

Dexus (ASX: DXS)

ASX release



5 March 2018

Daiwa Investment Conference presentation

Dexus today releases the attached presentation to be used as a basis of discussion at the Daiwa Investment Conference, which is being held at the Prince Park Tower in Tokyo, Japan.

For further information please contact:

Investor Relations
Melanie Bourke
+61 2 9017 1168
+61 405 130 824
melanie.bourke@dexus.com

Media Relations
Louise Murray
+61 2 9017 1446
+61 403 260 754
louise.murray@dexus.com

About Dexus

Dexus is one of Australia's leading real estate groups, proudly managing a high quality Australian property portfolio valued at \$26.5 billion. We believe that the strength and quality of our relationships will always be central to our success, and are deeply committed to working with our customers to provide spaces that engage and inspire. We invest only in Australia, and directly own \$13.1 billion of office and industrial properties. We manage a further \$13.4 billion of office, retail, industrial and healthcare properties for third party clients. The group's \$4.1 billion development pipeline provides the opportunity to grow both portfolios and enhance future returns. With 1.8 million square metres of office workspace across 55 properties, we are Australia's preferred office partner. Dexus is a Top 50 entity by market capitalisation listed on the Australian Securities Exchange (trading code: DXS) and is supported by 28,000 investors from 20 countries. With more than 30 years of expertise in property investment, development and asset management, we have a proven track record in capital and risk management, providing service excellence to tenants and delivering superior risk-adjusted returns for investors. www.dexus.com

Download the Dexus IR app

Download the Dexus IR app to your preferred mobile device to gain instant access to the latest stock price, ASX Announcements, presentations, reports, webcasts and more.

Dexus Funds Management Ltd ABN 24 060 920 783, AFSL 238163, as Responsible Entity for Dexus (ASX: DXS)

Investor Presentation March 2018

投資家向け説明会 2018月3月

Contents

- Overview
- Property portfolio
- Development
- Funds management
- Trading
- Capital management
- Market outlook
- Outlook and summary
- Appendices

内容

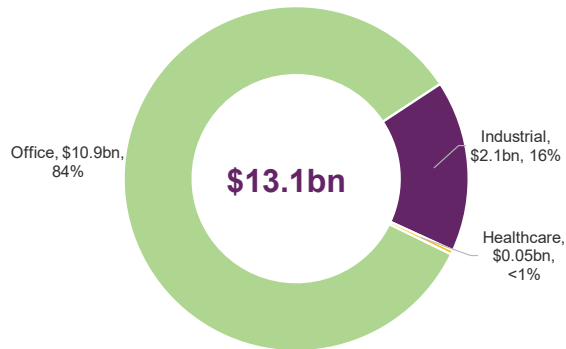
- 概要
- 不動産ポートフォリオ
- 開発
- 資金管理
- 売却と取得
- 資産運用
- マーケット見通し
- 見通しと総括
- 参考資料

