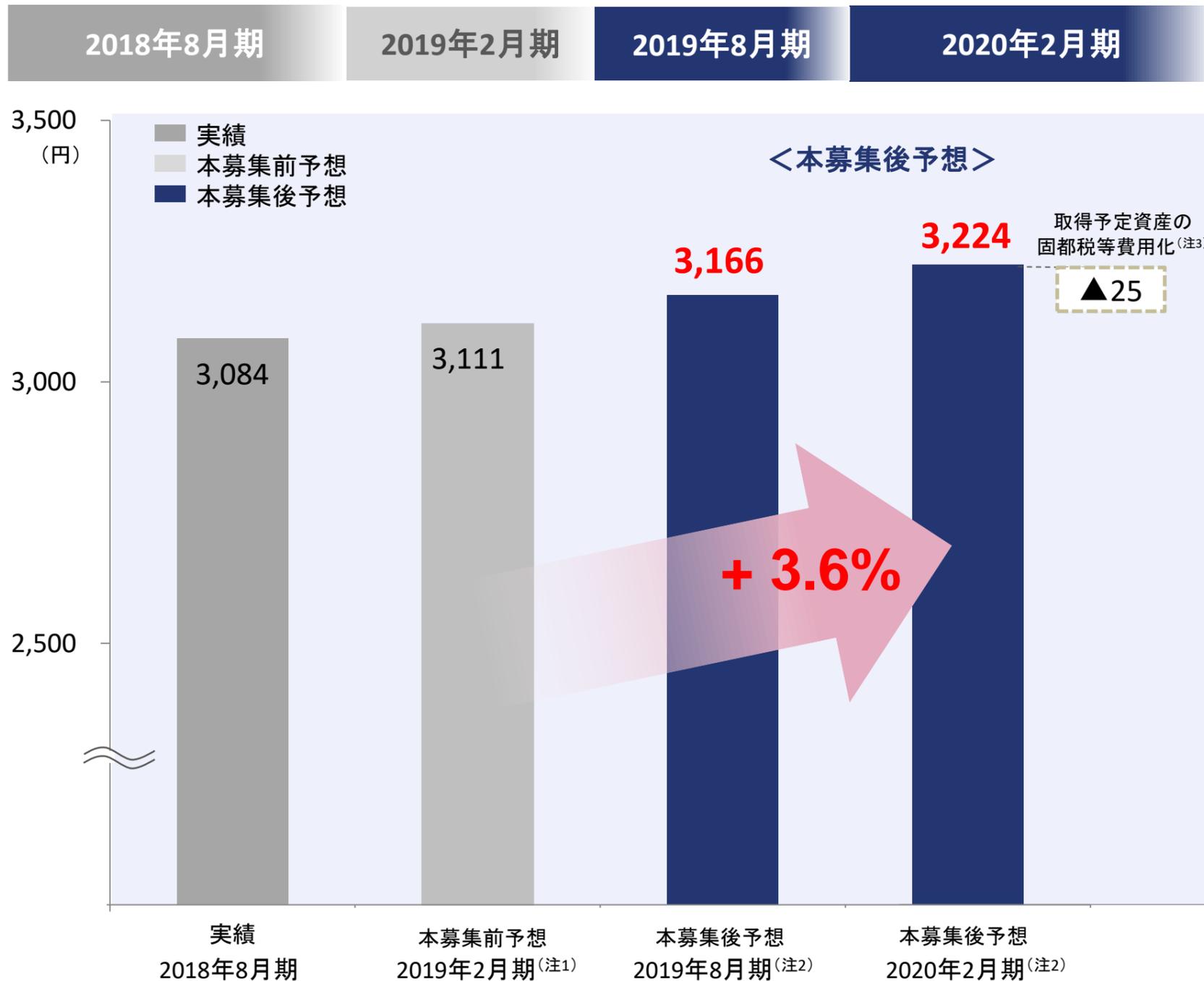
2019年2月7日



本募集等による1口当たり分配金への効果

- ◆ 2019年8月期の1口当たり予想分配金は、3,166円(2019年2月期予想比+1.8%)を予想。
- ◆ 2020年2月期の1口当たり予想分配金は、3,224円(2019年2月期予想比+3.6%)を予想。
- ◆ 1口当たり予想分配金の成長を実現すると同時に、LTVは本募集後には43.9%へと低下(2018年11月末比-0.6Pt)する見込み。

