



CREロジスティクスファンド投資法人

第1回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料



ロジスクエア春日部

主要幹線道路である国道16号線と国道4号線(越谷春日部バイパス)に程近く、両国道の交差部分である「庄和」インターチェンジより約1.8kmに位置しています。また、今後予定されている国道4号線(東埼玉道路)の延伸により、利便性の向上が期待されます。

2019年6月27日

CREリートアドバイザーズ株式会社

ディスクレマー

- 本資料は、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2019年12月期の運用状況の予想の修正及び2020年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ(新規借入れ及び借換え)に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、CREロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び完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又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及びCREリートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通しとは異なることがあります。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2019年6月27日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

第1回公募増資及び資産取得のサマリー

スポンサーから適正な価格で物件を取得

M-7 ロジスクエア川越



M-8 ロジスクエア春日部



物件数 2 物件	取得予定価格 6,390 百万円	平均鑑定NOI利回り ^(注1) 5.0%
平均築年数 ^(注2) 1.1 年	稼働率 ^(注3) 100.0%	平均賃貸借残存期間 ^(注4) 9.1 年

ロジスクエア^(注5)への投資により質の高いポートフォリオを維持

	第5期末 (2018年12月期末)	取得予定資産 取得後 ^(注8)
物件数	7 物件	9 物件
取得(予定)価格	47,725 百万円	54,115 百万円
平均鑑定NOI利回り ^(注6)	4.9%	4.9%
平均築年数	2.4 年	2.3 年
稼働率	100.0%	100.0%
平均賃貸借残存期間	6.7 年	7.0 年
首都圏比率 ^(注7)	94.0%	94.7%

適切なLTVコントロール及び長期の借入を推進

負債

	本借入れ前	本借入れ後
LTV ^(注9)	2019年6月期末見込 47.9%	2020年6月期末予想 47.9%
長期負債比率	2019年5月末 100.0%	2019年7月末予定 100.0%
平均残存年数	2019年7月末 2.1 年	2019年7月末予定 3.1 年
借入れ増加額	3,166 百万円 (内、消費税ローン267百万円)	

