

# 野村不動産マスターファンド投資法人 2016年2月期 決算説明資料

Mt.Fuji

1<sup>st</sup>

April 19, 2016

## 1. 決算ハイライト

- 2016年2月期(第1期) 決算ハイライト 4
- 2016年2月期(第1期) 運用のポイント 6

## 2. 中長期運用戦略の概要

- 中長期運用戦略の概要(2015年11月9日公表) 8

## 3. 戦略的資産入替(SPR)第一弾の概要

- 本投資法人の目指すポートフォリオ 10
- 戦略的資産入替(SPR)の概要 11
- 戦略的資産入替(SPR)第一弾の決定 12
- 入替物件一覧 13
- 新規取得物件の概要 14
- 今後の戦略的資産入替(SPR)アクションプラン 16

## 4. 内部成長の状況

- 内部成長の状況 –各セクターの運用状況– 18
- 内部成長の状況 –その他– 19
- 鑑定評価の状況 20

## 5. ファイナンスの状況

- ファイナンスの状況 22

## 6. 業績予想

- 2016年8月期(第2期) 業績予想 25
- 運用会社の概要 26



# 1.決算ハイライト

---

---

## Asset

### 物件売買

#### ■ 戦略的資産入替 (SPR) の決定

|    |   |     |        |        |         |
|----|---|-----|--------|--------|---------|
| 売却 | ▼ | 8物件 | 53.5億円 | 築25.3年 | NOI3.7% |
| 取得 | △ | 3物件 | 56.2億円 | 築10.9年 | NOI5.2% |

#### ■ スポンサーサポート第一弾7物件・231億円の決済完了

- ▶ PMO・PROUDFLAT・GEMS等スポンサー開発のブランドシリーズを取得

### アセットマネジメント

#### ■ オフィス: 内部成長が進展

|          |   |         |       |
|----------|---|---------|-------|
| オフィス賃料単価 | ↗ | 15/04対比 | +0.2% |
| オフィス改定状況 | ↗ | 賃料増減率   | +0.9% |

- ▶ 6年半ぶりにオフィス賃料単価がボトムアウト改定に伴う賃料増減率も同じくプラスへ

#### ■ 商業: UCW、モリシアの施設売上増加

#### ■ 住宅: 更新率増加、一部物件での礼金取得増加

## Debt

#### ■ 安定した財務運営を継続

|         |      |            |           |
|---------|------|------------|-----------|
| リファイナンス | 252億 | 平均借入期間5.8年 | 平均利率0.64% |
| 新規借入    | 93億  | 平均借入期間8.4年 | 平均利率0.94% |

- ▶ 合併による信用力向上及び基準金利低下による金融コスト削減
- ▶ J-REIT最長となる期間15年(22億)の新規借入を実施
- ▶ 期間3年・100億の新規コミットメントラインを設定(2016/3/31~)

## Equity

#### ■ 分配金: 業績予想比プラスで着地

16/02期実績 2,219 円/口 (業績予想比+5.7%)

#### ■ 投資口価格: 合併後は各種インデックス組入に伴いやや荒い値動き

- ▶ 期中はREIT指数をアンダーパフォームするも、足元では堅調

賃料収入増加や、修繕費、水道光熱費等の減少及び金融費用削減等により当期純利益は業績予想比で増加。繰延ヘッジ損失による利益配当の減少については、利益超過分配により分配金への影響なし。

## 運用状況(百万円)

|               | 2016年2月期(第1期) |        | 差異      |        |
|---------------|---------------|--------|---------|--------|
|               | 予想 (A)        | 実績 (B) | (B)-(A) | 比率     |
| 営業収益          | 24,288        | 24,313 | 25      | 0.1%   |
| 賃貸事業収入等       | 24,288        | 24,313 | 25      | 0.1%   |
| 営業費用          | 18,015        | 17,830 | -184    | -1.0%  |
| 賃貸事業費用        | 11,717        | 11,546 | -170    | -1.5%  |
| うち修繕費         | 1,587         | 1,555  | -31     | -2.0%  |
| うち減価償却費       | 3,322         | 3,471  | 148     | 4.5%   |
| うち公租公課        | 2,113         | 2,114  | 1       | 0.1%   |
| 減損損失          | -             | 79     | 79      | -      |
| 資産運用報酬        | 1,510         | 1,505  | -4      | -0.3%  |
| 合併関連費用        | 2,597         | 2,590  | -6      | -0.3%  |
| のれん償却額        | 1,591         | 1,622  | 31      | 2.0%   |
| その他営業費用       | 599           | 486    | -112    | -18.8% |
| 営業利益          | 6,273         | 6,483  | 210     | 3.3%   |
| 営業外収益         | -             | 10     | 10      | -      |
| 営業外費用         | 2,637         | 2,442  | -194    | -7.4%  |
| 支払利息その他借入関連費用 | 2,157         | 2,000  | -157    | -7.3%  |
| その他営業外費用      | 479           | 442    | -37     | -7.8%  |
| 経常利益          | 3,636         | 4,050  | 414     | 11.4%  |
| 当期純利益         | 3,635         | 4,048  | 413     | 11.4%  |

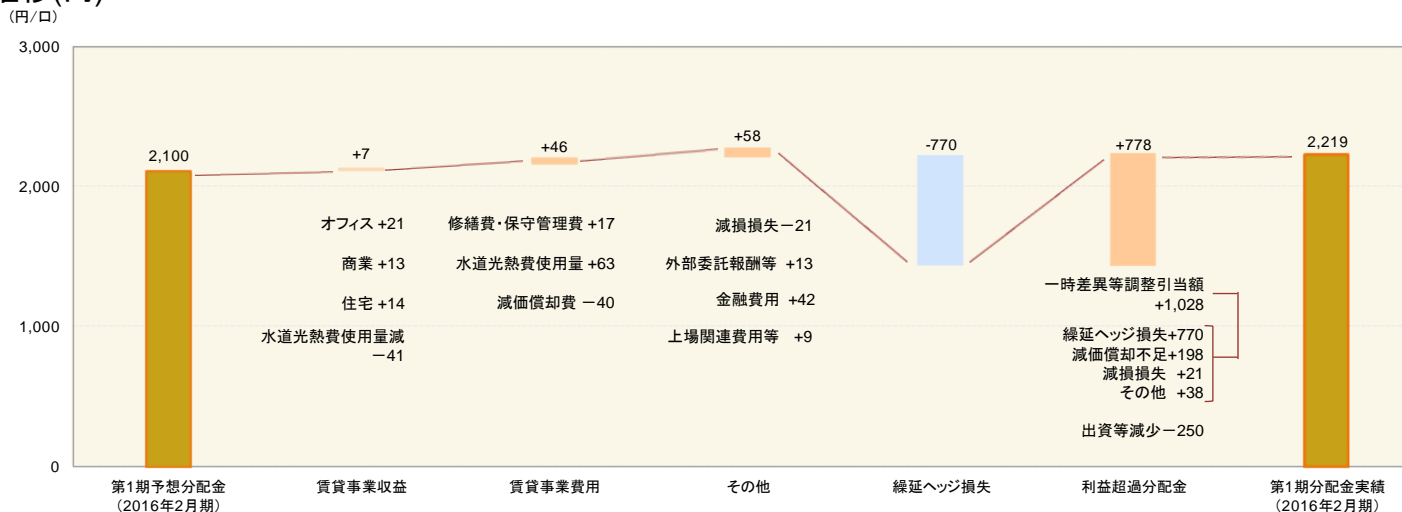
## 一口当たり分配金(円)