Overview

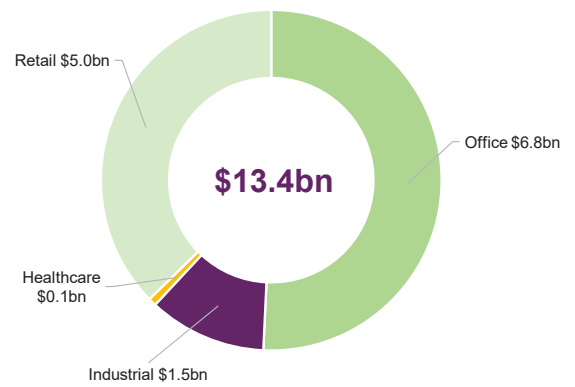
Total group portfolio composition

Total group FUM \$26.5 billion

Dexus portfolio



Funds Management

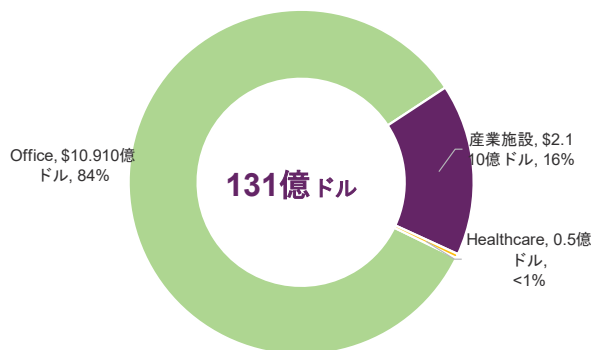


概要

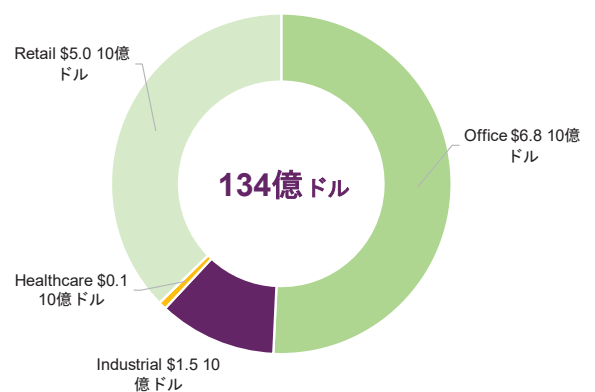
グループ全体ポートフォリオ構成

グループ全体 資産規模 265 億ドル

Dexusポートフォリオ



資金運用

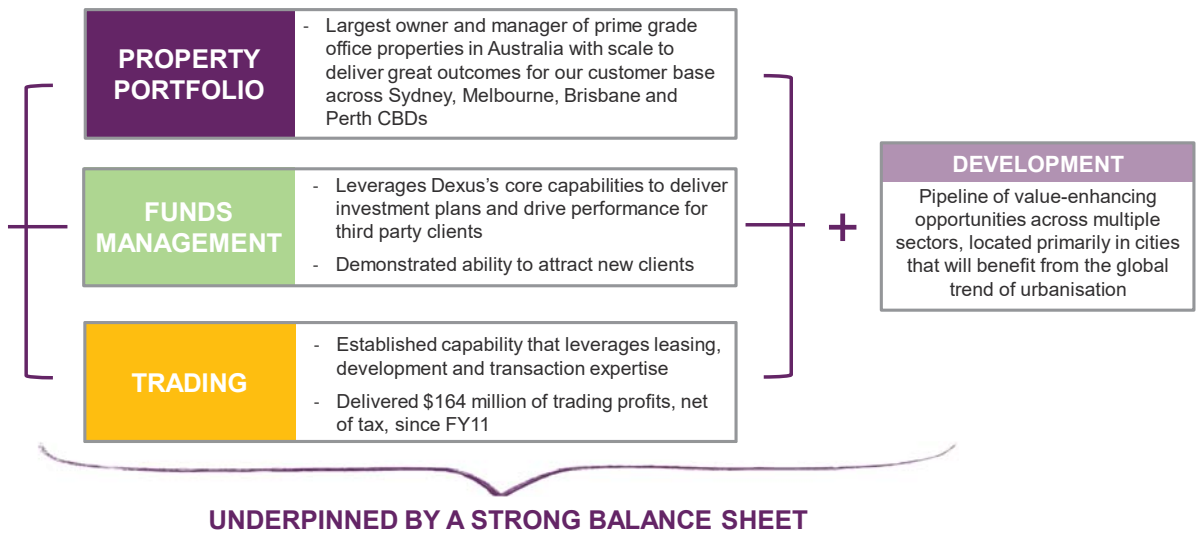


Overview

Dexus today



Creating value
from earnings
drivers

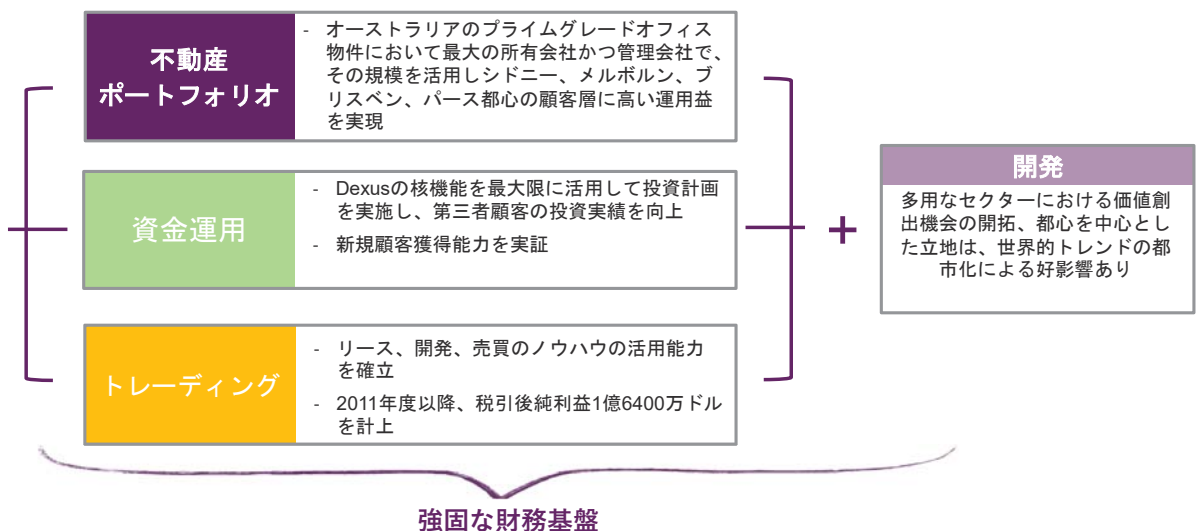


概要

現在のDexus



収益力による
価値創出



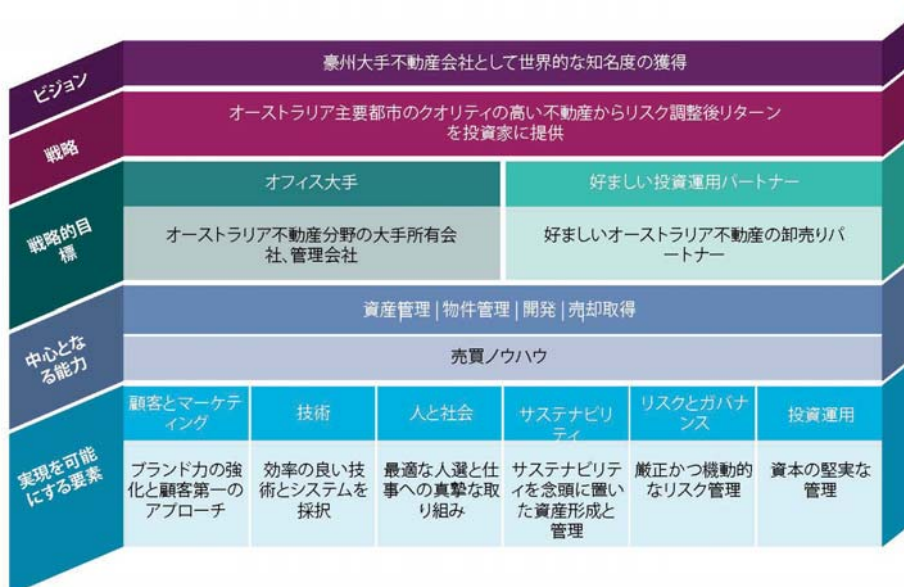
Overview

Commitment to strategy



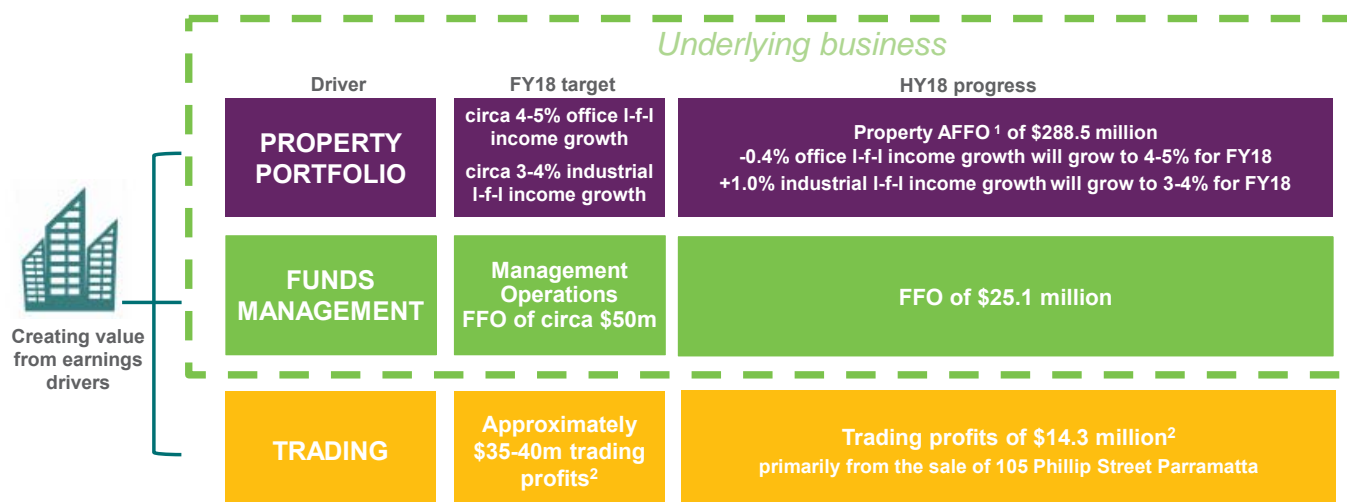
概要

戦略の実現



Overview

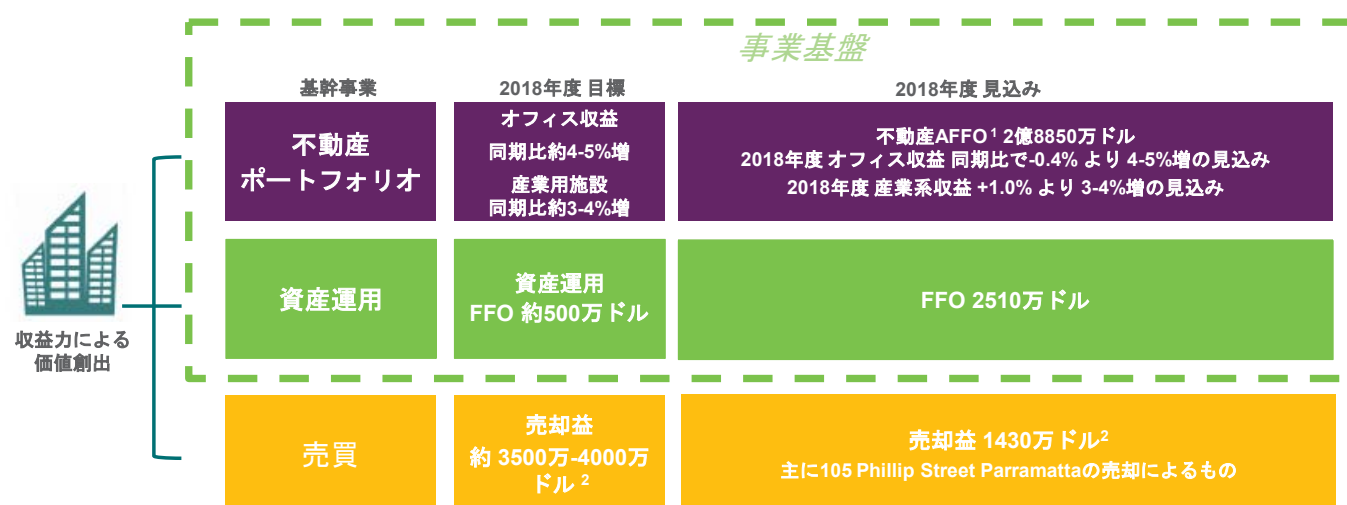
Dexus HY18 performance



1. AFFO contribution is calculated before finance costs, group corporate costs and tax. Property AFFO is equal to Property FFO of \$364.0 million less total portfolio capex of \$75.5 million.
2. Net of tax.

概要

Dexus 2018年度 業績



1. AFFOの貢献度は、財務コスト、グループ企業コストおよび税金控除前の額で計算。不動産AFFOは、3億6,400万ドルの不動産FFOポートフォリオからポートフォリオキャベックス合計75.5百万ドルを引いた額。
2. 税引き後。

Property portfolio

Office: 84% of balance sheet assets

\$10.9bn

Prime office portfolio

48

Office properties

96.5%

Occupancy (by income)

4.6 years

Weighted average lease expiry (WALE)

15.8%

One-year total return¹

1. Portfolio unlevered total return to 31 December 2017.

7 Investor presentation March 2018



dexus

不動産ポートフォリオ

オフィス: 貸借対照表資産の84%

109億ドル

プライムグレード
オフィスポートフォリオ

48

オフィス物件

96.5%

稼働率 (賃貸収入ベース)

4.6 年

加重平均賃貸期間 (WALE)

15.8%

1 年総利回り¹

1. 2017.2017年12月31日までのコスト前総利回り。

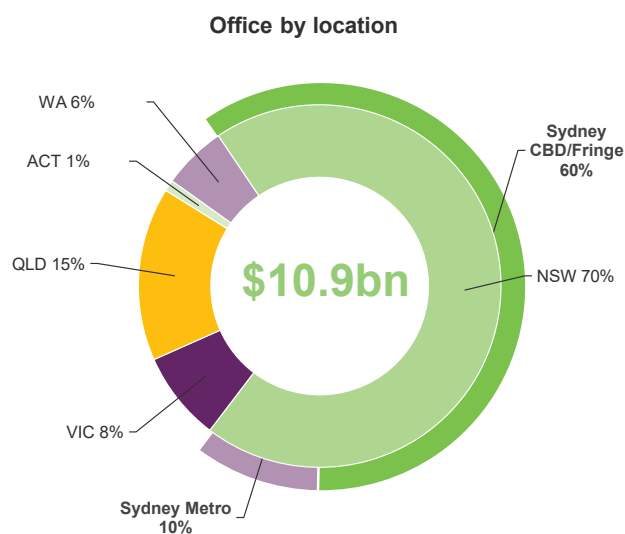
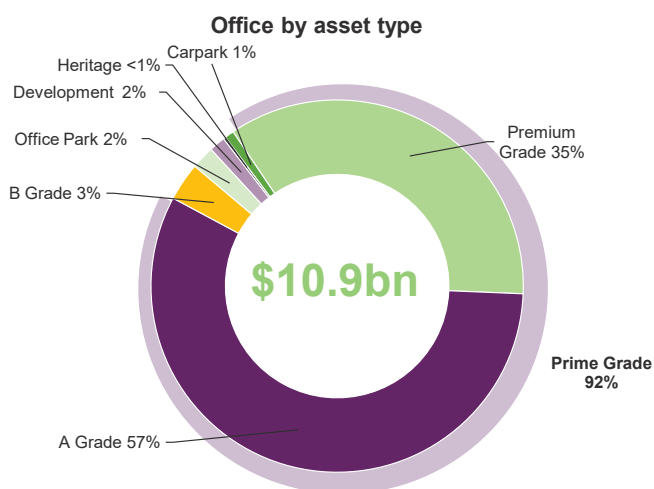
7 Investor presentation March 2018



dexus

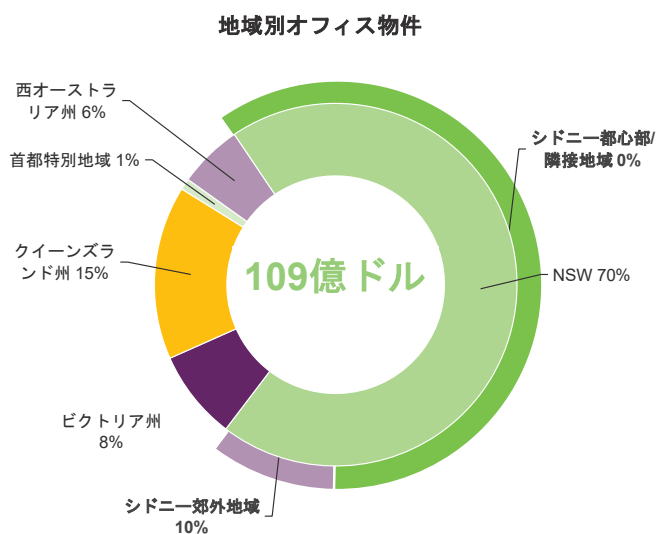
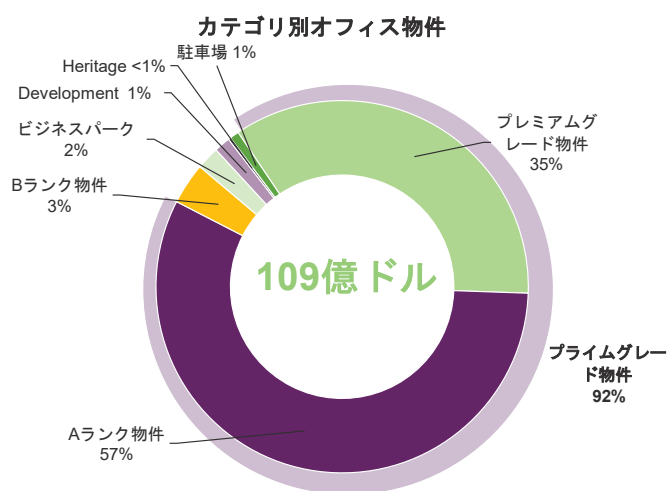
Property portfolio

Office: portfolio diversification



不動産ポートフォリオ

オフィス: ポートフォリオ分散



Property portfolio

Office: consistent lease expiry profile

WALE¹

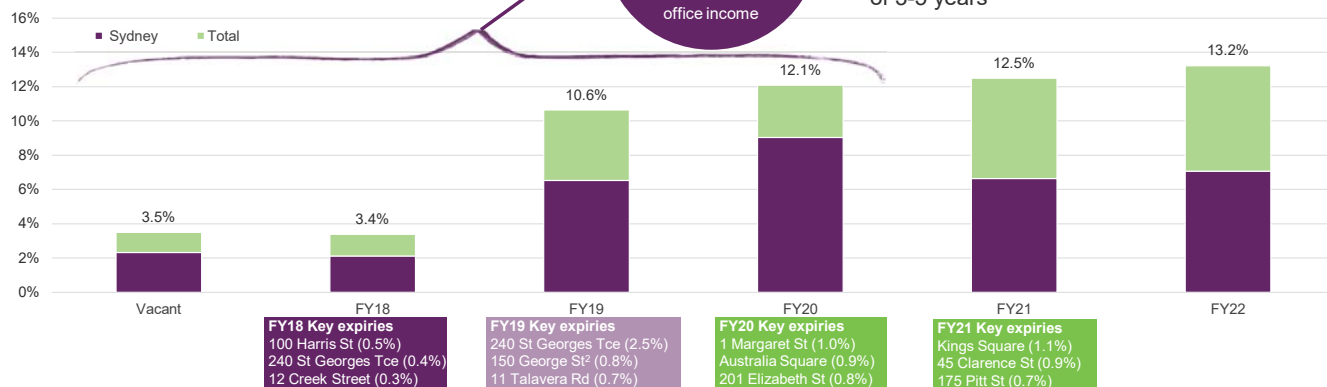
4.6 years

FY17: 4.8 years

192,105sqm

of expiries
up to and including FY20
in Sydney
= 20%
office income

- Standard annual fixed increases of 3.5-4% (Sydney 4%+)
- 8-15% of leases (by income) expire each year
- Average lease terms of 5-12 years, with smaller tenants and suites on average terms of 3-5 years



1. Weighted average lease expiry.

2. Post 31 December 2017, a three year option has been exercised by CBA at 150 George Street and 101 George Street, Parramatta, not reflected in the FY18 lease expiry profile or metrics.