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現

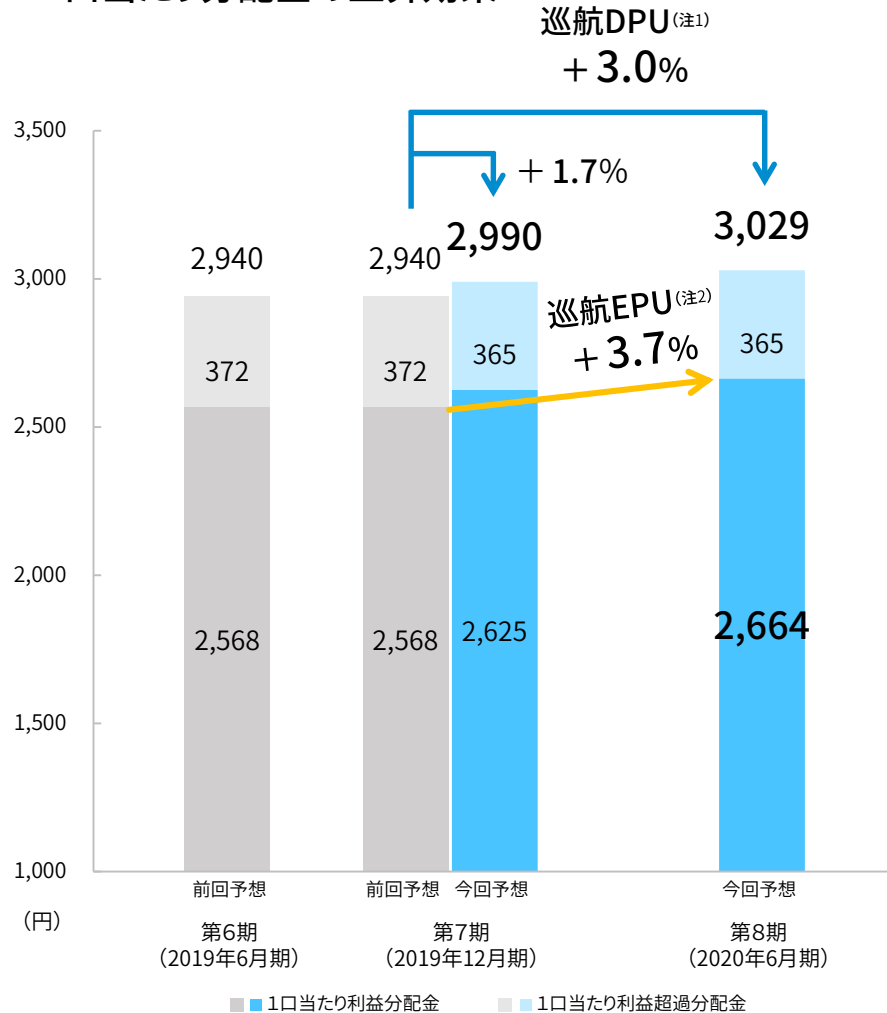
純資産

	本発行前	本発行後
1口当たりNAV ^(注10)	2018年12月期末 ^(注11) 117,317 円	本発行後 ^(注12) 118,541 円 (+1.0%)
1口当たり分配金	2019年12月期 前回予想 ^(注13) 2,940 円	2019年12月期今回予想 ^(注14) 2,990 円 (+1.7%) 2020年6月期予想 ^(注14) 3,029 円 (+3.0%)
新投資口発行数 発行価額の総額(見込額) オフリング形態	28,100 口 (発行済投資口対比12.2%) 3,039 百万円 国内オフリング	