|              | 2016年2月期(第1期) |        | 差異      |        |
|--------------|---------------|--------|---------|--------|
|              | 予想 (A)        | 実績 (B) | (B)-(A) | 比率     |
| 一口当たり分配金     | 2,100         | 2,219  | 119     | 5.7%   |
| うち利益分配       | 976           | 317    | -659    | -67.5% |
| うち一時差異等調整引当額 | 621           | 1,649  | 1,028   | 165.5% |
| うちその他の利益超過分配 | 503           | 253    | -250    | -49.7% |

## 各種指標(百万円)

|       |         |         |        |        |
|-------|---------|---------|--------|--------|
| 総資産   | 929,031 | 928,297 | -734   | -0.1%  |
| 取得価格  | 794,018 | 792,658 | -1,360 | -0.2%  |
| 有利子負債 | 403,664 | 403,164 | -500   | -0.1%  |
| LTV   | 43.5%   | 43.4%   | -0.1%  | -0.2%  |
| 資本的支出 | 2,736   | 2,335   | -401   | -14.7% |
| 時価総額  | -       | 582,866 | -      | -      |
| NOI   | 15,890  | 16,237  | 346    | 2.2%   |
| FFO   | 8,550   | 9,143   | 593    | 6.9%   |

## 分配金の推移(円)



1

中長期運用戦略の策定

---

戦略的資産入替(SPR)第一弾の決定

---

2

3

オフィスセクターを中心とした内部成長

---

## 2. 中長期運用戦略の概要

---

3~5年

## Quality

### SPR(戦略的資産入替)<sup>(※)</sup>

→ ポートフォリオの質的向上

### 内部成長

→ アップサイドセクターを中心とした賃料上昇

### 初回公募増資の実施

→ 投資主様からの評価向上

強固な  
ファンドブランドの確立

## Growth

### 外部成長

→ スポンサー開発物件への  
重点投資

### 内部成長

→ マネジメントパイプラインの最大化  
による物件ブランド強化

### ファイナンス

→ エクイティマーケットに則した  
公募増資

高いQualityを  
維持したGrowth

10年後

## Master

### Sustainability

### 資産規模

→ 資産規模をはじめとする  
各種運用指標の高位安定

### ファンドブランド

→ QualityとGrowthに基づく  
高い評価

J-REITの代表銘柄へ

中長期運用戦略「Quality」フェーズの  
各種戦略に着手

※Strategic Property Replacement (戦略的資産入替)をいいます。

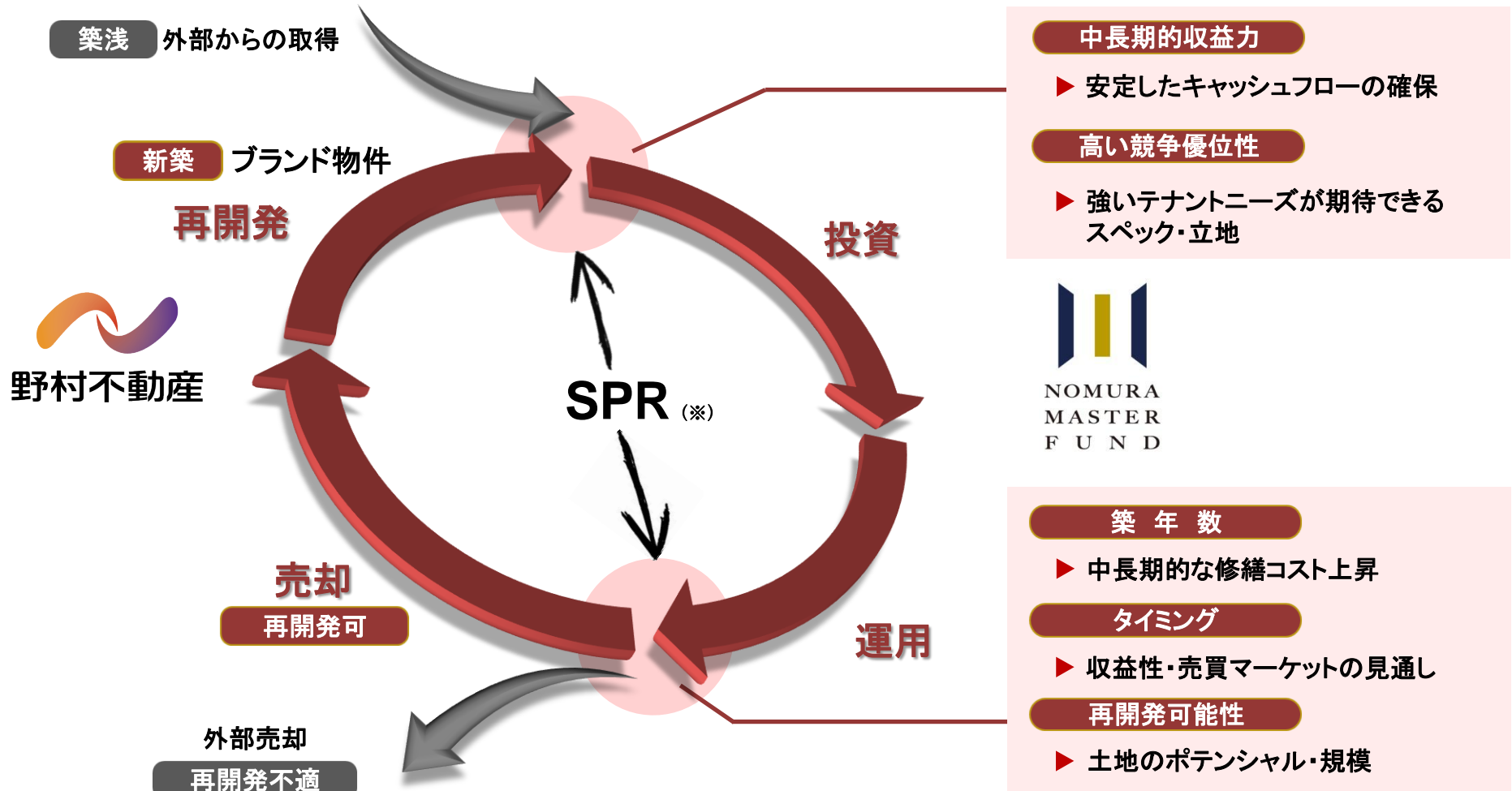


### **3.戦略的資産入替(SPR)第一弾の概要**

---

## サステナブル・ポートフォリオの構築

総合デベロッパーをスポンサーに有する強みを活かし、資産入替サイクルによってクオリティ、パフォーマンスを持続的に高位安定させる“サステナブル・ポートフォリオ”の構築を目指す



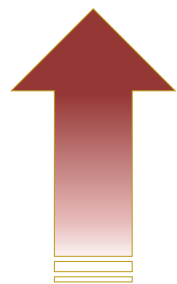
※ 2015年11月9日に実施した「運用方針説明会」において公表した戦略的資産入替 (Strategic Property Replacement) をいいます。詳細については次ページ以降をご参照ください。

## SPRとは

Strategic Property Replacement の略。ポートフォリオの質的向上を図るための戦略的資産入替を指し、本投資法人の中長期運用戦略(※)の主軸

## 目標

- ✓ ポートフォリオ・クオリティの向上 : 競争力向上、築年数軽減、修繕コストの低下
- ✓ 分配金マネジメント : 売却損益・期間収益をマネジメントし分配金を安定化



## 入替目標



## ポイント

- ✓ クロスオーバー・ディール : セクターを跨いだ取引
- ✓ セクター・タイミングの最適化 : セクター毎の適切な売買タイミングを考慮
- ✓ スポンサーパイプラインの活用 : 野村不動産の開発機能を有効活用

## 総合型への転換・大型化による安定性向上等のメリットを活かし、戦略的資産入替(SPR)をスタート

### SPR第一弾のポイント

1. ポートフォリオ・クオリティの向上
  - ▶ 築古物件を売却し、築浅物件を取得
2. 分配金マネジメント
  - ▶ 売却にあわせた優先交渉権行使(枚方樟葉LC)
3. クロスオーバー・ディール
  - ▶ オフィス・住宅を売却し、物流・住宅を取得

中長期的な修繕費の増加、競争力低下に対応

売却物件の規模・収益性に配慮した新規取得

総合型ならではのセクターを跨いだ取引

### 資産入替の概要

|    | 物件数 | セクター  | 価格      | 築年数                   | NOI利回り               |
|----|-----|---|---------|-----------------------|----------------------|
| 売却 | 8   |  オフィス・住宅 | 5,350百万 | 25.3年 <sup>(※1)</sup> | 3.7% <sup>(※2)</sup> |
| 取得 | 3   |  物流・住宅   | 5,628百万 | 10.9年 <sup>(※1)</sup> | 5.2% <sup>(※3)</sup> |

### ポートフォリオの変化

平均築年数の低下

▲0.1年<sup>(※1)</sup>  
(19.2年)

売却価格と貸借対照表  
計上額との差異

+363百万円<sup>(※4)</sup>