不動産ポートフォリオ

オフィス: 安定した賃貸残存期間

加重平均賃貸期間 (WALE)¹

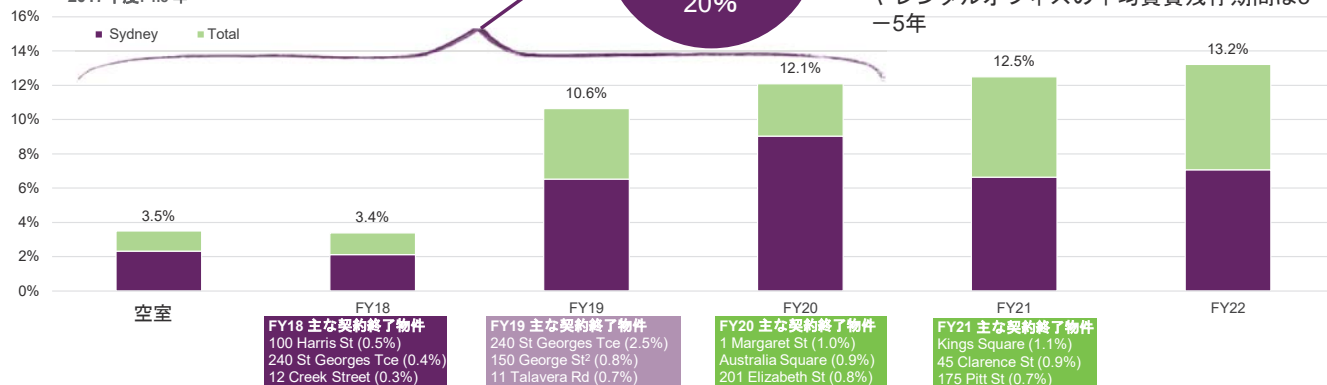
4.6 年

2017年度: 4.8 年

192,105sqm

2020年度までの契約終了は
シドニーでは
賃料収入の
20%

- スタンダード年賃料固定契約増加率は3.5-4% (シドニー 4%+)
- 毎年リース全体の8-15% (賃料ベース)が賃貸契約終了
- 平均賃貸契約年数は 5-12年、小規模テナントやレンタルオフィスの平均賃貸残存期間は3-5年



1. 加重平均賃貸契約

2. 150 George Street および101 George Street, Parramattaについては、2017年12月31日の後、3年オプション権をCBAが行使したが、2018年度の契約終了分や数値には反映されていない。

Property portfolio

Industrial: 16% of balance sheet assets

\$2.1bn

Prime industrial portfolio

54

Industrial properties

97.5%

Occupancy (by income)

5.0 years

Weighted average lease expiry (WALE)

15.4%

One-year total return¹



1. Portfolio unlevered total return to 31 December 2017.

10 Investor presentation March 2018

dexus

不動産ポートフォリオ

産業施設: 貸借対照表資産の16%を構成

21億ドル

プライムグレード産業用施設
ポートフォリオ

54

産業用施設

97.5%

稼働率 (賃料収入ベース)

5.0 年

加重平均賃貸期間 (WALE)

15.4%

1 年総利回り¹



1. 2017.2017年12月31日までのコスト前総利回り。

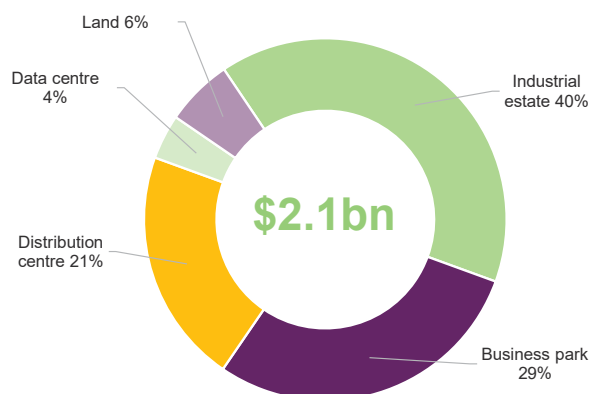
10 Investor presentation March 2018

dexus

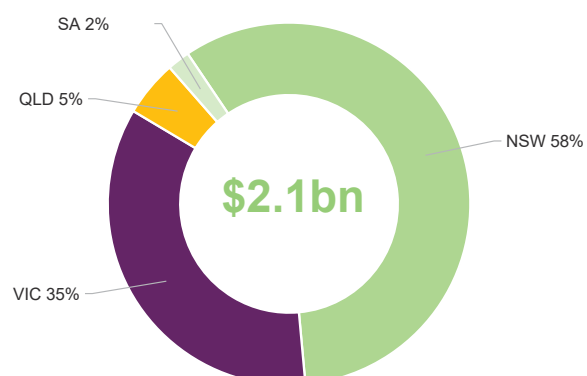
Property portfolio

Industrial: portfolio diversification

Industrial by asset type



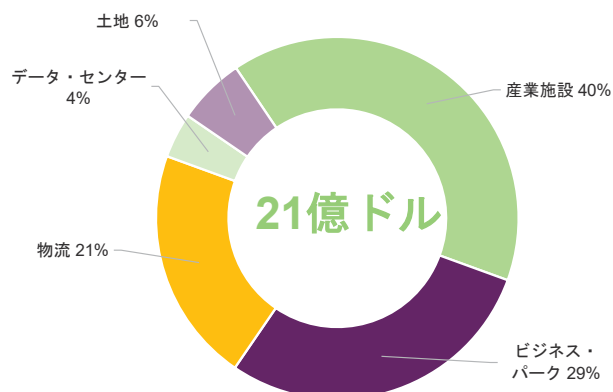
Industrial by location



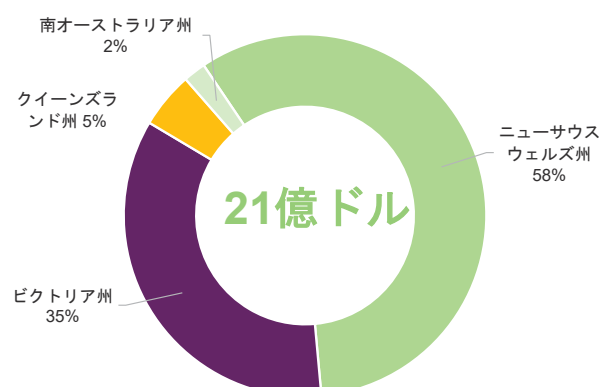
不動産ポートフォリオ

産業用施設: ポートフォリオの分散

資産形態別産業施設



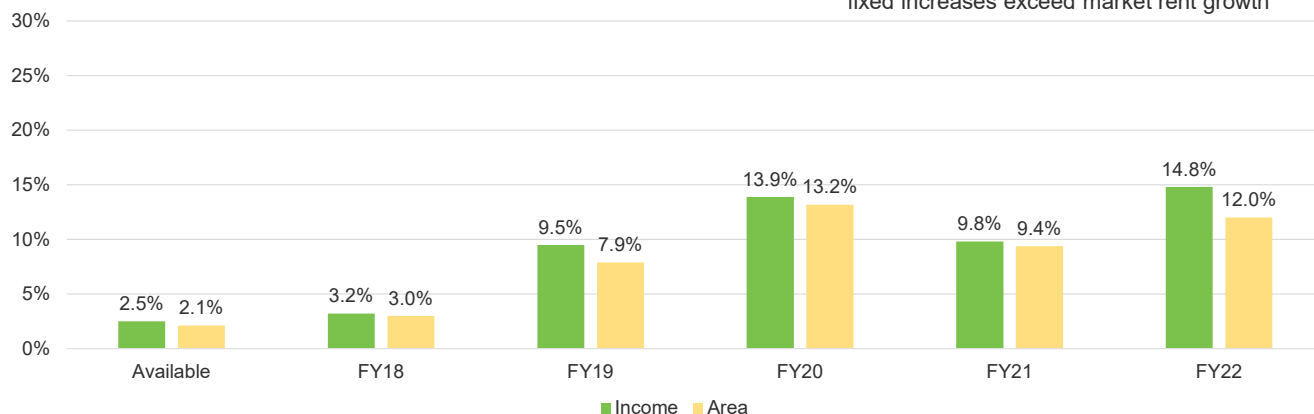
地域別産業施設



Property portfolio

Industrial: lease expiry profile

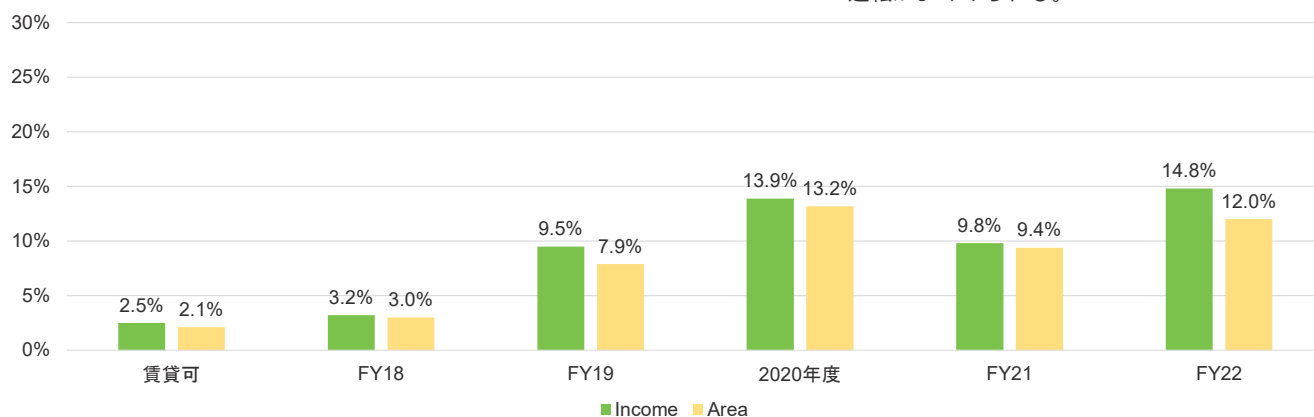
- Standard annual fixed increases of 3-3.5%
- 8-15% of leases (by income) expire each year
- Negative rent reversion common in industrial as fixed increases exceed market rent growth



不動産ポートフォリオ

産業用施設: 賃貸契約終了

- 基本年賃料固定契約増加率は3-3.5%
- 毎年リースの8-15% (収益ベース) が契約終了
- 産業用施設においては、マーケットの賃料上昇よりも固定賃料上昇が上回るため、賃料のマイナス逆転がよくみられる。



Property portfolio

HY18 valuation uplift

Total portfolio

Valuation uplift¹
\$730.2m

Cap rate²
5.66% ↓ 29 bps
FY17: 5.95%

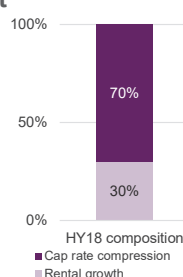
Office

Valuation uplift
\$662.9m

FY17: \$625.8m

Cap rate²
5.50%

FY17: 5.78%



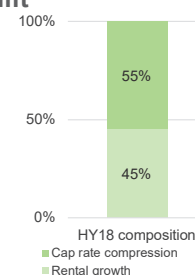
Industrial

Valuation uplift
\$62.3m

FY17: \$78.9m

Cap rate²
6.65%

FY17: 6.88%



- Includes healthcare property revaluation gain of \$5.0 million.
- Weighted average capitalisation rate.