1口当たり分配金の推移



◆1口当たり分配金の成長率

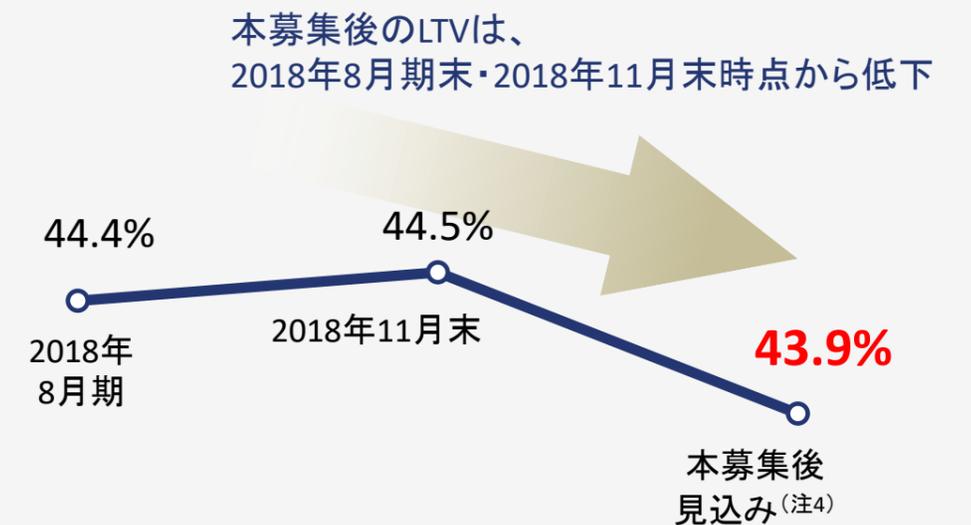
2019年2月期予想→2019年8月期予想	+1.8%
2019年2月期予想→2020年2月期予想	+3.6%

DPU成長+LTV引き下げ
同時に実現



◆本募集前後でのLTVの変化

1口当たり分配金の成長を実現すると同時に、
本募集後のLTVは0.6pt低下する見込み。



(注1)2018年10月15日公表の業績予想

(注2)「本募集後予想」は、本日付のプレスリリース「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」の別紙「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1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません

(注3)「取得予定資産の固都税等費用化」は、取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等が通期で費用計上された場合の想定金額114百万円を、本募集後の想定発行済投資口数4,547,300口で除した試算値です。

(注4)「LTV」は、総資産に占める有利子負債の割合をいいます。LTVの本募集後見込みは、2019年1月30日現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値等に基づく試算値です。



新規取得資産ハイライト

新規取得資産の概要

12物件
574億円

うちスポンサー開発物件			
物件数	取得予定価格合計	東京圏比率	平均築年数
10物件	482億円	92.1%	0.3年

取得先	物件名	用途	所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	NOI利回り(%)	築年数(年)	DBJ Green Building 認証
スポンサー	PMO田町東	オフィス	東京都港区	10,900	11,400	3.6	0.7	2017★★★★★
	PMO御茶ノ水	オフィス	東京都千代田区	3,890	4,080	3.8	0.3	2018★★★★★
	PMO八丁堀新川	オフィス	東京都中央区	3,805	3,990	3.9	0.6	2018★★★★★
	PMO京橋東	オフィス	東京都中央区	2,880	3,020	3.9	0.5	2018★★★★
	GEMS新橋	商業施設(駅前立地)	東京都港区	2,810	2,870	3.9	0.5	申請中(注1)
	GEMS茅場町	商業施設(駅前立地)	東京都中央区	2,594	2,720	4.4	0.7	2017★★
	GEMS新横浜	商業施設(駅前立地)	神奈川県横浜市	1,820	1,890	5.4	0.5	2018★★
	GEMSなんば	商業施設(駅前立地)	大阪府大阪市	3,800	4,260	4.4	0.0	申請中(注1)
	サミットストア本天沼店	商業施設(居住地立地)	東京都杉並区	2,160	2,880	6.0	0.2	2018★★★★
	Landport青梅 I	物流施設	東京都青梅市	13,640	14,200	4.6	0.0	申請中(注1)
小計/平均			48,299	51,310	4.2	0.3		
外部	NMF神戸名谷ビル	商業施設(居住地立地)	兵庫県神戸市	3,560	3,600	4.9	18.2	—
	セレニテ心齋橋グランデ	居住用施設	大阪府大阪市	5,567	5,630	4.5	0.1	—
	小計/平均			9,127	9,230	4.6	7.1	
合計/平均			57,426	60,540	4.3	1.4		