修繕コストの低下

長期修繕費用見積額  
▲293百万円<sup>(※5)</sup>

(※1) 本件資産入替公表時点(2016年3月29日)を基準として算出した築年数です。  
(※2) 合併前各REITの決算短信に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。  
(※3) 鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得予定価格で除することにより算出しています。

(※4) 売却予定価格から2016年2月期末時点の貸借対照表計上額を差し引いたもので会計上の譲渡益の金額とは異なります。  
尚、東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては2016年2月期において減損損失の処理を行ったため、減損損失処理後の貸借対照表計上額と対比しています。  
(※5) 本件資産入替対象物件における建物状況調査報告書に記載された長期的修繕費用予測(12年)の合計金額を比較しています。

## 売却物件一覧



小規模

築古

低成長

競争入札 & 第三者へのバルクセール



セントラル新富町ビル



東宝江戸川橋ビル



東信目黒ビル



PU落合



PU中野



PU江古田



PU浦安Ⅱ



PU山鼻

| 物件名         | セクター | 取得価格<br>(百万円) | 売却予定価格<br>(百万円)<br>(A) | 貸借対照表<br>計上額(百万円)<br>(B)(※1) | (A)-(B)<br>(※2) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(C) | (C)-(B) | NOI利回り<br>(※3) | 築年数<br>(年) | 長期修繕費用の<br>見積額<br>(千円) |
|-------------|------|---------------|------------------------|------------------------------|-----------------|------------------------|---------|----------------|------------|------------------------|
| セントラル新富町ビル  | オフィス | 1,330         |                        | 1,329                        |                 | 1,330                  | 1       | 3.1%           | 26.0       | 158,815                |
| 東宝江戸川橋ビル    | オフィス | 1,140         |                        | 1,095                        |                 | 1,090                  | -5      | 2.5%           | 23.1       | 170,328                |
| 東信目黒ビル      | オフィス | 858           |                        | 855                          |                 | 858                    | 3       | 1.5%           | 26.5       | 108,635                |
| プライムアーバン落合  | 住宅   | 338           | (※4)                   | 337                          | (※4)            | 340                    | 3       | 5.6%           | 30.0       | 40,719                 |
| プライムアーバン中野  | 住宅   | 489           |                        | 468                          |                 | 489                    | 21      | 5.6%           | 31.1       | 21,250                 |
| プライムアーバン江古田 | 住宅   | 409           |                        | 409                          |                 | 409                    | 0       | 5.6%           | 26.8       | 18,298                 |
| プライムアーバン浦安Ⅱ | 住宅   | 227           |                        | 219                          |                 | 229                    | 10      | 5.6%           | 23.0       | 18,659                 |
| プライムアーバン山鼻  | 住宅   | 273           |                        | 272                          |                 | 274                    | 2       | 7.6%           | 11.1       | 48,250                 |
| 合計 8 物件     |      | 5,064         | 5,350                  | 4,986                        | 363             | 5,019                  | 35      | 3.7%           | 25.3       | 584,954                |