不動産ポートフォリオ

2018年度 評価額アップ

ポートフォリオ全体

評価額アップ¹
7億3020万ドル

資本化率²
5.66% ↓ 29 bps
2017年度: 5.95%

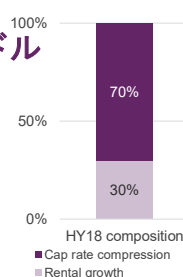
オフィス

評価額アップ
6億6290万ドル

2017年度: 6億2580万ドル

資本化率²
5.50%

2017年度: 5.78%



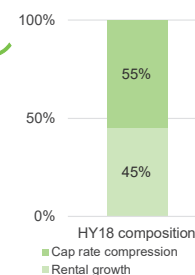
産業施設

評価額アップ
6230万ドル

FY17: \$78.9m

資本化率²
6.65%

2017年度: 6.88%



- 再評価額500万ドルアップの健康関連施設を含む。
- 加重平均資本化率

Property portfolio

HY18 valuation uplift

Valuation performers¹

383-395 Kent Street, Sydney	Australia Square, Sydney	45 Clarence Street, Sydney
		
DXS 100% interest up \$77.5m or 29.3% to \$342.0m	DXS 50% interest up \$73.9m or 17.3% to \$500.0m	DXS 100% interest up \$57.3m or 15.3% to \$431.0m

1. At Dexs ownership.

14 Investor presentation March 2018

dexus 

12 month outlook

Future valuation uplifts to be driven by further strengthening in underlying assumptions including reduced downtime and incentives combined with increased market rents

不動産ポートフォリオ

2018年度 評価額アップ

評価額上昇物件¹

383-395 Kent Street, Sydney	Australia Square, Sydney	45 Clarence Street, Sydney
		
DXS 100%保有物件 7750万ドル /29.3%上昇し、3億4200万ドル	DXS持分 50% 7390万ドル /17.3%上昇し、5億ドル	DXS 100%保有物件 5730万ドル /15.3%上昇し、4億3100万ドル

1. Dexs保有

14 Investor presentation March 2018

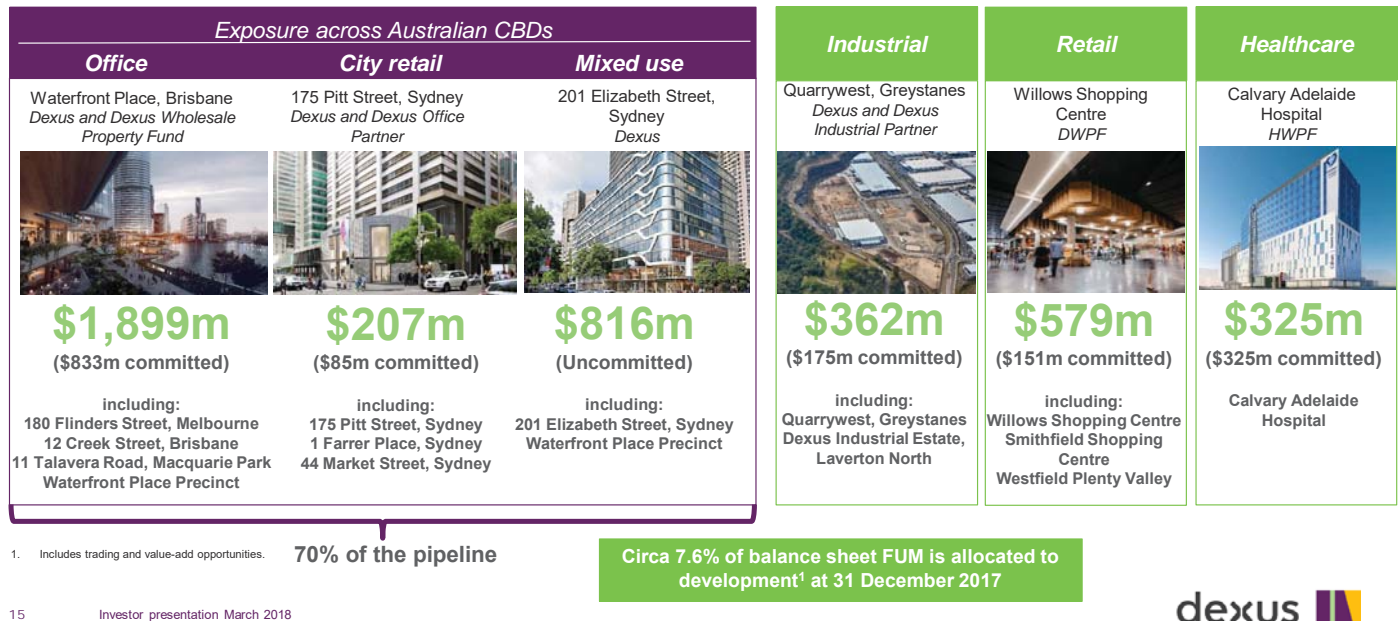
dexus 

12ヶ月予測

ダウンタイムの減少、マーケット賃料の増加と連動するインセンティブ等の押し上げ要因の更なる加速が今後の評価額上昇に影響。

Development: \$4.2 billion group pipeline

Concentrated in major cities and supported by broad capability



開発: 42億ドル グループによる開発中案件

主要都市に集中 多様な開発実績



Development: activating office projects

Leveraging leasing and development expertise

Development of 180 Flinders Street, Melbourne



100% Dexus

Project cost¹: \$146 million
Project overview: A 20,100sqm value-add development opportunity to create new office above existing car park and reposition property
Target completion: mid 2020
Target yield on cost: 6-7%

1. Includes associated refurbishment works.

Development of Annex, 12 Creek Street, Brisbane



50% Dexus / 50% DWPF

Project cost: \$30 million
Project overview: A 6,700sqm development to utilise land space and provide opportunities for smaller space users
Target completion: August 2019
Target yield on cost: 7-8%

Refurbishment of 240 St Georges Terrace, Perth



100% Dexus

Refurbishment budget: \$165 million
Project overview: Reposition asset to provide greater ground floor amenity and refurbish office tower floors across 47,800sqm
Target completion: late 2021
Target yield on cost: circa 7%

dexus

開発: 新規オフィスプロジェクト

リースおよび開発における実績の加速

開発 180 Flinders Street, Melbourne

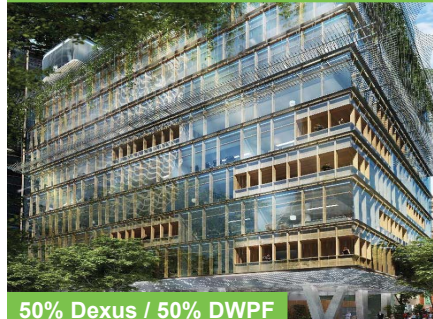


100% Dexus

プロジェクト費用¹: 1億460万ドル
プロジェクト概要: 20,100sqm 規模の価値増加工事を実施、既存駐車場の上部にオフィスを併設し物件のポジショニングを再構築。
竣工予定: 2020年半ば
対費用利回り目標: 6-7%

1. 関連する改装費用を含む。

開発 Annex, 12 Creek Street, Brisbane



50% Dexus / 50% DWPF

プロジェクト費用: 300万ドル
プロジェクト概要: 土地を有効活用し、小規模テナントのニーズに対応した6,700sqm 規模の開発。
竣工予定: 2019年8月
対費用利回り目標: 7-8%

改装 240 St Georges Terrace, Perth



100% Dexus

リニューアル予算: 1億650万ドル
プロジェクト概要: 1階にアメニティを増設し、オフィスタワー47,800sqmを改装、物件のポジショニングを再構築。
完成予定: 2021年後半
対費用利回り目標: 約7%

dexus

Development: strength at industrial estates

Developing to capture customer demand

Development of Quarrywest, Greystanes



50% Dexus / 50% Dexus Industrial Partner

Project cost¹: \$109 million

Project overview: 46,300sqm completed (5 properties), 41,500sqm (5 properties) under construction and 100% pre-leased. A further 33,400sqm remains to be built out to complete the estate.

Target completion: September 2018

Target yield on cost: 7-8%

1. Dexus interest only.

Development of Laverton North Industrial Estate, Melbourne



100% Dexus

Project cost: \$224 million

Project overview: 73,600sqm (4 properties) completed, 42,600sqm (2 properties) under construction and 100% pre-leased. 66,700sqm remains uncommitted and to be built out to complete the estate.

Target completion: June 2020

Target yield on cost: 7-8%

dexus

開発:工業団地における強み

開発による顧客ニーズの把握

開発 Quarrywest, Greystanes



50% Dexus / 50% Dexus 産業施設パートナー

プロジェクト開発費用¹: 1億90億ドル

プロジェクト概要: 46,300sqm 竣工 (5 物件)、41,500sqm (5物件) 建設中、100% リース契約済。

工業団地の完成まで更に33,400sqmが建設予定となっている。

竣工予定: 2018年9月

対費用利回り目標: 7-8%

1. Dexus 持分のみ。

開発 Laverton North Industrial Estate, Melbourne



100% Dexus

プロジェクト開発費用: 2億240億ドル

プロジェクト概要: 73,600sqm (4 物件) 竣工、42,600sqm (2 物件) 建設中、100% リース契約済。

工業団地の完成まで更に66,700sqmが建設予定となっている。

竣工予定: 2020年6月

対費用利回り目標: 7-8%

dexus

Development: Value creation

100 Mount Street, North Sydney

- 90 and 100 Mount Street development site acquired for initial acquisition price of \$41 million on 11 February 2016
- Total development cost of \$462 million¹ with a target yield on cost of 8%
- 25,400 square metres committed (60% of space)
- Active enquiry on remaining space
- Delivering smart building solutions designed to future proof the asset, including secured connectivity and advanced security and occupancy data
- Achieved 5 star Green Star Certification and targeting a WELL Gold Shell and Core rating

1. Including initial acquisition price.

18 Investor presentation March 2018



dexus

開発: 価値の創出

100 Mount Street, North Sydney

- 2016年2月11日 初期取得費用4100万ドルで90 – 100 Mount Streetに所在の開発用地を取得
- 対費用利回り目標8%、総開発費用4億6200万ドル¹
- 25,400 平方メートルを保有 (面積の60%)
- 残存面積についても問い合わせ実施中
- 安全性を確保した接続、アドバンス・セキュリティ、入居データ等の資産保護を意図したスマートビルソリューションを導入
- Green Star認証5スター取得済、WELL Gold ShellおよびCore ratingについても取得目標設定

1. 初期取得費用を含む。

18 Investor presentation March 2018

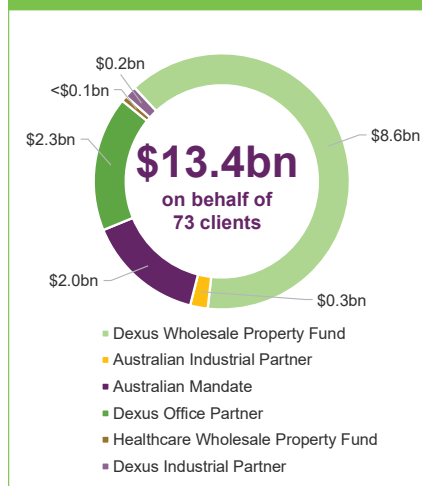


dexus

Funds Management

Driving performance and delivering growth for clients

Funds Management platform



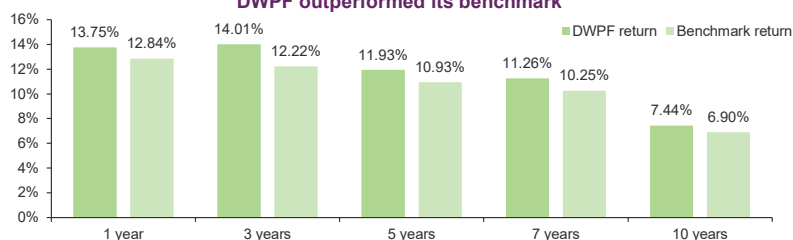
Delivering on clients' investment objectives

All funds delivered strong performance

Dexu Office Partnership delivered strong returns

- 1 year unlevered total property return of 16.5%
- Annualised unlevered total property return since inception of 15.3%

DWPF outperformed its benchmark



Third party
development pipeline

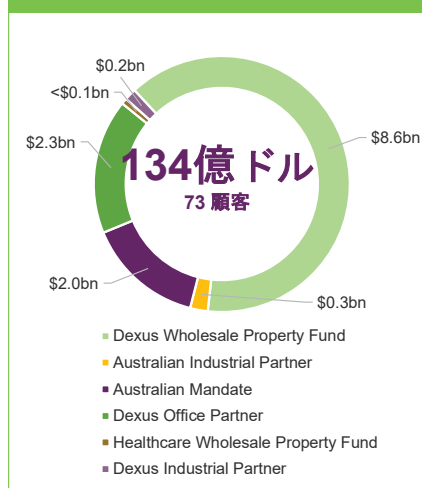
\$2.1bn

- Active projects in retail and healthcare sectors
- \$1.3 billion uncommitted

資金運用

業績向上、好業績を顧客へ

ファンド管理プラットフォーム



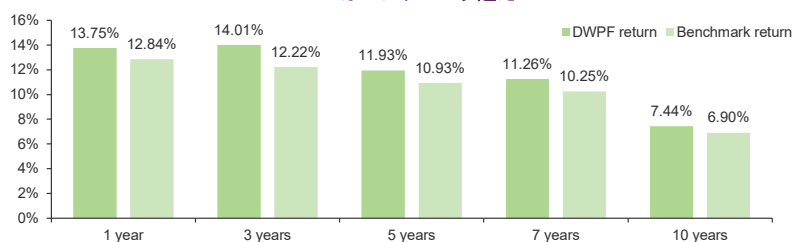
顧客投資目的を実現

全ファンドとも好調な成績

Dexu オフィス パートナーシップでは利回り好調

- 1年アンレバレッジ不動産利回り合計16.5%
- 立ち上げからのアンレバレッジ不動産利回り年間合計15.3%

DWPFはベンチマーク超え



第三者
開発パイプライン

21億ドル

- 小売およびヘルスケアセクターの現行プロジェクト
- \$13億ドルの非自社案件

Funds Management

New fund completes first equity raise

- Completed first equity raise and initial capitalisation of Healthcare Wholesale Property Fund (HWPf) securing three new clients onto the funds platform
- Seeded with approximately \$370 million¹ of properties and has an additional pipeline of high quality opportunities with an estimated on completion value of \$445 million
- The new Calvary Adelaide Hospital (under construction) and the GP Plus Health Care Centre are the seed assets for the fund
- A further equity raise to be completed in 2018 for further pipeline opportunities