(注1)2019年1月末日時点でDBJ Green Building認証の取得を申請中ですが、認証を取得できる保証はなく、取得する場合の認証の内容も未定です。

Nomura Real Estate Master Fund, Inc.

新規取得資産一覧



本募集等(注2)による効果

	2018年8月期末	2018年9月以降		新規取得資産取得後(注4)
		2019年2月期売却資産(注3)	新規取得資産(注4)	
物件数	281物件	5物件	12物件	288物件
取得(予定)価格合計・売却価格合計(注5)	9,559億円	53億円(47億円)	574億円	10,086億円
平均NOI利回り	5.1%	4.1%	4.3%	5.1%
平均築年数	18.8年	10.6年	1.4年	18.1年
LTV	44.4%	—	—	43.9%
含み益(注6)	937億円	1億円	31億円	966億円

(注2)「本募集等」とは、本日付のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」に記載の国内一般募集、海外募集及び第三者割当による新投資口発行(本募集)、並びに新規取得資産の取得及び2019年2月期売却資産の売却をいいます。

(注3)「2019年2月期売却資産」とは、本投資法人が2019年2月期において売却する「プライムアーバン江坂Ⅰ」、「プライムアーバン江坂Ⅱ」、「プライムアーバン江坂Ⅲ」、「プライムアーバン玉造」及び「プライムアーバン千種」の5物件の総称です。

(注4)「新規取得資産」とは、本投資法人が2019年2月期において取得済の2物件と、本募集による調達資金等により取得を予定している10物件の総称です。「新規取得資産取得後」とは、本投資法人が本募集を完了し、新規取得資産を全て取得した時点(2019年2月期売却資産の売却も全て完了している時点)(2019年4月末日)をいいます。以下同じです。

(注5)「取得(予定)価格合計・売却価格合計」は、2019年2月期売却資産については、売却価格合計を記載した上、括弧内に取得価格合計を併記しています。

(注6)「含み益」は、2018年8月期末時点で保有していた物件については同期末時点の鑑定評価額合計から当該各物件の帳簿価格合計を控除した金額、新規取得資産については資産取得時の鑑定評価額合計から取得(予定)価格合計を控除した金額に基づき記載しています。なお、実際にかかる含み益が実現される保証はありません。



多様な戦略的資産入替 (SPR) を通じた収益性及びクオリティの向上の実現①

■ スポンサーへの売却物件において、売却時に付与を受けた優先交渉権の行使により再開発後の「サミットストア本天沼店」を取得 (再開発・再取得型 SPR 第1弾)

2016年9月に解約予告を受領した旧「三菱自動車 杉並店(底地)」について、再開発後の物件の取得に係る優先交渉権付売買契約により2017年6月にスポンサーへ売却。スポンサーが当該土地において再開発した「サミットストア本天沼店」を優先交渉権を行使し取得予定。

■ 再開発・再取得型 SPR としての「サミットストア本天沼店」取得の概要



(注)「含み益」は、「サミットストア本天沼店」の取得時鑑定評価額と取得予定価格との差額であり、実際にかかる含み益が実現される保証はありません。また、「含み益率」は、含み益を取得予定価格で除して算出した数値です。