## 取得物件一覧



築浅

安定型

ブリッジファンドの活用 & 相対取引

| 物件名             | セクター | 取得価格<br>(百万円)<br>(A) | 取得時<br>鑑定評価額<br>(百万円)(B) | (A)/(B) | 鑑定NOI<br>利回り(※5) | 築年数<br>(年) | 取得(予定)日    |
|-----------------|------|----------------------|--------------------------|---------|------------------|------------|------------|
| 枚方樟葉ロジスティクスセンター | 物流   | 3,460                | 3,690                    | 93.8%   | 5.4%             | 13.0       | 2016年4月27日 |
| プライムアーバン目黒三田    | 住宅   | 1,058                | 1,080                    | 98.0%   | 4.5%             | 7.7        | 2016年4月25日 |
| プライムアーバン千種      | 住宅   | 1,110                | 1,130                    | 98.2%   | 5.1%             | 7.6        | 2016年4月5日  |
| 合計 3 物件         |      | 5,628                | 5,900                    | 95.4%   | 5.2%             | 10.9       |            |

(※1) 東宝江戸川橋ビル、プライムアーバン中野及びプライムアーバン浦安Ⅱについては2016年2月期において減損損失の処理を行ったため減損損失処理後の貸借対照表計上額を記載しています。

(※2) 売却予定価格から2016年2月期末時点の貸借対照表計上額との差額を示しています。個別物件の

(※3) 合併前各REITの決算短信に掲載されている直近2期のNOIを本投資法人の取得価格で除することにより算出しています。

(※4) 譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

(※5) 鑑定NOIは取得時鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益です。



ひらかた くずは  
枚方樟葉ロジスティクスセンター

ブリッジファンドの活用



|          |                 |                  |               |
|----------|-----------------|------------------|---------------|
| 取得予定日    | 2016年4月27日      | 所在地              | 枚方市招提田近一丁目7番地 |
| 建築時期     | 2003年4月(築13.0年) | 賃貸可能面積           | 19,807.18㎡    |
| 取得価格(A)  | 3,460百万円        | テナント数/<br>主要テナント | 1社/伊藤忠ロジスティクス |
| 鑑定評価額(B) | 3,690百万円        | (A)/(B)          | 93.8%         |

## 取得ハイライト

- ✓ 関西圏の二大消費地(大阪・京都)をカバーし、24時間稼働可能且つ雇用確保が容易な希少性の高い立地特性
- ✓ 長期契約に基づく安定したキャッシュフローと段階賃料による継続的な内部成長余地
- ✓ 梁下有効高7.5mを活用した内部成長余地(メザニン床設置等)  
未消化容積率(142%/200%)に基づく再開発可能性
- ✓ ブリッジファンドを活用し2015年3月に先行投資。本件資産入替のタイミングにあわせて優先交渉権を行使し、取得競争に晒されずにスムーズに投資を実行



## プライムアーバン目黒三田

相対取引



## プライムアーバン千種

相対取引



|          |                |         |                 |
|----------|----------------|---------|-----------------|
| 取得予定日    | 2016年4月25日     | 所在地     | 東京都目黒区三田2丁目7番9号 |
| 建築時期     | 2008年7月(築7.7年) | 賃貸可能面積  | 1,106.71㎡       |
| 取得価格(A)  | 1,058百万円       | 戸数      | 28戸             |
| 鑑定評価額(B) | 1,080百万円       | (A)/(B) | 98.0%           |

|          |                |         |                |
|----------|----------------|---------|----------------|
| 取得日      | 2016年4月5日      | 所在地     | 名古屋市東区葵3丁目9番8号 |
| 建築時期     | 2008年8月(築7.6年) | 賃貸可能面積  | 2,287.07㎡      |
| 取得価格(A)  | 1,110百万円       | 戸数      | 60戸・店舗1区画      |
| 鑑定評価額(B) | 1,130百万円       | (A)/(B) | 98.2%          |