1. On completion value.



資金運用

新規ファンド 初回資金調達実施

- 初回資金調達を実施し、Healthcare Wholesale Property Fund (HWPf) に初期投資、ファンド出資に新規 3 顧客を獲得
- 約3億7000億ドル¹ の不動産を手始めとし、完成時価格4億4500万ドルのハイエンド開発案件が続く
- 新しいCalvary Adelaide Hospital (建設中) およびGP Plus Health Care Centre はファンドの当初資産
- 今後の開発に向け、2018年に追加資金調達を実施完了予定

1. On completion value.



Trading business

Positioned to deliver FY18 target

- On track to deliver \$35-40 million (net of tax) for FY18
 - Secured \$14.3 million (net of tax) of trading profits in HY18
- 32 Flinders Street, Melbourne is currently being marketed for sale
- 12 Frederick Street, St Leonards is well positioned for a fund through sale
- Trading pipeline of \$100-\$120 million of trading profits (net of tax) over the next four years

Trading projects	Current use	Trading strategy	FY18	FY19	FY20	FY21	FY22+
32 Flinders Street	Carpark	Rezoning					
140 George Street ¹	Office	Development					
Lakes Business Park South	Industrial	Development					
12 Frederick Street – Stage 1	Industrial	Healthcare development					
Gladesville ²	Industrial	Rezoning					
12 Frederick Street – Stage 2	Industrial	Healthcare development					

1. Transferred to trading book in August 2017.
2. Transferred to trading book in July 2017.

売却と取得2018年目標達成の見込み

- 2018年度においては、3500-4000万ドル (税引き後) を達成見込み
 - 2018年度は、1430万ドル (税引き後) の売買益を確保
- 32 Flinders Street, Melbourneについては現在売却に向けたマーケティングを実施中
- 12 Frederick Street, St Leonardsについては、売却益の発生予想
- 今後4年間で1億-\$1億2000万ドル (税引き後)の取引利益相当の売買を予定

売買プロジェクト	現行建物目的	取引内容	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度+
32 Flinders Street	駐車場	用地目的変更					
140 George Street ¹	オフィス	開発					
Lakes Business Park South	産業用施設	産業用施設					
12 Frederick Street – ステージ1	産業用施設	ヘルスケア開発					
Gladesville ²	産業用施設	用地目的変更					
12 Frederick Street – ステージ2	産業用施設	ヘルスケア開発					

1. Transferred to trading book in August 2017.
2. Transferred to trading book in July 2017.

Trading business

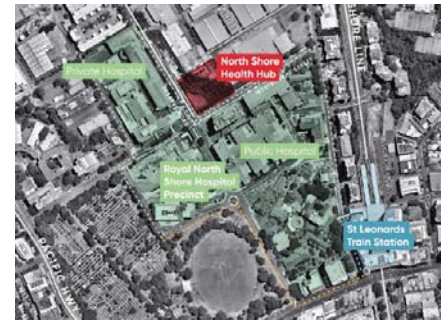
Future opportunity: 12 Frederick Street, St Leonards – Stage 1

- Stage 1 represents approximately 15,000 square metres of NLA (circa 25% of total site)
- Dexus-owned and controlled site located adjacent to the Royal North Shore Hospital and North Shore Private Hospital, a major NSW healthcare precinct
- Planning Proposal (rezoning) endorsed by Council and Department of Planning, exhibited and awaiting gazettal
- State Significant Development Applications lodged and under determination
- Provides opportunities for a range of specialist operators, resulting in over 20,000sqm of enquiry
- Indicative value on completion of \$200-\$250 million
- First right of refusal for Healthcare Wholesale Property Fund to acquire

Proposed development of a specialist health hub in Sydney's St Leonards



Artists Impression, subject to planning consent and pre-lease



売却と取得

開発予定: 12 Frederick Street, St Leonards – ステージ 1

- ステージ1の賃貸可能面積 約15,000平方メートル（敷地全体の約25%）
- Royal North Shore 病院に隣接するDexusの保有管理する敷地、NSW州の主要ヘルスケア地域
- カウンシルおよびDepartment of Planning（都市企画庁）が計画案（建築密度変更）承認済、官報公示待ち
- 州重要開発案件申請提出、審議中
- 専門医療機関への機会提供、20,000sqmについて問い合わせ
- 完成時には指標価格2億-\$2億5000万ドル
- Healthcare Wholesale Property Fundが優先売買権取得予定

開発計画
スペシャリスト
シドニーのセントレナース地区
医療施設中心区



Artists Impression, subject to planning consent and pre-lease

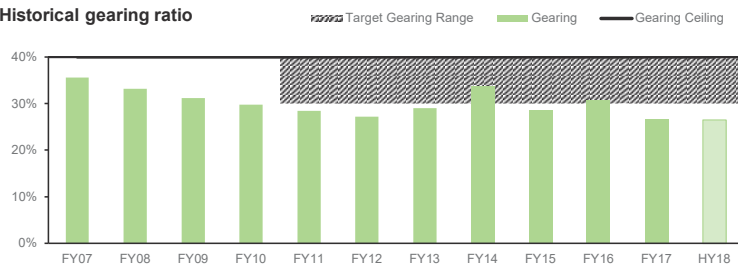


Capital management

Maintained balance sheet strength

Key metrics	31 Dec 2017	30 June 2017
Gearing (look-through) ¹	26.5%	26.7% ²
Cost of debt ³	4.0%	4.1%
Duration of debt	7.0 years	5.6 years ⁵
Hedged debt (incl caps) ⁴	67%	65%
S&P/Moody's credit rating	A-/A3	A-/A3

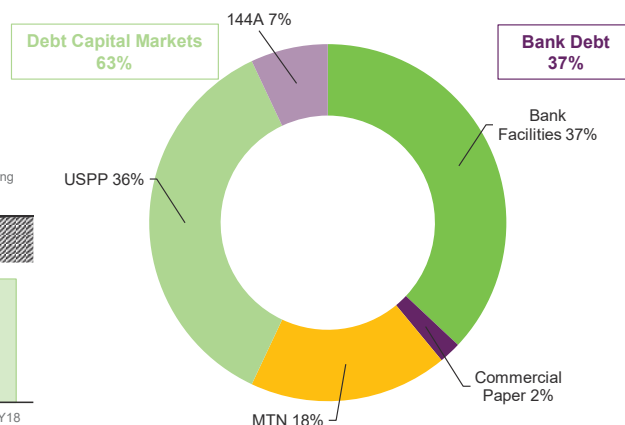
Historical gearing ratio



- Adjusted for cash and debt in equity accounted investments.
- Pro forma gearing is adjusted for the acquisitions of MLC Centre, Sydney, 100 Harris Street, Pyrmont, 90 Mills Road, Braeside and the sales of 30-68 Taras Avenue, Altona North and 46 Colin Street, West Perth, including the impact of transactions costs. Actual gearing (look-through) is 22.1% at 30 June 2017.
- Weighted average across the period, inclusive of fees and margins on a drawn basis.
- Average for the period. Hedged debt (excluding caps) was 56% for the 6 months to 31 December 2017 and 59% for the 12 months to 30 June 2017.
- Includes \$60 million of Medium Term Notes issued in July 2017 and three bank facilities for \$325 million that commenced in July 2017.

23 Investor presentation March 2018

Diversified sources of debt



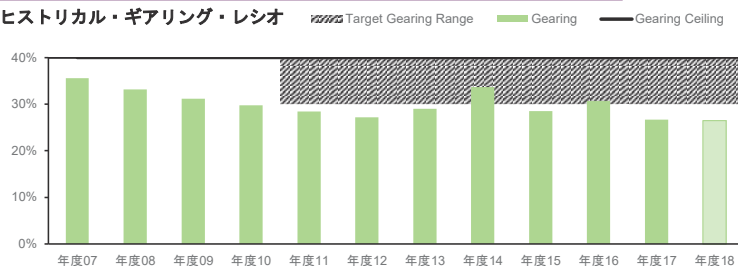
dexus

資産管理

強固なバランスシートを維持

主要数値指標	2017年 12月31日	2017年 6月30日
ギアリング (ルクスルー) ¹	26.5%	26.7% ²
負債コスト ³	4.0%	4.1%
負債期間	7.0 years	5.6 years ⁵
ヘッジ債務 (キャップを含む) ⁴	67%	65%
S&P/Moody's 信用格付け	A-/A3	A-/A3

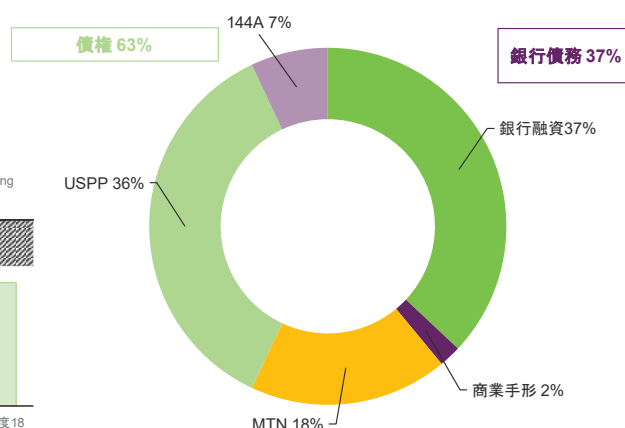
ヒストリカル・ギアリング・レシオ



- 現金と投資への自己資金負債調整済み
- MLC Centre, Sydney, 100 Harris Street, Pyrmont, 90 Mills Road, Braeside and the sales of 30-68 Taras Avenue, Altona North and 46 Colin Street, West Perth の取得の際のプロフォーマ・ギアリングは、移転影響コストも含め調整済み。実ギアリング (ルクスルー)は2017年6月30日で22.1%。
- 当該期間の加重平均、手数料とマージンを含む (ドローン・ベース)
- 当該期間の平均 (キャップを含まない) ヘッジ債務は期2017年12月31日までの6か月間で56%、2017年6月30日までの12か月間で59%。
- Includes \$60 million of Medium Term Notes issued in July 2017 and three bank facilities for \$325 million that commenced in July 2017.

23 Investor presentation March 2018

分散された債務調達先

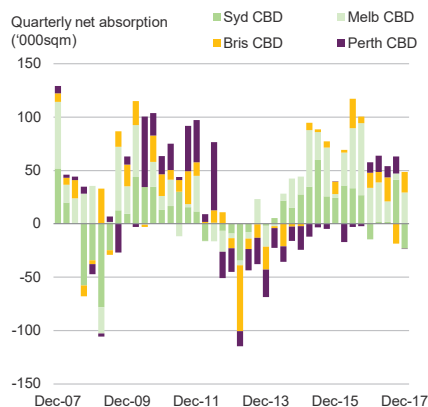


dexus

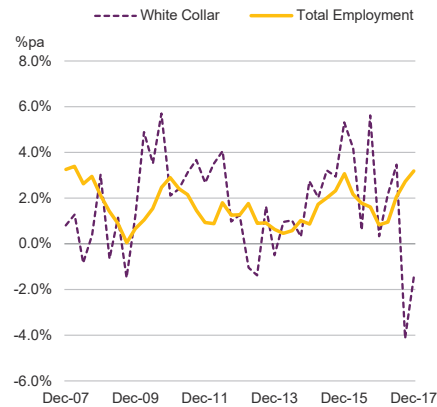
Market outlook

Lead indicators for office demand are positive

Office demand positive across the CBDs



Total employment is on the rise



Business conditions & confidence is up



Source: JLL, NAB, Dexus Research, ABS.

