NOMURA
MASTER
F U N D

平成 25 年 6 月 12 日

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　　片岡　隆
（コード番号：3285）
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　　福井　保明
問合せ先　　NMF 投資責任者　　片岡　隆
（TEL. 03-3365-8767）

平成 25 年 8 月期及び平成 26 年 2 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人の平成 25 年 8 月期（平成 25 年 1 月 31 日～平成 25 年 8 月末日）及び平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月末日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

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
平成 25 年 8 月期（第 1 期）	百万円 3,598	百万円 2,027	百万円 1,041	百万円 1,040	円 593	円 －
平成 26 年 2 月期（第 2 期）	百万円 8,883	百万円 5,126	百万円 4,641	百万円 4,640	円 2,647	円 －

【参考】

平成 25 年 8 月期　：予想期末発行済投資口数　1,752,800 口　1 口当たり予想当期純利益　593 円

平成 26 年 2 月期　：予想期末発行済投資口数　1,752,800 口　1 口当たり予想当期純利益　2,647 円

【注記】

1. かかる予想数値は別紙「平成 25 年 8 月期及び平成 26 年 2 月期 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、当期純利益及び 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。
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. 本投資法人における平成 25 年 8 月期（第 1 期）は平成 25 年 1 月 31 日から平成 25 年 8 月末日までです。なお、平成 26 年 2 月期（第 2 期）以降の各営業期間は、毎年 9 月 1 日から翌年 2 月末日まで及び 3 月 1 日から 8 月末日までとなります。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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 URL　：http://www.nre-mf.co.jp

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 8 月期及び平成 26 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。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当該証券の保有者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。

別紙

平成 25 年 8 月期及び平成 26 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	• 平成 25 年 8 月期（第 1 期）：平成 25 年 1 月 31 日～平成 25 年 8 月末日 • 平成 26 年 2 月期（第 2 期）：平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月末日
運用資産	• 本投資法人は、平成 25 年 8 月期（第 1 期）末までに 54 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 • 取得予定資産 54 物件のうち、相模原田名ロジスティクスセンター、Landport 川越及び GEMS 渋谷の 3 物件を除く 51 物件を平成 25 年 6 月に、当該 3 物件を平成 25 年 7 月に、それぞれ取得すること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各月の取得予定日に取得したものとみなし、平成 26 年 2 月期末日まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）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	• 賃貸事業収益については、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	• 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 • 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については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、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 779 百万円と想定しております。取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 26 年 8 月期（第 3 期）から費用計上されることになります。 • 外注委託費は平成 25 年 8 月期（第 1 期）に 198 百万円、平成 26 年 2 月期（第 2 期）に 503 百万円と想定しています。 • 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を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、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。 • 減価償却費は平成 25 年 8 月期（第 1 期）に 684 百万円、平成 26 年 2 月期（第 2 期）に 1,457 百万円と想定しています。
営業外費用	• 平成 25 年 8 月期（第 1 期）の一時的な費用として本投資口上場・募集関連費用 549 百万円を見込んでいます。 • 支払利息その他借入関連費用として、平成 25 年 8 月期（第 1 期）に 308 百万円、平成 26 年 2 月期（第 2 期）に 483 百万円を見込んでおります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 8 月期及び平成 26 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。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当該証券の保有者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。

項 目	前 提 条 件
有利子負債	• 金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から、平成 25 年 6 月に 52,800 百万円、平成 25 年 7 月に 17,200 百万円の借入れを行うことを前提としています。
投資口	• 本日現在発行済みである 1,665,260 口に加えて、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の追加発行（上限 87,540 口）によって新規に発行される予定の投資口数の全てが発行されることを前提としています。 • 上記のほか、平成 26 年 2 月期（第 2 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、今後のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の追加発行によって新規に発行される予定の投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数 1,752,800 口により算出しています。
1 口当たり分配金	• 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。 • 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	• 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	• 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：本報道発表文は、本投資法人の平成 25 年 8 月期及び平成 26 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。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当該証券の保有者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。