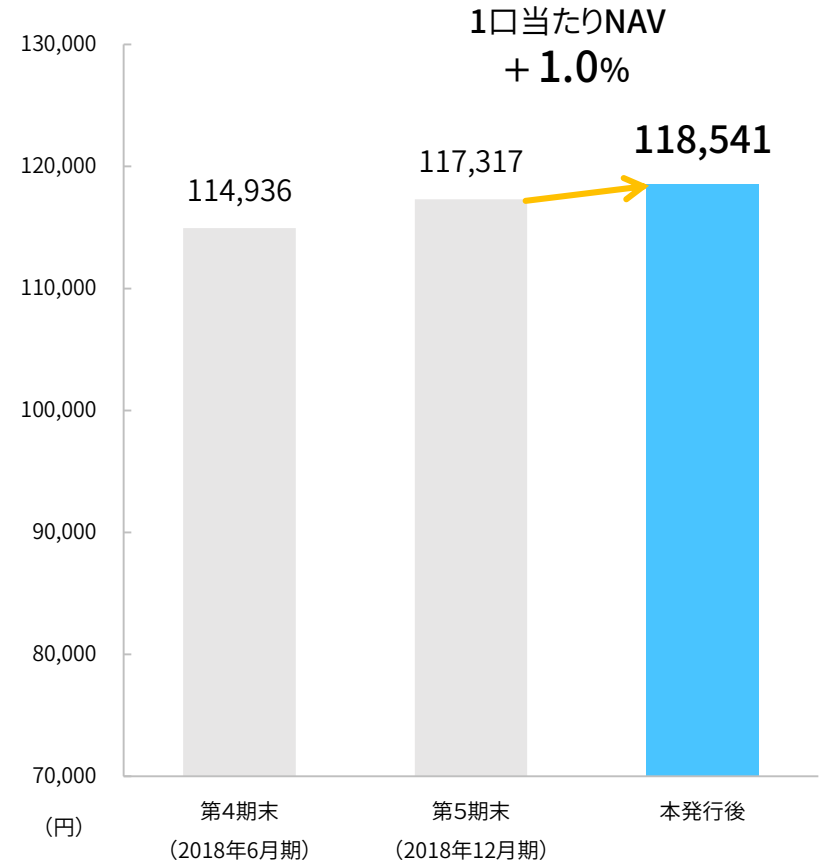
資産

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により投資主価値を向上

1口当たり分配金の上昇効果

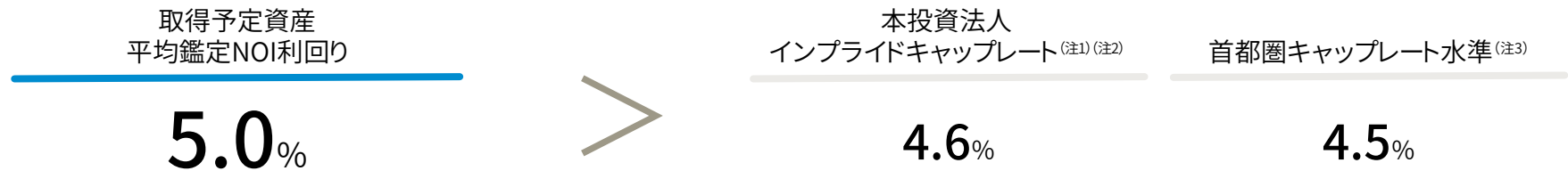


1口当たりNAVの上昇効果

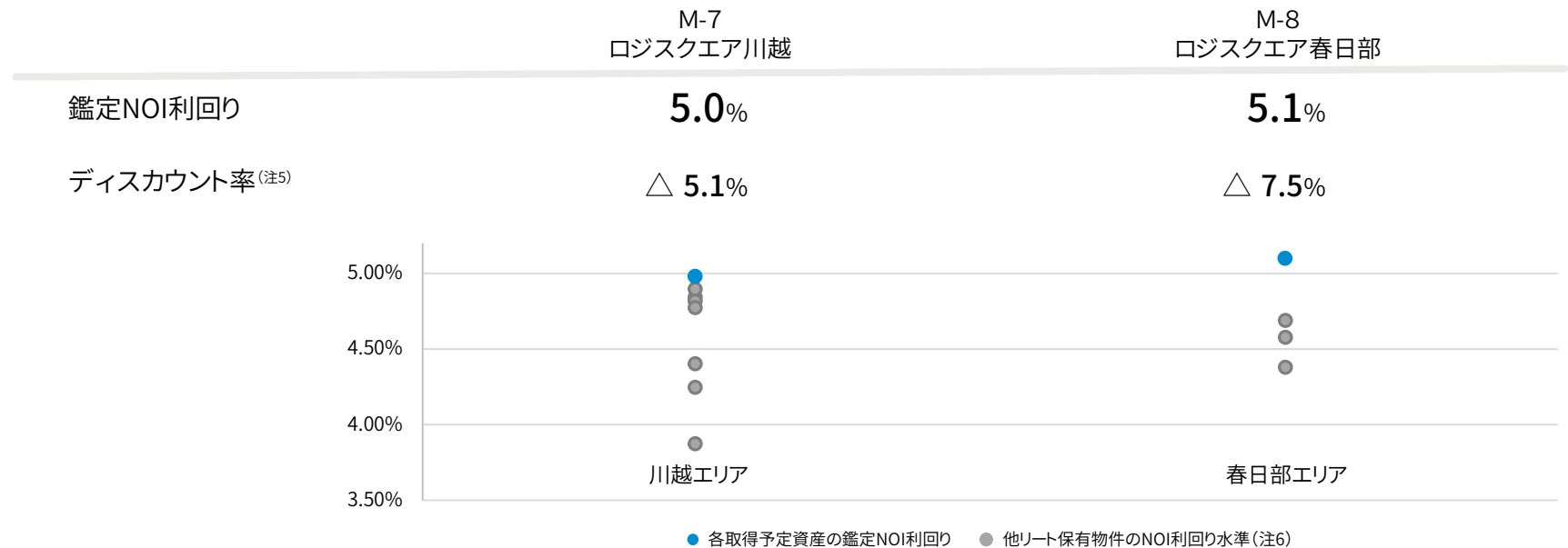


平均鑑定NOI利回りが5.0%であり、インプライドキャップレートを上回る適正な価格での取得

強力なスポンサーサポートによる適正な価格での取得



各取得予定資産の鑑定NOI利回り^(注4)