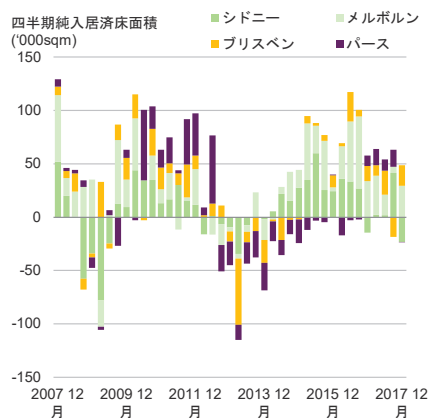
24 Investor presentation March 2018



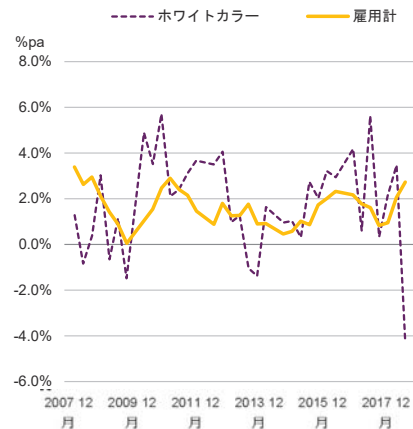
マーケット見通し

オフィス需要の主要指標はプラス要素

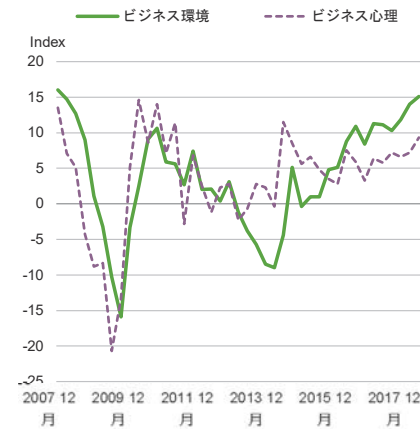
CBDではオフィス需要がプラス要素



雇用全般は上昇傾向



ビジネス環境 & 心理は上昇



出典: JLL, NAB, Dexus Research, ABS.

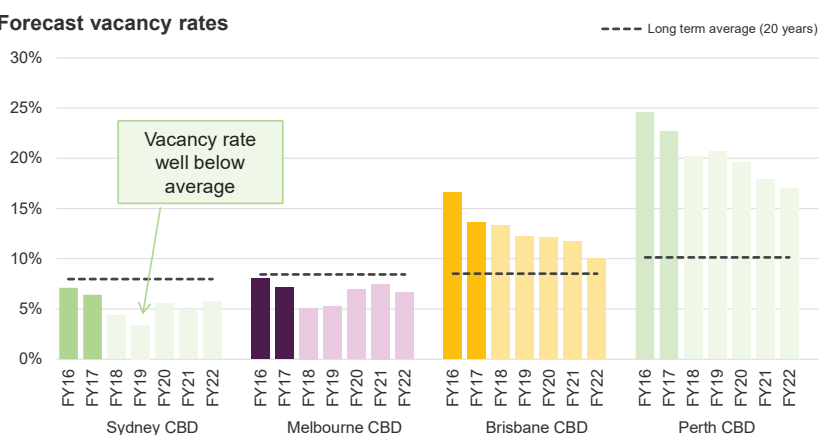
24 Investor presentation March 2018



Market outlook

Office rents expected to rise as vacancy declines further

Forecast vacancy rates



- Vacancy in Sydney and Melbourne is below average driving strong growth in office rents
- Brisbane and Perth fundamentals improving with demand positive over the past year

Source: Dexis Research, JLL

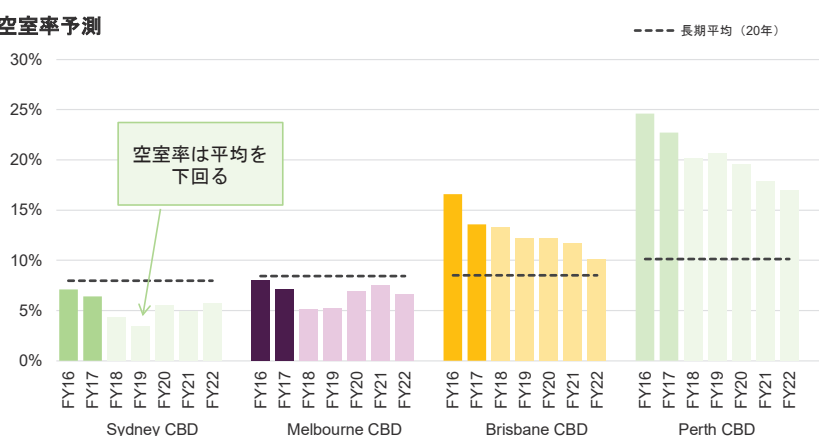
25 Investor presentation March 2018



マーケット見通し

オフィス賃貸は上向き、空室率は更に低下

空室率予測



- シドニーとメルボルンでは空室率が平均を下回り、オフィス賃貸成長を加速
- ブリスベンとパースでは昨年、需要がプラスに転じ、ファンダメンタルズが回復

出典: Dexis Research, JLL

25 Investor presentation March 2018

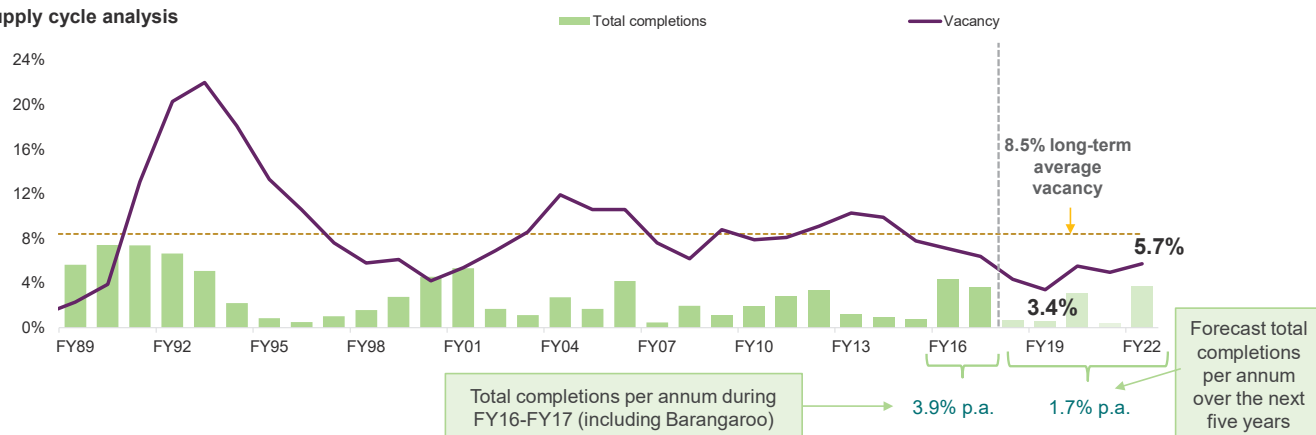


Sydney CBD office supply

Putting it into perspective

- The rate of supply during FY18-FY22 to be less than half of supply in FY16-FY17 (including Barangaroo)
- Demand expected to largely absorb the supply keeping vacancy at or below average

Supply cycle analysis



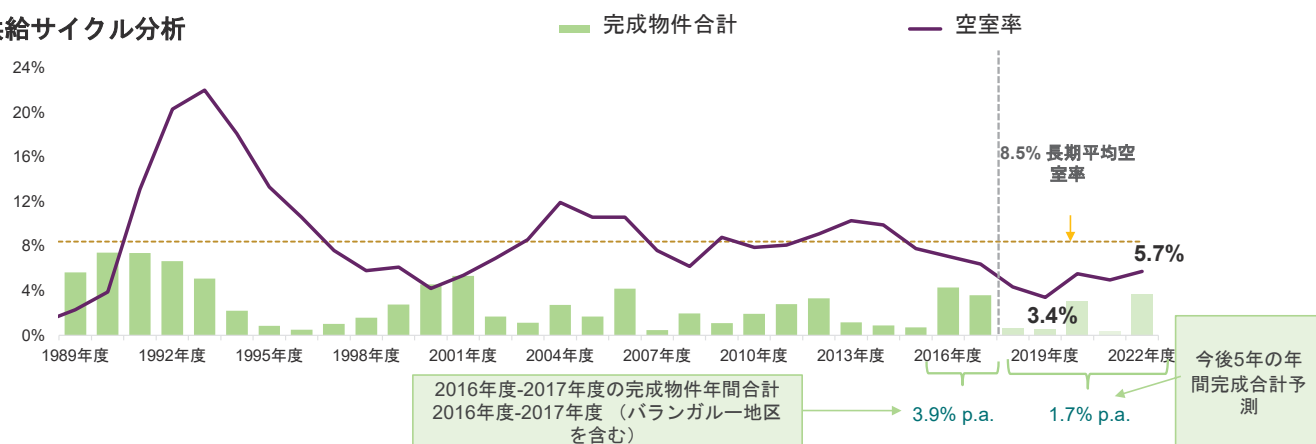
Source: Dexis Research, JLL

シドニーCBD オフィス供給

今後の展望

- 2018年度-2022年度の供給率は、2016年度-2017年度半分未満の水準 (バラナガー地区を含む)
- 需要が供給に追いつき、空室率は平均以下

供給サイクル分析

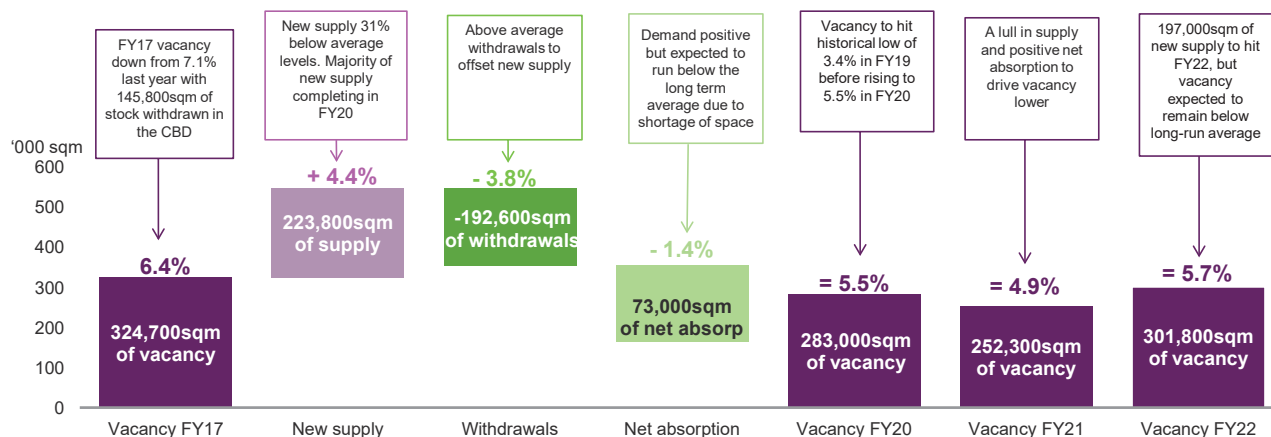


出典: Dexis Research, JLL

Market outlook

Sydney office: solid fundamentals to support growth

Sydney CBD waterfall chart – FY17 to FY22

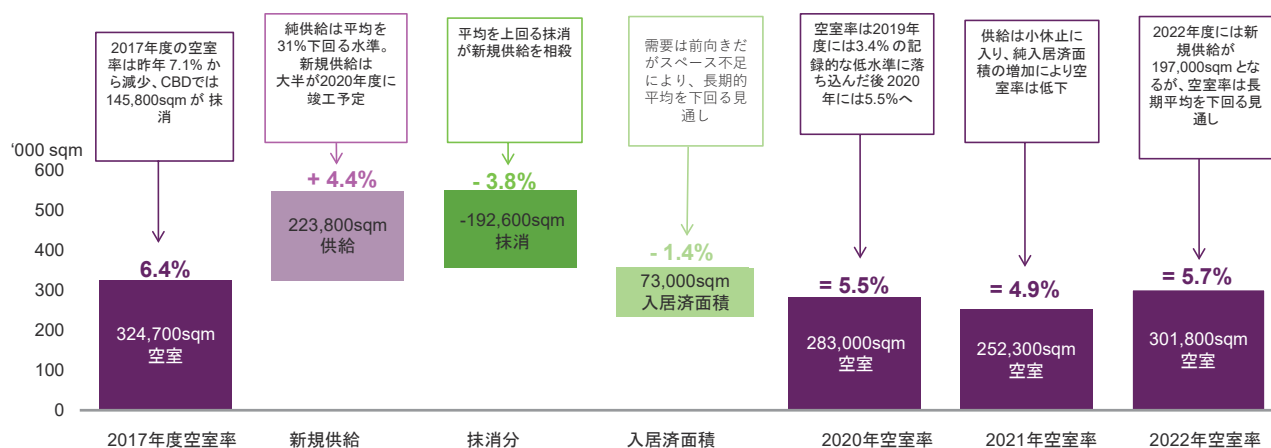


Source: Dexis Research, Long term average based on 20 year average as % of stock.