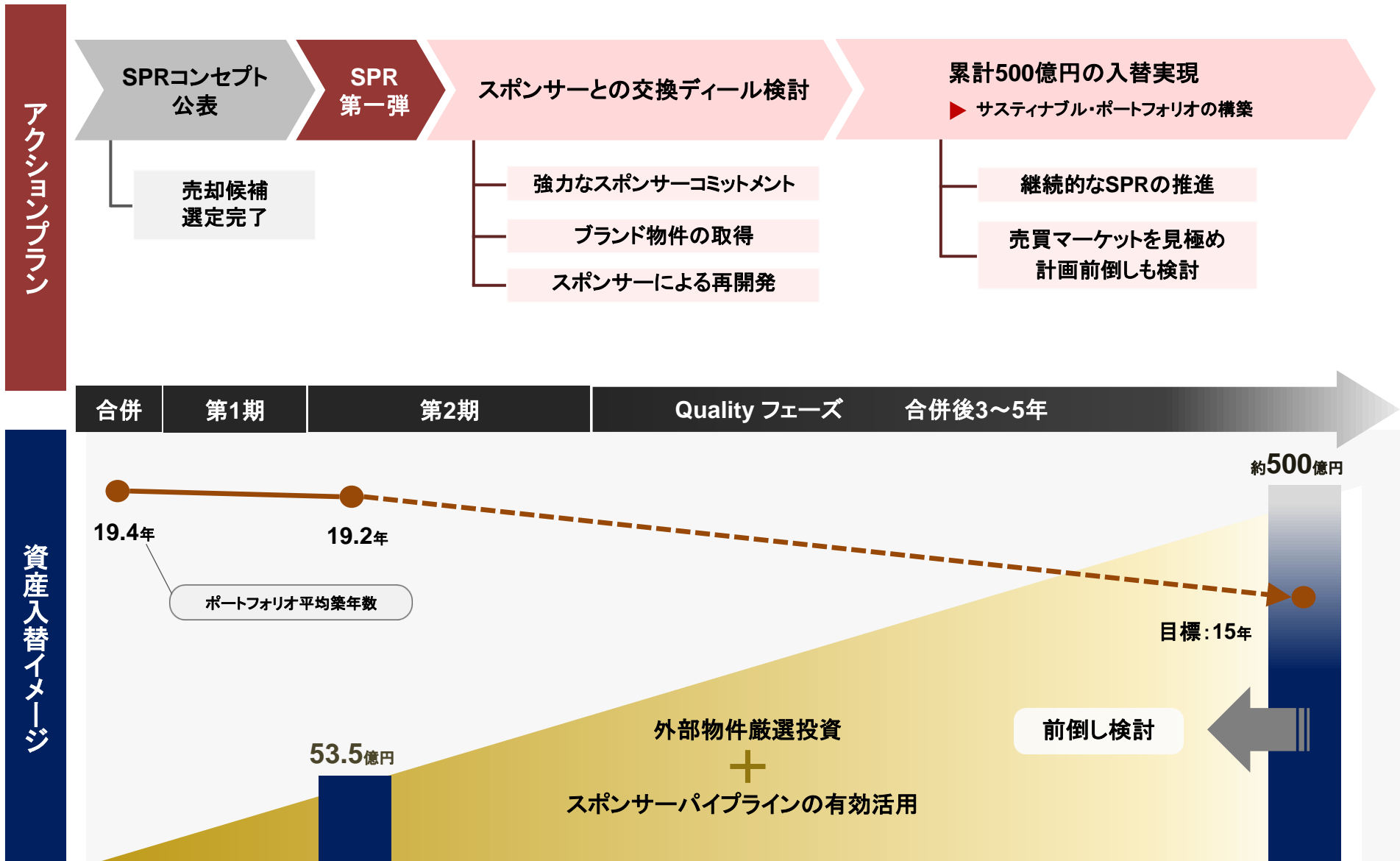
### 取得ハイライト

- ✓ 住んでみたい街ランキング第1位(※)に輝く「恵比寿」エリア所在。  
恵比寿ガーデンプレイスに寄り添う閑静な住宅地にありながら、恵比寿・目黒駅利用可、かつフラットアプローチの希少性の高い立地特性
- ✓ 1Rからメゾネットタイプの1LDKまで幅広い住戸タイプ。  
洗練されたファサードがテナントニーズを喚ぶ。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。

### 取得ハイライト

- ✓ 名古屋市随一の住宅地「千種」エリア所在。  
その中でも名古屋中心地に隣接し、2駅3路線利用可能な最も交通利便性の高い立地特性。かつて旧尾張藩主の別邸が所在し、家紋に因んだ由緒あるブランド立地でもある。
- ✓ 広めの1K中心の住戸タイプ。単身社会人や単身赴任ニーズにマッチした間取構成。
- ✓ 資産運用会社独自のルートで物件情報を入手。取得競争に晒されずに相対取引を実現。

(※)新築マンションポータルサイトMAJOR7(メジャーセブン=住友不動産・大京・東急不動産・東京建物・野村不動産・三井不動産レジデンシャル・三菱地所レジデンスの7社~五十音順)で、全国のマンション購入意向者約72万人を対象に実施したアンケート結果





## 4.内部成長の状況

---

## Office

- **6年半振りに継続賃料がボトムアウト(当期末16,628円/坪・15/04比+0.2%)。賃料改定における賃料増減率もプラスに(+0.9%)**
- 内部増床ニーズは一巡(内部増床割合:15/04期 27.7% → 当期 9.3%)  
一方で移転先減少により退去面積も減少傾向(直近ピーク13/10期:6.4千坪 → 当期:3.2千坪)
- 募集賃料上昇によりレントギャップは縮小(16/02末時点:1.8%・15/04比 -3.5pt)

### 個別物件状況

- ・新宿野村:成約賃料水準の上昇が顕著(前年比+20~30%)。現在複数テナントから800坪超(※)の解約予告を受領するも内部成長余地あり
- ・SORA新大阪:大型テナント解約区画(960坪)は複数テナントの立地改善・集約ニーズを取り込み賃料アップでリテナント完了
- ・天王洲PS:当期解約区画(490坪)は6割超をリースアップ。エリア空室率は低下傾向だが賃料水準は横ばい
- ・品川港南:大型テナント解約済(680坪・~16/3/31)。リーシング推進中(後継テナント内定率6割程度)

## Retail

- **駅前商業:UCW・モリシアの施設売上増加**

### 個別物件状況

- ・ユニバーサル・シティ・ウォーク大阪(UCW):  
賃貸可能面積15%超に相当するリテナント  
実施(2テナント・16/03以降)  
いずれも完全売上歩合賃料を導入
- ・モリシア津田沼:  
隣接再開発エリアからの引込動線強化に  
向けたエスカレーター新設工事着手
- ・横須賀・川崎モアーズ:賃料改定協議中