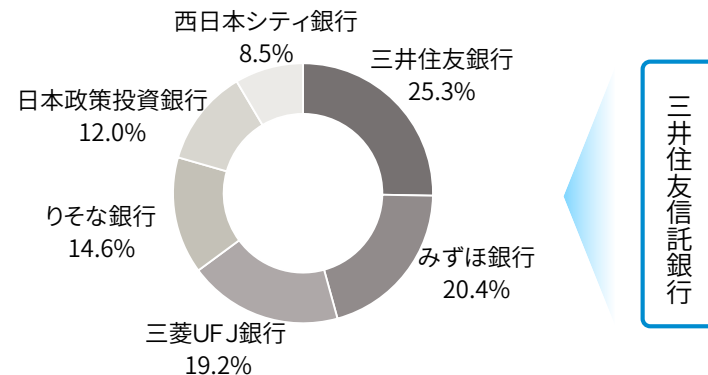
新規借入先からの調達、長期の借入れ及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進

長期での借入れを推進

	本借入れ前 (2019年5月末日)	本借入れ後 ^(注1) (2019年7月末日)	差異
LTV	2019年6月期末見込 47.9 %	2020年6月期末予想 47.9 %	— %
有利子負債	23,820 百万円	26,986 百万円	+ 3,166 百万円
長期負債比率 ^(注2)	100.0 %	100.0 %	— %
平均残存年数 ^(注3)	2.1 年	3.1 年	+ 1.0 年

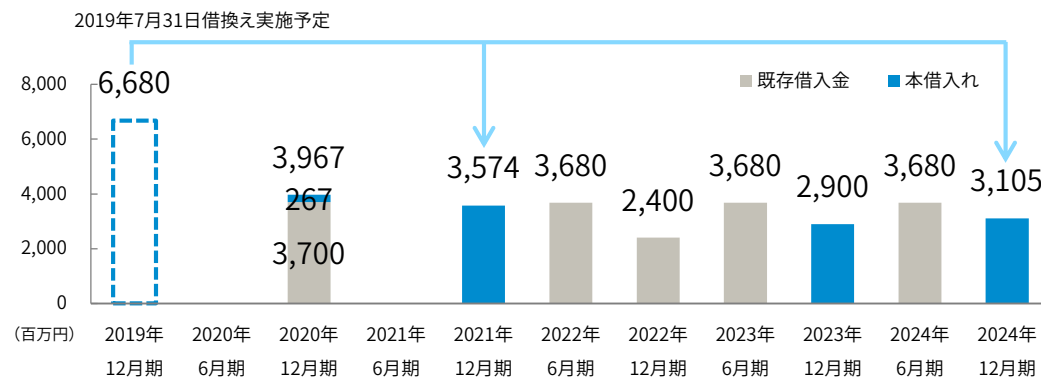
新たに三井住友信託銀行から借入れを実施予定

本借入れ前のバンクフォーメーション^(注4)^(注5)



返済期限の分散を推進

物件取得に伴う借入れに加え、2019年7月に借換えを実施予定。



負債に対する考え方

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。
- 手元資金は、物件取得等への活用を検討した上で、財務余力の拡大・借入コストの削減のため、返済を検討。

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

	第5期末 (2018年12月期末)	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	7 物件	2 物件	9 物件
取得(予定)価格	47,725 百万円	6,390 百万円	54,115 百万円
鑑定評価額(算定価額)	50,480 百万円	6,870 百万円	57,350 百万円
含み益 ^(注1)	3,173 百万円	480 百万円	3,653 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %	5.0 %	4.9 %
平均償却後鑑定NOI利回り ^(注2)	3.7 %	4.1 %	3.7 %
平均築年数	2.4 年	1.1 年	2.3 年
稼働率	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃貸借契約期間 ^(注3)	8.9 年	10.0 年	9.0 年
平均賃貸借残存期間	6.7 年	9.1 年	7.0 年
テナント数 ^(注4)	10 件	2 件	12 件
CRE開発比率 ^(注5)	100.0 %	100.0 %	100.0 %