マーケット見通し

シドニー オフィス: 成長を下支えする堅調な根本

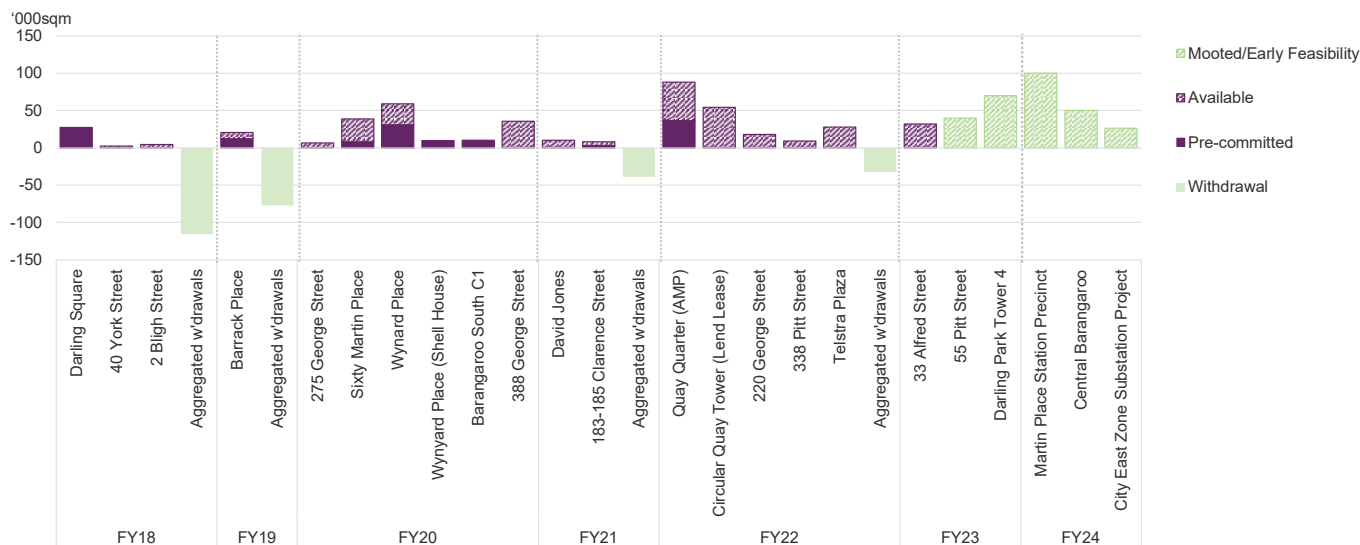
シドニー CBD ウォーターフォールグラフ – 2017年度 – 2022年度



出典: Dexis Research, Long term average based on 20 year average as % of stock.

Market outlook

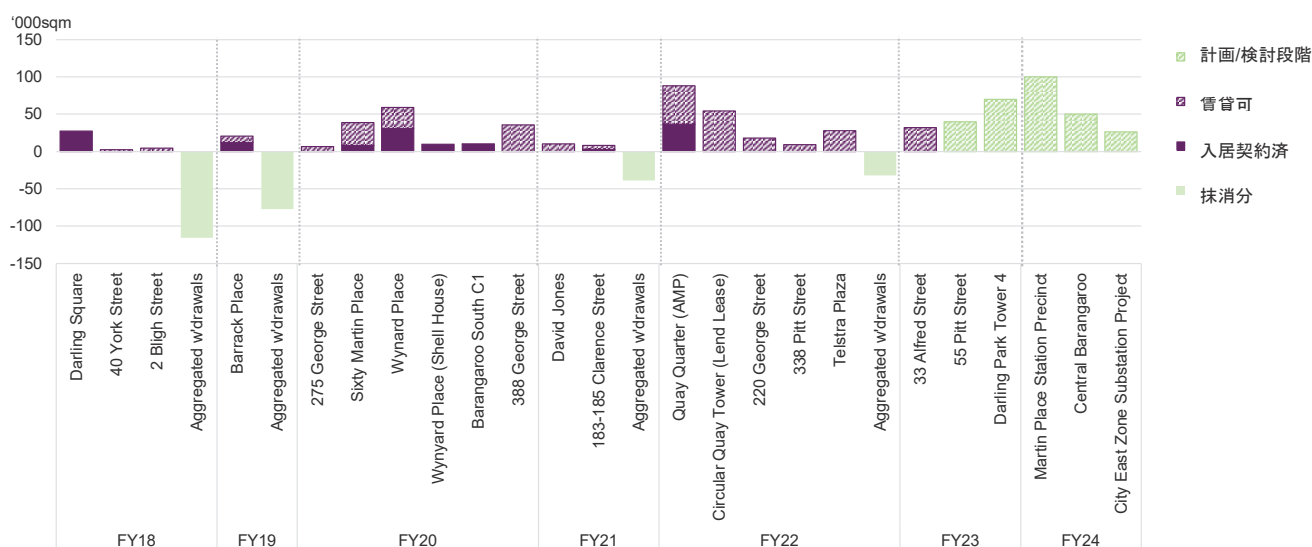
Sydney CBD supply assumptions: major projects



Source: Dexis Research.

マーケット見通し

シドニーCBD 供給予測: 大型プロジェクト

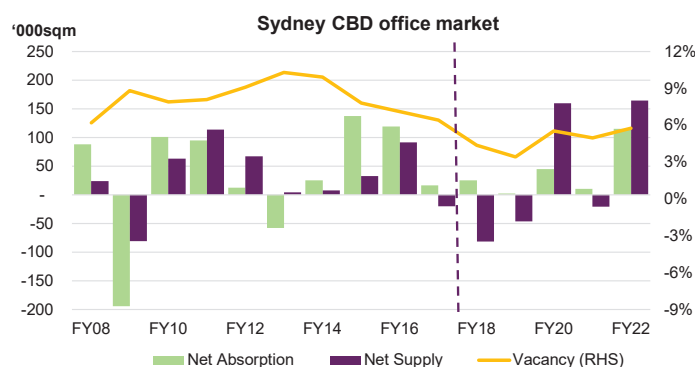


出典: Dexis Research.

Market outlook

Sydney CBD office

- Strong growth as vacancy moves towards a low of 3.4% FY19
- Negative net supply in FY18 and FY19
- Vacancy to rise from FY20 but remain below 8% for an extended period

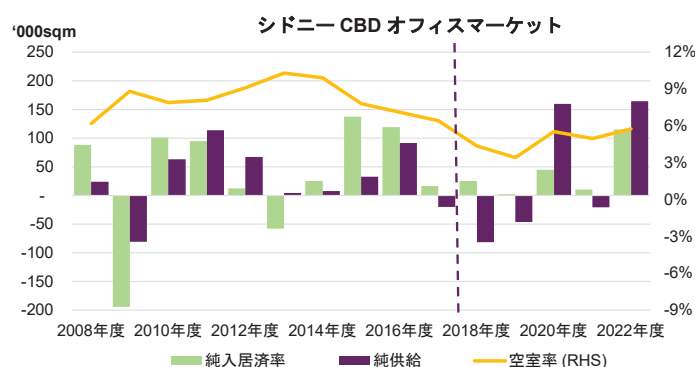


Source: JLL Research actual & Dexis Research forecast.

マーケット見通し

シドニーCBD オフィス

- 2019年度には空室率が3.4%という低水準になる見通し、堅調な成長を見込む
- 2018年度および2019年度には実質供給がマイナス
- 2020年度には空室率上昇だが長期にわたり8%割れ



出典: JLL Research actual & Dexis Research forecast.

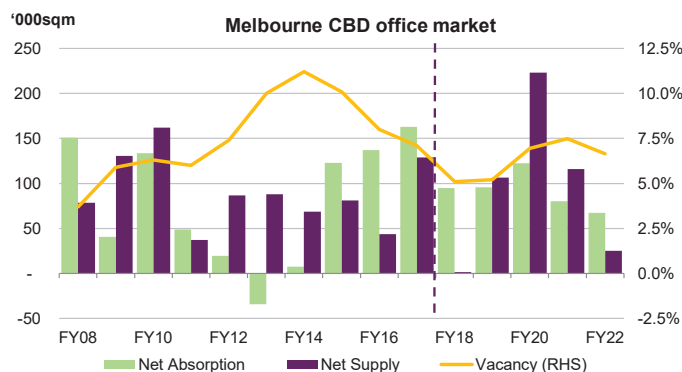
Sydney CBD office market	At 31 Dec 2017
Total net lettable area	5.04 million sqm
Prime vacancy average	5.1%
Dexis Sydney CBD exposure	
Net lettable area	697,056sqm
Number of properties	19
% of portfolio by value	60%
Occupancy by area	97.5%
Occupancy by income	97.2%
Weighted average lease expiry	4.9 years

シドニーCBDオフィスマーケット	2017年12月31日時点
賃貸可能面積合計	504万 sqm
プライムグレード 平均空室率	5.1%
Dexis シドニー CBD 資産	
総賃貸可能面積	697,056sqm
物件数	19
価格ベースでのポートフォリオ内の割合	60%
地域別稼働率	97.5%
賃料別稼働率	97.2%
加重平均賃貸期間	4.9 年

Market outlook

Melbourne CBD office

- Net absorption is the highest of all CBD office markets
- Strong supply pipeline with 470,000sqm being completed in FY19-21
- Short-term outlook is for growth given vacancy is below average

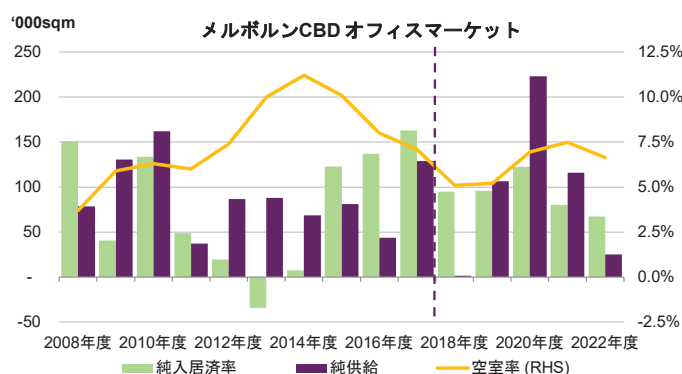


Source: JLL Research actual & Dexis Research forecast.

マーケット見通し

メルボルンCBD オフィス

- 入居済面積が CBD オフィスマーケットの中で最大
- 大幅供給予定増の見込み。2019年度から2021年度にかけ470,000sqm が竣工予定
- 空室率が平均以下の条件の場合、短期では成長予測



出典: JLL Research actual & Dexis Research forecast.