- 居住地立地:安定運用継続

## Logistics

- 安定運用継続。契約更改・賃料改定において増額にも成功

### 個別物件状況

- ・LP川越:1テナントと契約期間延長・増額合意(16/01)
- ・羽生LC:定借満了見込(~16/10末)・リーシング開始

## Residential

- **更新率増加(88.7%。14/11月期比+2.2pt)。**入替・更改での増額事例が増加

### 個別物件状況

- ・PU新百合ヶ丘:16/1末に法人一括テナント退去。マルチ化しリーシング中  
(3/末時点見込稼働率:77.5%)。想定以上の礼金を取得

## 合併によるシナジー効果<sup>(※)</sup>

### 減価償却費の削減

建物等の評価替えに伴う費用減少

### 共通経費の削減 (外部委託報酬・役員報酬等)

3REITの機関運営、事務委託、資産保管業務、監査費用等に係る重複業務の削減

### 販管費の減少

3REITの弁護士報酬、税理士報酬、総会運営費用、IR費用、鑑定報酬等に係る重複業務削減や効率化による削減

### 保険料の減少

リスク分散の向上に伴う運用資産に係る保険料率低下

上記と一部費用増加(資産運用報酬)をあわせ、合併により5億前後のコスト削減を見込む

## 中長期的効果

### 支払利息の減少

信用力向上による金利差縮小

## 金融費用削減

基準金利低下等による支払利息の減少。22~23ページ参照。

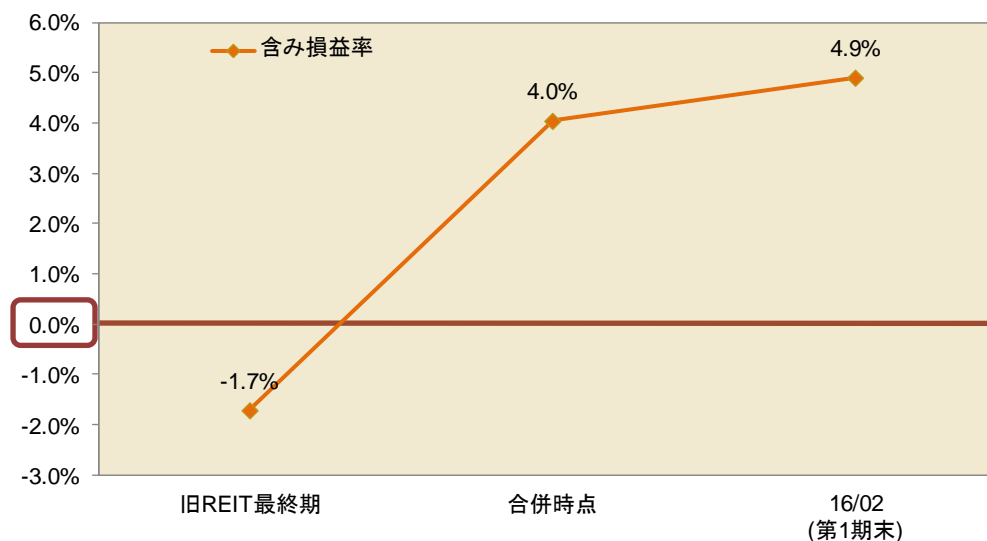
(※)通常期のコスト削減を前提としており、2016年2月期(第1期)の実績ではありません。

## 2016年2月末の状況

|          |         |
|----------|---------|
| 継続鑑定(百万) | 829,072 |
| 帳簿価格(百万) | 790,306 |
| 含み損益(百万) | 38,765  |
| 含み損益率    | 4.9%    |

|             |         |
|-------------|---------|
| 1口当たりNAV(円) | 138,733 |
| 期末投資口価格(円)  | 156,600 |
| P-NAV(倍)    | 1.13    |

## 含み損益率の推移(※)



## 用途別鑑定評価額の状況

|      | 2016年2月期 |               |                |                     |               |              |
|------|----------|---------------|----------------|---------------------|---------------|--------------|
|      | 物件数      | 帳簿価額<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) | 鑑定NOI<br>利回り<br>(%) | 含み損益<br>(百万円) | 含み損益率<br>(%) |
| オフィス | 55       | 356,830       | 357,298        | 4.9%                | 467           | 0.1%         |
| 商業   | 39       | 141,105       | 155,165        | 6.0%                | 14,059        | 10.0%        |
| 物流   | 19       | 128,975       | 150,586        | 5.6%                | 21,610        | 16.8%        |
| 住宅   | 148      | 163,395       | 166,023        | 5.1%                | 2,627         | 1.6%         |
| 合計   | 261      | 790,306       | 829,072        | 5.3%                | 38,765        | 4.9%         |

(※) 旧REITの最終期の数値は、合併に伴うみなし事業年度の前期に該当する決算短信に記載された期末貸借対照表計上額並びに期末算定価額を根拠としています。

## 5. ファイナンスの状況

---

## 2016年2月期のファイナンス

### 新規借入

| 調達概要(期末時点) |          |
|------------|----------|
| 総額         | 9,300百万円 |
| 平均金利       | 0.94%    |
| 平均借入年数     | 8.5年     |

### リファイナンス

| 返済概要(返済時点)(※1) |           |
|----------------|-----------|
| 総額             | 25,700百万円 |
| 平均金利           | 1.42%     |
| 平均借入年数         | 6.5年      |

| 調達概要(期末時点) |           |
|------------|-----------|
| 総額         | 25,200百万円 |
| 平均金利       | 0.64%     |
| 平均借入年数     | 5.8年      |

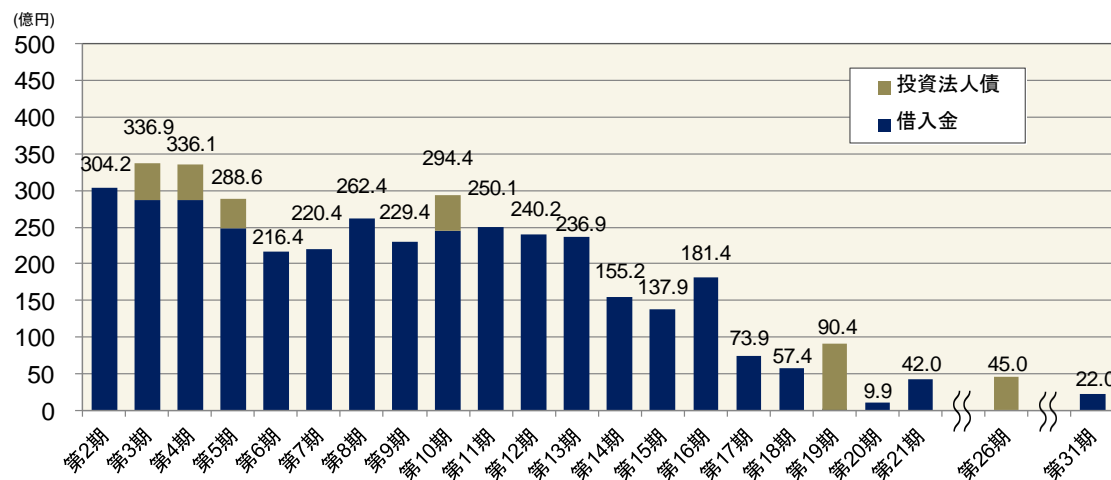
### Topics

- 合併による信用力向上及び基準金利低下による金融コスト削減
- J-REIT最長となる期間15年(2,200百万円)の新規借入を実施
- 期末後、期間3年・100億の新規コミットメントラインを設定(2016/3/31~)  
安定した資金調達力を確保し、不動産・金融マーケットの変化に機動的に対応