■ 再開発後の優先交渉権付開発物件

	<p>プラウドフラット富ヶ谷 (予定) (旧三菱自動車 渋谷店(底地))</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>総戸数</td> <td>109戸</td> </tr> <tr> <td>竣工予定時期</td> <td>2019年2月</td> </tr> </table>	総戸数	109戸	竣工予定時期	2019年2月		<p>Landport東習志野計画 (予定) (旧イトーヨーカドー東習志野店)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>延床面積</td> <td>74,724.58㎡</td> </tr> <tr> <td>竣工予定時期</td> <td>2019年7月</td> </tr> </table>	延床面積	74,724.58㎡	竣工予定時期	2019年7月
総戸数	109戸										
竣工予定時期	2019年2月										
延床面積	74,724.58㎡										
竣工予定時期	2019年7月										

(注)いずれも本資料作成日現在において本投資法人が取得を予定している資産ではありません。本投資法人は、優先交渉権付売買契約の締結により再開発後の取得に係る優先交渉の機会を確保していますが、本投資法人が再開発後の資産を取得できることを保証するものではありません。

多様な戦略的資産入替 (SPR) を通じた収益性及びクオリティの向上の実現②

大阪・名古屋エリアで立地優位性が高く、大規模かつシンボリックな新築物件へ入替え

大阪・名古屋エリアに所在する居住用施設5物件を53億円で売却し、大阪市を中心市街地に所在する大規模かつ視認性の高いシンボリックな新築の居住用施設1物件を55億円で取得。賃貸住宅の需要の変化に対応。

本SPRの概要

取得物件



セレニテ心齋橋グランデ

取得価格	5,567百万円
NOI利回り	4.5%
築年数	0.1年



売却物件



プライムアーバン 江坂 I プライムアーバン 江坂 II プライムアーバン 江坂 III プライムアーバン 玉造 プライムアーバン 千種 (名古屋)