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	延床面積 ^(注1) (㎡)	築年数 ^(注2) (年)	テナント数(件)	BTS ^(注3)	稼働率(%)	開発者 ^(注4)
M-1	ロジスクエア久喜	 埼玉県久喜市	9,759	10,300	4.8	40,907.13	3.0	1	BTS	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	 埼玉県羽生市	6,830	7,060	4.9	33,999.61	2.9	1	BTS	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜II	 埼玉県久喜市	2,079	2,170	5.1	11,511.22	2.3	1	BTS	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	 埼玉県さいたま市	13,060	13,900	4.7	48,738.29	2.3	3	—	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	 埼玉県新座市	6,960	7,270	4.8	25,355.82	2.2	1	—	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	 茨城県守谷市	6,157	6,630	5.1	32,904.90	2.1	2	—	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	 埼玉県川越市	1,490	1,570	5.0	7,542.56	1.3	1	—	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	 埼玉県春日部市	4,900	5,300	5.1	21,315.54	1.0	1	BTS	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	 佐賀県鳥栖市	2,880	3,150	5.2	16,739.40	1.3	1	BTS	100.0	CRE
合計／平均			54,115	57,350	4.9	239,014.47	2.3	12	—	100.0	—

取得予定資産

取得予定資産 ① M-7 ロジスクエア川越

ボックス型

シングル

首都圏

圏央道、関越自動車道、
国道254号、国道16号

BELS
★★★★

工業団地内に所在し、24時間稼働も可能なロジスクエア



所在地	埼玉県川越市芳野台 二丁目8番地45
アクセス	圏央道「川島」IC約6.9km 関越自動車道「川越」IC 約10km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き2階建
延床面積	7,542.56 m ²
総賃貸可能面積	7,542.56 m ²
取得予定価格	1,490 百万円
鑑定評価額	1,570 百万円
鑑定NOI利回り	5.0 %
竣工年月	2018年2月
稼働率	100.0 %
賃貸借契約期間	10.0 年
テナント	東京ロジファクトリー株式会社

物件の特徴

- 圏央道「川島」ICより約6.9km、関越自動車道「川越」ICより約10km、主要幹線道路である国道254号線、国道16号線至近であり、国道17号新大宮上尾道路へのアクセスにも優れた好立地。川越北環状線の開通により利便性が向上。
- 川越工業団地内の工業専用地域に所在するため、周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。
- ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入やAEDの設置、さらに延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置して、万一の火災時における配線ショートによる防火シャッターの機能停止を防止、延焼の拡大を防ぐ。



基本仕様

バス奥行	13.5m以上
有効天井高	1階6.15m、2階6.0m
柱スパン	10.0m×8.8m
床荷重	1.5t/m ²
サンドイッチパネル	○

取得予定資産 ② M-8 ロジスクエア春日部

ボックス型

BTS・シングル

首都圏

東北自動車道
国道16号
国道4号

CASBEE
埼玉県
Aランク

BELS
★★★★★

駅から徒歩圏内に位置し、雇用確保に優位なロジスクエア



物件の特徴

- 主要幹線道路である国道16号線と国道4号線(越谷春日部バイパス)に程近く、両国道の交差部分である「庄和」ICより約1.8kmに位置。また、今後予定されている国道4号線(東埼玉道路)の延伸により、利便性の向上が期待される。
- 東武アーバンパークライン「南桜井」駅より約1.1kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。
- 1階のトラックバースを北東側・北西側の2面に、計26台分のトラック接車バースを配置。また、場内出入口は入口専用、出口専用の計2カ所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、トラック車両の渋滞や接触事故の防止に配慮。



所在地	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地 他
アクセス	東北自動車道「岩槻」IC 約15km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき3階建
延床面積	21,315.54 m ²
総賃貸可能面積	21,315.54 m ²
取得予定価格	4,900 百万円
鑑定評価額	5,300 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
竣工年月	2018年6月
稼働率	100.0 %
賃貸借契約期間	10.0 年
テナント	コイズミ物流株式会社

基本仕様

バース奥行	13.4m+庇4.0m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.7m(一部10.8m)×10.5m
床荷重	1.5t/m ²
サンドイッチパネル	○