## 有利子負債の状況

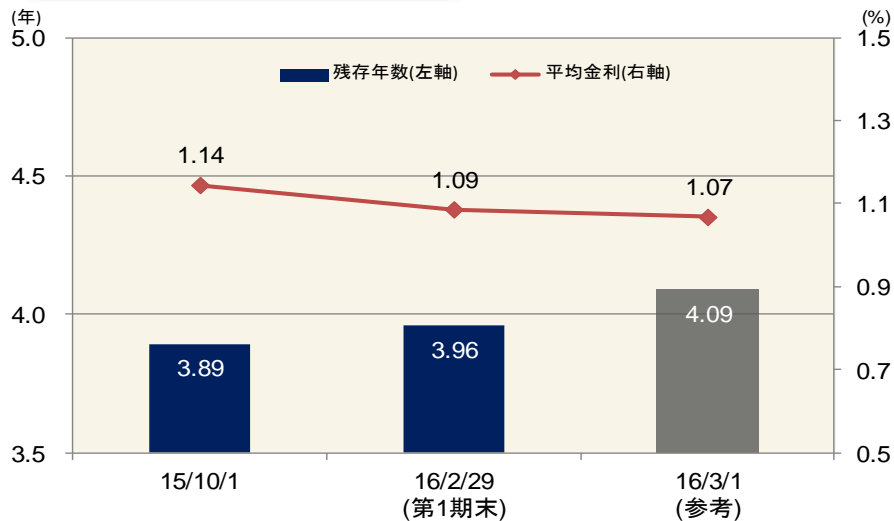
|          |            |
|----------|------------|
| 有利子負債の残高 | 403,164百万円 |
| 平均残存年数   | 4.0年       |
| 平均借入金利   | 1.09%      |
| 長期借入比率   | 84.1%      |
| 固定金利比率   | 91.4%      |
| 期末LTV水準  | 43.4%      |

## 返済期限の分散化

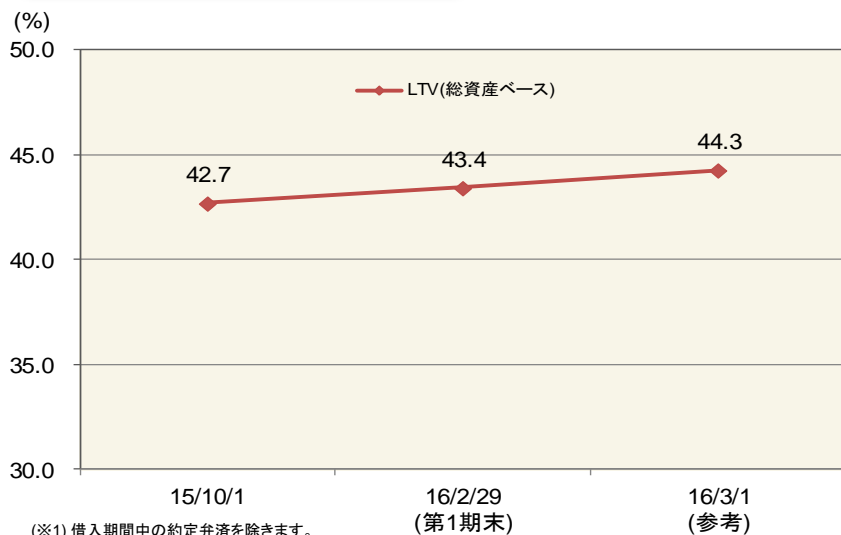


(※1) 借入期間中の約定弁済を除きます。

## 残存年数・平均金利の推移



## LTVの推移



(※1) 借入期間中の約定弁済を除きます。

## 来期の返済予定(※1)

| 2016年8月期(第2期)返済概要 |           |
|-------------------|-----------|
| 総額                | 30,330百万円 |
| 平均金利              | 1.11%     |
| 平均借入年数            | 4.42年     |

## 格付の状況

| 信用格付業者 | 長期発行体格付 | 見通し |
|--------|---------|-----|
| JCR    | AA      | 安定的 |
| R&I    | A+      | 安定的 |
| S&P    | A       | 安定的 |

## コミットメントラインの状況(※2)

|  | 100億<br>(期間1年)               | 300億<br>(期間1年)                                  |
|--|------------------------------|---|
|  | 三菱東京UFJ銀行<br>三井住友銀行<br>みずほ銀行 | 三菱東京UFJ銀行／三井住友銀行<br>みずほ銀行／三菱UFJ信託銀行<br>三井住友信託銀行 |

(※2) 上記コミットメントラインとは別枠で、極度ローン200億円(期間1年)を設定しています。

(※2) 前ページ記載の通り、期末後、期間3年・100億円(2016/3/31-)のコミットメントラインを設定しています。

## 6.業績予想

---



運用期間調整(5→6ヶ月)、新規物件通期寄与、内部成長に加え、SPRの影響をマネジメントしDPUは2,760円へ

## 運用状況(百万円)

|               | 2016年2月期(第1期)<br>(5ヶ月) | 2016年8月期(第2期)<br>(6ヶ月) | 差異      |         |
|---------------|------------------------|------------------------|---------|---------|
|               | 実績(A)                  | 予想(B)                  | (B)-(A) | 比率      |
| 営業収益          | 24,313                 | 30,062                 | 5,748   | 23.6%   |
| 賃貸事業収入等       | 24,313                 | 29,929                 | 5,615   | -       |
| 不動産等売却益       | -                      | 132                    | 132     | -       |
| 営業費用          | 17,830                 | 19,346                 | 1,516   | 8.5%    |
| 賃貸事業費用        | 11,546                 | 14,166                 | 2,620   | 22.7%   |
| うち修繕費         | 1,555                  | 1,756                  | 200     | 12.9%   |
| うち減価償却費       | 3,471                  | 4,237                  | 766     | 22.1%   |
| うち公租公課        | 2,114                  | 2,328                  | 213     | 10.1%   |
| 減損損失          | 79                     | -                      | -79     | -       |
| 資産運用報酬        | 1,505                  | 2,599                  | 1,094   | 72.7%   |
| 合併関連費用        | 2,590                  | -                      | -2,590  | -       |
| のれん償却額        | 1,622                  | 1,946                  | 324     | 20.0%   |
| その他営業費用       | 486                    | 633                    | 146     | 30.0%   |
| 営業利益          | 6,483                  | 10,715                 | 4,232   | 65.3%   |
| 営業外収益         | 10                     | 0                      | -10     | -100.0% |
| 営業外費用         | 2,442                  | 2,384                  | -57     | -2.3%   |
| 支払利息その他借入関連費用 | 2,000                  | 2,377                  | 376     | 18.8%   |
| その他営業外費用      | 442                    | 7                      | -434    | -98.2%  |
| 経常利益          | 4,050                  | 8,330                  | 4,280   | 105.7%  |
| 当期純利益         | 4,048                  | 8,329                  | 4,281   | 105.8%  |