売却価格合計	5,347百万円
平均NOI利回り (実績)	4.1%
平均築年数	10.6年
売却益合計 (見込額) ^(注)	650百万円

大阪エリアにおける資産入替物件



(注)「売却益合計(見込額)」は、本資料作成日現在における見込み額であり、実際には変動する可能性があります。

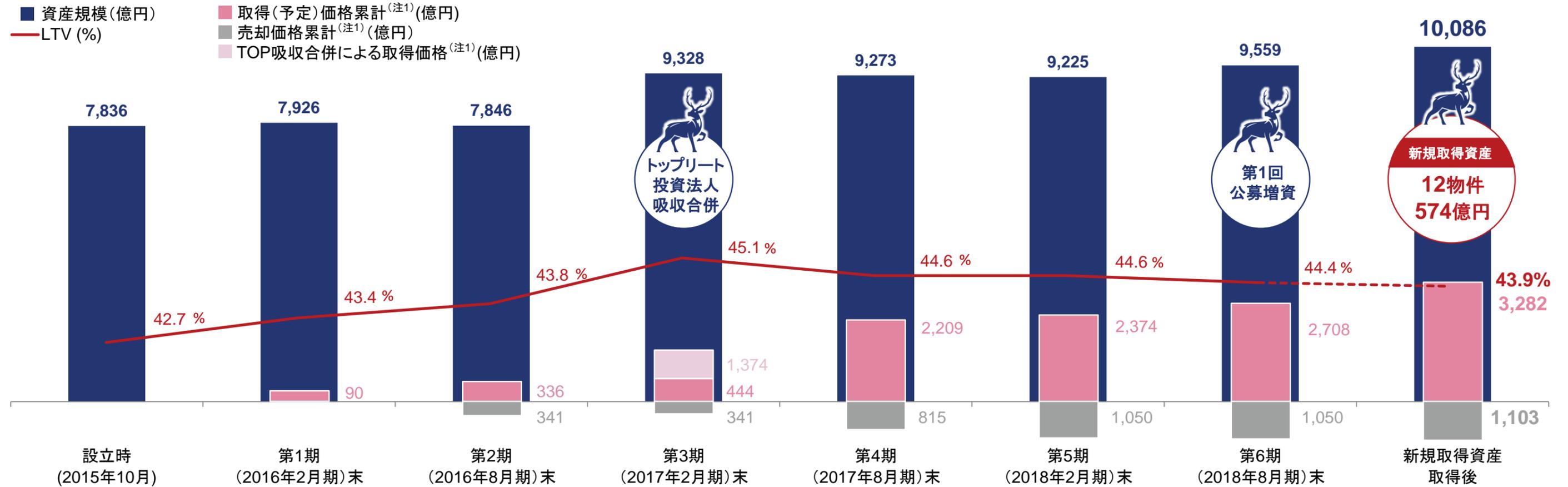


本投資法人の軌跡(トラックレコード)

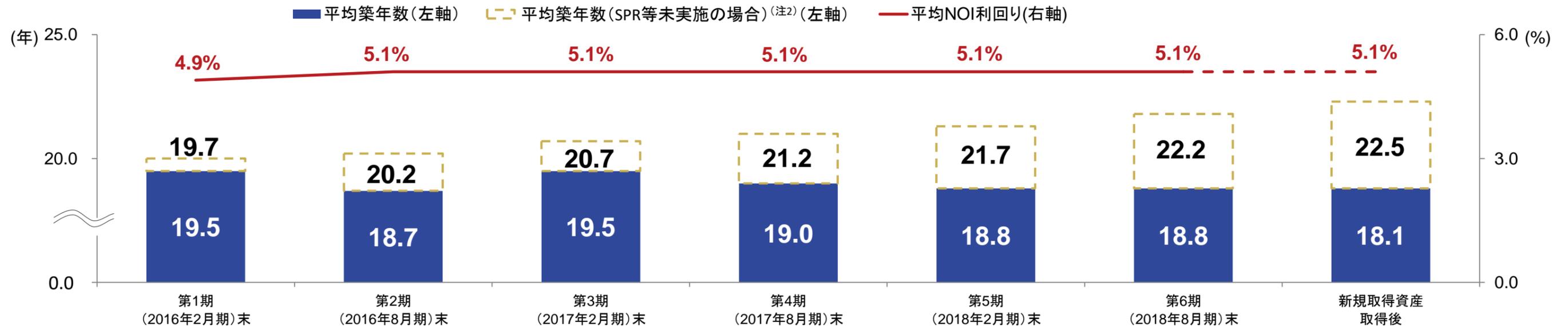
資産規模の推移

戦略的資産入替を通じたポートフォリオの質的向上及び着実な分配金の成長

内部成長への取組み及び優良資産への厳選投資の推進により更なる分配金成長を目指す



ポートフォリオの質的向上



(注1)「取得(予定)価格累計」は、本投資法人設立後各期末又は新規取得資産取得後までに本投資法人が取得(トップリット投資法人吸収合併(以下「TOP吸収合併」といいます。))による承継を含みます。)し又は取得予定の資産に係る売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額(但し、TOP吸収合併による承継資産については、承継時の資産計上額)の合計を記載しています。「売却価格累計」は、本投資法人設立後各期末又は新規取得資産取得後までに本投資法人が売却した資産に係る売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額の合計を記載しています。「TOP吸収合併による取得価格」は、TOP吸収合併による承継資産の承継時の資産計上額を記載しています。

(注2)「平均築年数(SPR等未実施の場合)」は、本投資法人の設立時点(2015年10月1日時点)から本投資法人の保有資産に異動がなかったと仮定した、本投資法人の設立時点において保有していた資産の各期末時点(新規取得資産取得後については2018年11月末日時点)における築年数を取得(予定)価格に基づき加重平均して算出しています。



- 本資料は、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。)が公表したプレスリリースに記載の一連の取り組みについて補足説明を行うことを目的とするものであり、本投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の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。
- 本資料は、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。
- 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- 不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。
- 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在において本投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。
- 本資料には、一定の前提条件及び仮定に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件及び仮定の推移・変動、既知又は未知のリスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- 本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