保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地



注記

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

2ページ

- 注1:取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定NOI(鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。)の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
- 注2:「平均築年数」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産の築年数(各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2019年5月末日までの年数をいいます。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。
- 注3:「稼働率」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年5月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、取得(予定)価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注4:「平均賃貸借残存期間」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(2019年6月27日から、2019年5月末日現在における当該物件について締結されている賃貸借契約(パスル型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約)に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。
- 注5:「ロジスクエア」とは、株式会社シーアールイー(「CRE」又はスポンサーとしてのCREを「スポンサー」といいます。以下同じです。)によって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設(不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途(以下「物流施設用途」といいます。))のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途(以下「寄託保管用途」といいます。))のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。以下同じです。)を指す名称です。以下同じです。
- 注6:「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して各時点における各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(各保有資産については、2018年12月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI、取得予定資産については、2019年5月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。)の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。以下同じです。
- 注7:「首都圏比率」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年5月末日現在における当該物件に係る取得(予定)価格の総額に対して首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。)に所在する保有資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 注8:「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点を含みます。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 注9:2019年6月期末見込のLTVは、2019年6月27日現在における見込値であり、2019年6月末日の実際のLTVと一致するとは限りません。2020年6月期末予想のLTVの見通しの前提条件については、本日付「2019年12月期の運用状況の修正及び2020年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」を参照ください。以下同じです。
- 注10:「NAV」とは、本投資法人の保有資産(2019年6月27日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです)や取得予定資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値(Net Asset Value)をいいます。以下同じです。
- 注11:各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
各期末時点の「1口当たりNAV」=(当該期末時点の貸借対照表上の純資産額+当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計-当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-当該期末時点の分配金総額)÷当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数
- 注12:本発行後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
本発行後の1口当たりNAV=(第5期(2018年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+本発行による発行価額の総見込額*+第5期(2018年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額**合計-第5期(2018年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計+取得予定資産の鑑定評価額**合計-取得予定資産の取得予定価格***合計-第5期(2018年12月期)末時点の分配金総額)÷本発行後の本投資法人の発行済投資口の総口数
* 本発行による発行価額の総見込額として3,039,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年6月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値(118,000円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり108,155円と仮定して算出したものです。したがって、本発行における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本発行による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本発行による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。
** 各保有資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については、2018年12月末日を価格時点、取得予定資産については、2019年5月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。以下同じです。
***「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいいます。「取得価格」とは、各保有資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいいます。また、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。なお、かかる売買代金には、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。
本発行後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した2019年6月27日現在における見込値であり、実際の発行後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。
- 注13:各期の前回予想の1口当たり分配金は、2019年2月18日付「2018年12月期 決算短信(REIT)」に基づき記載しています。以下同じです。
- 注14:各期の今回予想及び2020年6月期末予想の1口当たり分配金の前提条件については、本日付「2019年12月期の運用状況の予想の修正及び2020年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

3ページ

注1:「DPU」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)をいいます。

注2:「EPU」とは、1口当たり当期純利益をいいます。

注記

4ページ

注1:「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。

注2:「本投資法人のインプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

インプライドキャップレート＝年間巡航NOI*÷{2019年6月7日時点の本投資法人の時価総額+第5期(2018年12月期)末時点の有利子負債額+第5期(2018年12月期)末時点の預り敷金-(第5期(2018年12月期)末時点の現預金-第5期(2018年12月期)末時点の使途制限付預金)}

*「年間巡航NOI」は、保有資産のうち第4期(2018年6月期)に取得したロジスクエア久喜II、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖に係る固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定し、第5期(2018年12月期)末時点の各保有資産の実績NOI(運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)の実績値を第5期(2018年12月期)の運用期間を踏まえて年換算した数値をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。)の合計から上記固定資産税及び都市計画税等の見込額を控除した数値を記載しています。以下同じです。

注3:「首都圏キャップレート水準」は、一般社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)が公表しているデータベース(ARES J-REIT Property Database)より首都圏に所在する上場不動産投資法人保有の物流施設を抽出し、当該各物流施設に係る直近期の実績NOI×2÷直近期末時点の鑑定評価額で計算した値を単純平均した上で、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

注4:各取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIの割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

注5:「ディスカウント率」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

ディスカウント率=(取得予定価格-鑑定評価額)÷鑑定評価額

なお、かかるディスカウント率により示される潜在的な価値が、将来的にキャピタルゲイン等の形で具体的に実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