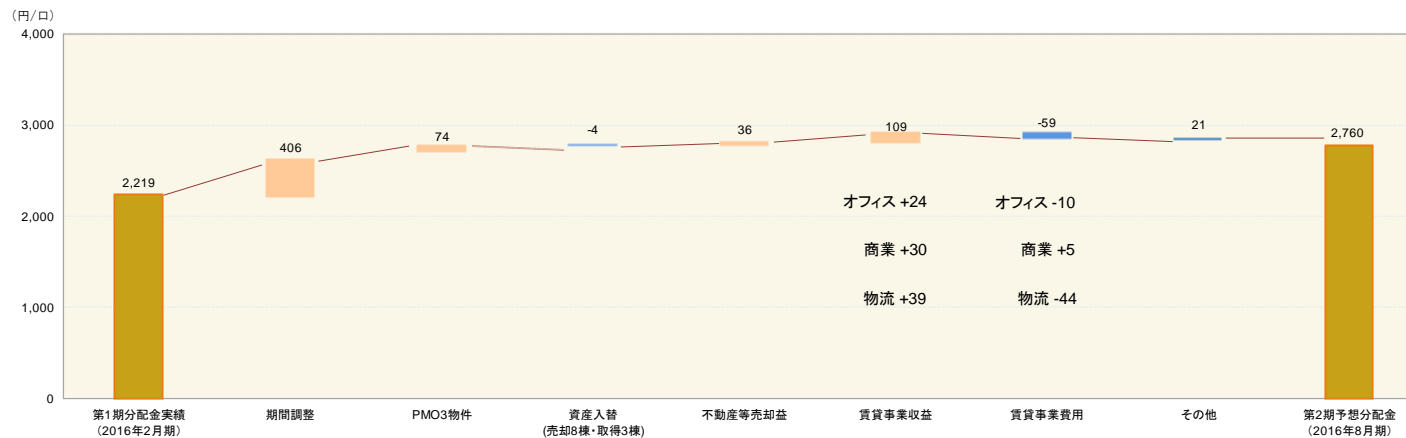
## 一口当たり分配金(円)

|              | 2016年2月期(第1期)<br>(5ヶ月) | 2016年8月期(第2期)<br>(6ヶ月) | 差異      |         |
|--------------|------------------------|------------------------|---------|---------|
|              | 実績(A)                  | 予想(B)                  | (B)-(A) | 比率      |
| 一口当たり分配金     | 2,219                  | 2,760                  | 541     | 24.4%   |
| うち利益分配       | 317                    | 2,237                  | 1,920   | 605.7%  |
| うち一時差異等調整引当額 | 1,649                  | 0                      | -1,649  | -100.0% |
| うちその他の利益超過分配 | 253                    | 523                    | 270     | 106.7%  |

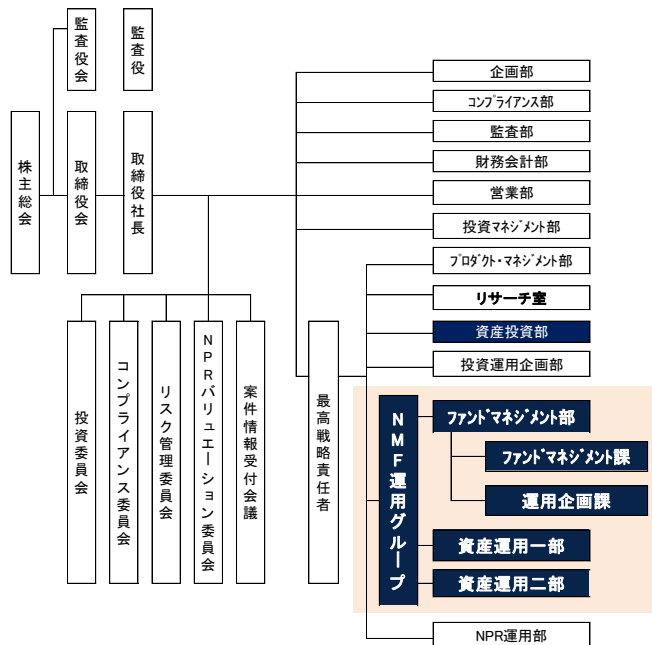
## 各種指標(百万円)

|       |         |         |        |       |
|-------|---------|---------|--------|-------|
| 総資産   | 928,297 | -       | -      | -     |
| 取得価格  | 792,658 | 807,302 | 14,644 | 1.8%  |
| 有利子負債 | 403,164 | 417,772 | 14,608 | 3.6%  |
| LTV   | 43.4%   | -       | -      | -     |
| 資本的支出 | 2,335   | 3,739   | 1,404  | 60.1% |
| 時価総額  | 582,866 | -       | -      | -     |
| NOI   | 16,237  | 19,999  | 3,762  | 23.2% |
| FFO   | 9,143   | 14,513  | 5,370  | 58.7% |

## 分配金の推移(円)



## 組織図



## 資産投資部メンバーのご紹介

知恵と足を使い取得活動推進中！



## IR活動内容



ホームページに新宿野村ビルタイムラプス動画が加わりました！



個人投資家向け各種セミナーへ多数参加！



Landport柏沼南1：共用部カフェテリアでのプレゼンテーションの様子



GEMS大門：店舗スペースでのプレゼンテーションの様子

野村不動産HD・NMF共催プロパティツアーを開催！  
スポンサーが開発中のブランド物件を機関投資家の皆様にご紹介しました。

- 外国人投資家向けカンファレンスへの参加  
NOMURA Global Real Estate Forum 2016/CLSA JAPAN FORUM 2016/  
Nikko Property Conference Tokyo 2015
- 外国人投資家向け「プロパティツアー」の開催
- 機関投資家向け「運用方針説明会」の開催(2015/11/9)
- 機関投資家向け「野村不動産HD・NMF共催プロパティツアー」の開催
- 証券会社主催 個人投資家向け各種「会社説明セミナー」への参加
- 「個人投資家のためのJ-REITフェア2015」「J-REITファン2016」等  
個人投資家向けフェアへの参加



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。なお、投資口の売買にあたっては取扱金融商品取引業者所定の手数料を必要とする場合があります。

本投資法人が野村不動産投資顧問株式会社に支払う運用報酬につきましては、本投資法人規約等をご参照ください。

本資料に記載された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、実務慣行その他の事実関係を前提としており、作成日以降における事情の変更を反映、考慮していません。将来の予想に関する記述は、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、財務状況等とは異なる場合があります。

不動産投資証券は、保有資産である不動産の価格、収益力の変動や発行者の財務状態の悪化等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全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または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

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。