注6:「他リート保有物件のNOI利回り水準」は、ARESが公表しているデータベース(ARES J-REIT Property Database)より川越エリア(埼玉県川越市を指します。)又は春日部エリア(埼玉県春日部市を指します。)に所在する上場不動産投資法人保有の物流施設を抽出し、当該各物流施設に係る直近期の実績NOI×2÷直近期末時点の鑑定評価額で計算した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

5ページ

注1:「本借入れ後(2019年7月末日)」の各数値は、2019年6月27日現在において予定している取得予定資産の取得及びそれらの附帯費用等の支払資金の一部に充当することを目的として、2019年7月16日を借入実行日とする借入れ(以下「本借入れ①」といいます。)並びに既存の借入金の一部の返済を目的として、2019年7月末日を借入実行日とする借入れ(以下「本借入れ②」といいます。)と合わせて「本借入れ」と総称します。)及び本借入れ②による既存の借入金の一部の返済(以下「本リファイナンス」といいます。)を踏まえた、2019年7月末日時点における数値を算出しています。本借入れ①は借入期間4.0年の借入れ及び借入期間1.0年の借入れにより構成されますが、2019年6月27日現在、前者につき2,900百万円、後者につき267百万円となることを予定しており、当該数値を前提に算出しています(なお、後者については取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定していますが、2020年6月期末予想のLTVを除き、本借入れ後(2019年7月末日)の各数値の算出に際しては、かかる事情は反映されていません。)。本借入れ①の金額及び条件は、本発行による手取金等の事情を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあり、また、本借入れ②に係る条件等も借入実行時までに変更されることがあるため、本借入れ後(2019年7月末日)の各数値は、2019年7月末日の実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。

注2:「長期負債比率」は、各時点における有利子負債総額に占める長期負債(借入期間が1年超の負債をいい、1年内返済予定の負債を含みます。)の比率をいいます。

注3:「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間(2019年7月末日から各有利子負債の返済期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

注4:本借入れ前(2019年5月末日)における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額の割合を算出しています。

注5:企業名は略称を使用しています。

6ページ

注1:第5期(2018年12月期)末の「含み益」は、第5期(2018年12月期)末時点の各保有物件に係る2018年12月末日を価格時点とする鑑定評価書記載の鑑定評価額の合計額から当該物件に係る当該時点における帳簿価額の総額を控除して算出しています。取得予定資産の「含み益」は、各取得予定資産に係る2019年5月末日を価格時点とする鑑定評価書記載の鑑定評価額の合計額から取得予定価格の合計額を控除して算出しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

注2:「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各時点における各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

注3:「平均賃貸借契約期間」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年5月末日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注4:「テナント数」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産のテナント数(マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。以下同じです。)の合計を記載しています。

注5:「CRE開発比率」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産に占めるCRE(CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。))する特別目的会社(2019年6月27日現在、解散し、清算を終了している特別目的会社を含みます。)を含みます。)の開発した物件の比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。

注記

7ページ

注1:「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。以下同じです。

注2:「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2019年5月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して算出し、また、「平均築年数」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産の築年数(各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2019年5月末日までの年数をいいます。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注3:「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。以下同じです。

注4:「開発者」欄における「CRE」には、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)している特別目的会社を含みます。

10ページ

注1:「パイプライン」とは、①本投資法人及び本資産運用会社並びにCREとの間で締結した2017年9月26日付スポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)(以下「スポンサーサポート契約」といいます。)に基づき本投資法人がすでに優先的売買交渉権を取得している物件(以下「優先交渉物件」といいます。)、②CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件をいいます(取得予定資産を除きます。)。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCREグループ(CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社(2019年1月末日現在、連結子会社7社、非連結子会社3社、持分法適用関連会社3社、持分法非適用関連会社3社)で構成されます。)が開発し保有する全ての物件について優先的売買交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます(ただし、スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合を除きます。))が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買交渉権付与が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。

注2:開通未定の道路について、実際に開通することを保証できるものではありません。

注3:ロジスクエア神戸西は2020年4月に、狭山日高IC開発計画(仮)及びロジスクエア三芳は2020年6月に、ロジスクエア大阪交野は2021年1月に竣工する予定です。

注4:2019年6月27日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人はCREとの間で取得予定資産を除くCRE保有・開発中物件について具体的な交渉は行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。