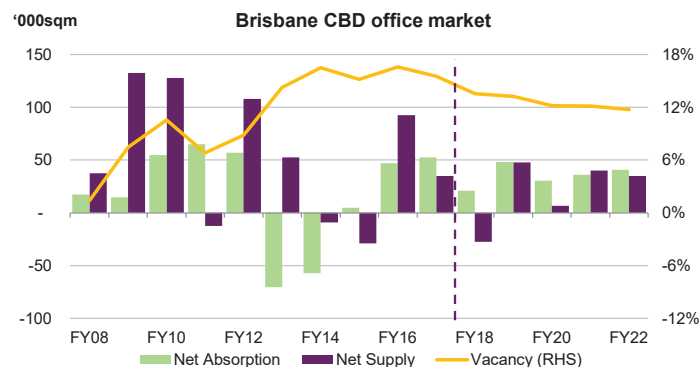
Melbourne CBD office market	At 31 Dec 2017
Total net lettable area	4.74 million sqm
Prime vacancy average	6.0%
Dexus Melbourne CBD exposure	
Net lettable area	275,936sqm
Number of properties	8
% of portfolio by value	8%
Occupancy by area	95.0%
Occupancy by income	96.3%
Weighted average lease expiry	5.2 years

メルボルンCBD オフィスマーケット	2017年12月31日時点
賃貸可能面積合計	474万 sqm
プライムグレード 平均空室率	6.0%
Dexus メルボルンCBD 投資状況	
総賃貸可能面積	275,936sqm
物件数	8
価格ベースでのポートフォリオ内の割合	8%
地域別稼働率	95.0%
賃料別稼働率	96.3%
加重平均賃貸期間	5.2 年

Market outlook

Brisbane CBD office

- The Queensland economy has turned the corner and jobs growth is strong
- Demand strengthened with 33,000sqm of net absorption in 2017
- Market is in well into recovery phase given falling prime vacancy



Source: JLL Research actual & Dexu Research forecast.

31 Investor presentation March 2018

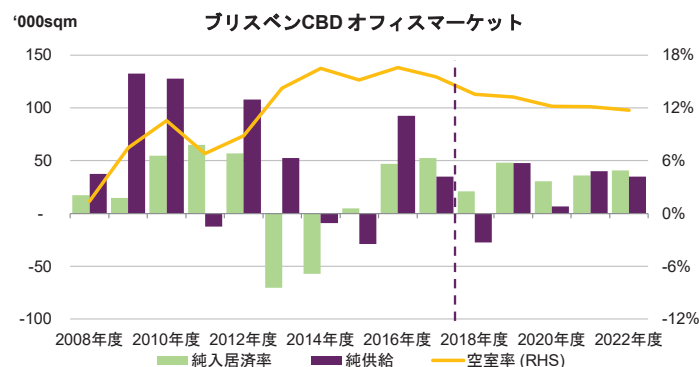


Brisbane CBD office market	At 31 Dec 2017
Total net lettable area	2.27 million sqm
Prime vacancy average	10.4%
Dexus Brisbane CBD exposure	
Net lettable area	250,154sqm
Number of properties	6
% of portfolio by value	16%
Occupancy by area	97.3%
Occupancy by income	97.4%
Weighted average lease expiry	4.8 years

マーケット見通し

ブリスベンCBD オフィス

- クイーンズランド経済は底打ち、雇用成長が堅調
- 2017年の入居済面積は33,000sqm、好調な需要
- プライムグレード物件の空室率解消から、回復基調にあると言える



出典: JLL Research actual & Dexu Research forecast.

31 Investor presentation March 2018

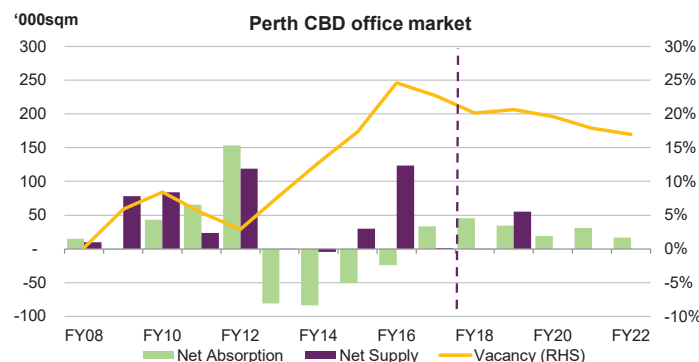


ブリスベンCBDオフィスマーケット	2017年12月31日時点
賃貸可能面積合計	2.27 million sqm
プライムグレード 平均空室率	10.4%
Dexus ブリスベンCBD 投資状況	
総賃貸可能面積	250,154sqm
物件数	6
価格ベースでのポートフォリオ内の割合	16%
地域別稼働率	97.3%
賃料別稼働率	97.4%
加重平均賃貸期間	4.8 年

Market outlook

Perth CBD office

- Conditions have improved as the drag from mining investment ends
- Market has bottomed with positive take-up and vacancy declining
- Well placed for recovery with rents stabilising in 2017



Source: JLL Research actual & Dexis Research forecast.
1. Includes development leasing.

32 Investor presentation March 2018

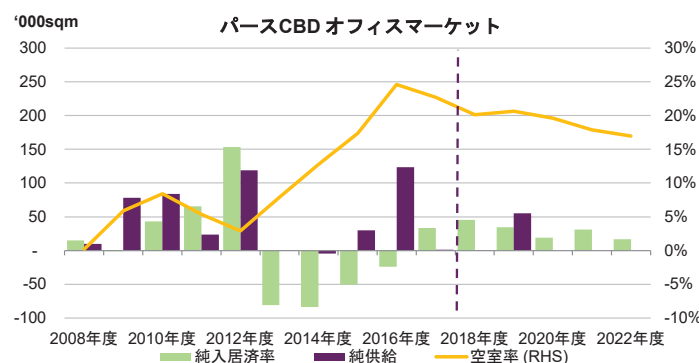


Perth CBD office market	At 31 Dec 2017
Total net lettable area	1.77 million sqm
Prime vacancy average	18.6%
Dexus Perth CBD exposure	
Net lettable area	122,153sqm
Number of properties	3
% of portfolio by value	6%
Occupancy by area	97.5%
Occupancy by income	96.7%
Weighted average lease expiry ¹	4.3 years

マーケット見通し

パースCBD オフィス

- 鉱業投資鈍化の解消により、状況が好転。
- 新規賃貸プラスと空室率の低下、マーケットは底打ち
- 2017年は賃貸が安定し、回復の見込み大



出典: JLL Research actual & Dexis Research forecast.
1. 開発リースを含む。

32 Investor presentation March 2018



パースCBDオフィスマーケット	2017年12月31日時点
賃貸可能面積合計	177万 sqm
プライムグレード 平均空室率	18.6%
Dexus パース CBD 投資状況	
総賃貸可能面積	122,153sqm
物件数	3
価格ベースでのポートフォリオ内の割合	6%
地域別稼働率	97.5%
賃料別稼働率	96.7%
加重平均賃貸期間 ¹	4.3 年

Outlook & Summary

33

Investor presentation March 2018

dexus

見通しと総括




33

Investor presentation March 2018

dexus




Outlook

We are constantly assessing our operating environment

Market forces	Macro environment	Customer demands	Urbanisation
	 <ul style="list-style-type: none"> - Optimistic about Australian economic outlook - Risk of global "black swan" style event remains 	 <ul style="list-style-type: none"> - Demographic shifts and technological advancements are changing how customers use and consume workspace 	 <ul style="list-style-type: none"> - Population and economic growth concentrated in cities around key economic and transport hubs, will drive increased density and integration of uses within assets
Dexus's response	<ul style="list-style-type: none"> - Committed to maintaining a conservative and diverse capital structure to protect Security holder value and enable growth opportunities through the cycle 	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluate customer needs and invest in workspace offerings that enhance our ability to attract and retain an increasingly diverse set of customers 	<ul style="list-style-type: none"> - Focus remains on the ownership and development of high quality real estate in major Australian cities - Gradual evolution of capabilities to maximise value for Security holders

展望

運用環境を常に分析

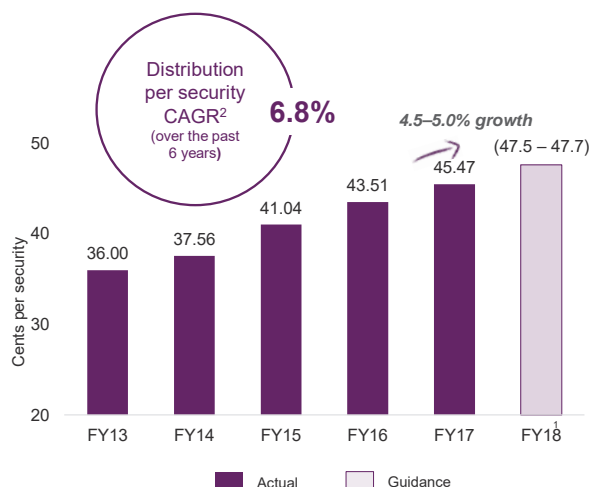
マーケット 圧力	マクロ環境	顧客ニーズ	都市化
	 <ul style="list-style-type: none"> - オーストラリア経済については楽観的見通し - グローバルリスク「黒鳥理論（予測不可能な事態）」の発生の可能性 	 <ul style="list-style-type: none"> - 人口動態の変化および技術躍進により顧客のワークスペース利用や取得方法に変化 	 <ul style="list-style-type: none"> - 人口および経済成長が主要経済・交通ハブ周辺の都心部に集中し過密に拍車、資産内での用途の統合
Dexusの 対応	<ul style="list-style-type: none"> - 株主価値を保護し、サイクルを通じて成長機会を実現可能にするために、保守的で多様な資本構造の維持に専心。 	<ul style="list-style-type: none"> - 顧客ニーズを分析し、ますます多様化する顧客層の獲得維持能力を強化すべくワークスペースに投資。 	<ul style="list-style-type: none"> - オーストラリア主要都市においてグレードの高い不動産の保有と開発に引き続き重点を置く。対株主価値を最大限に高める能力の段階的な進化。

Summary

FY18 outlook and guidance

- Long-standing strategy continues to deliver
- Over the next two years, Australian cities are set to continue to benefit from global economic growth, population growth and infrastructure activity
- We expect to see support for real estate values over the next 12 months within our core markets
- Dexus is well positioned to improve performance across a number of areas in the underlying business
- Upgraded market guidance¹ for distribution per security growth to 4.5-5.0% from 4.0-4.5% for the 12 months ending 30 June 2018
- Recent volatility in equity markets, has resulted in Dexus announcing plans to initiate an on-market securities buy-back of up to 5% of Dexus securities on issue, providing the opportunity to enhance investor returns

1. Barring unforeseen circumstances guidance is supported by the following assumptions: Impacts of announced divestments and acquisitions; underlying FFO per security growth of 2.5-3.0% underpinned by Dexus office portfolio like-for-like growth of 4-5%, industrial portfolio like for like income growth of 3-4%, management operations FFO of c.\$50 million and cost of debt in line with FY17; trading profits of \$35-40 million net of tax; maintenance capex, cash incentives, leasing costs and rent free incentives of \$165-170 million; and excluding any further transactions.
2. Adjusted for the one-for-six security consolidation completed in FY15. Compound annual growth rate (CAGR) is calculated over six years, assuming mid-point of FY18 guidance is met.

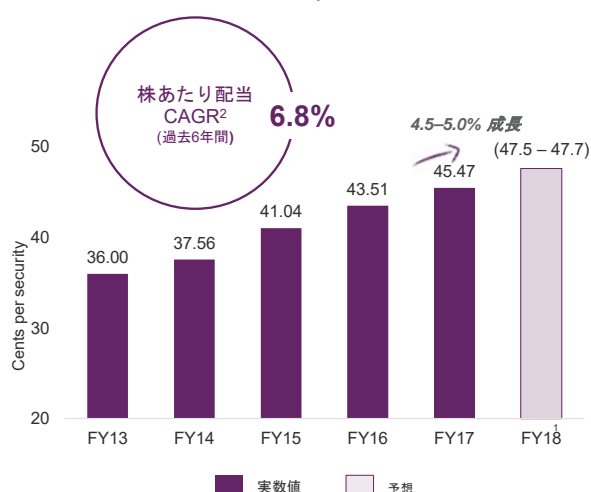
Dexus distribution per security (cents)²

総括

2018年度 見通しとガイダンス

- 長期にわたる戦略により好業績を維持
- 向こう2年間にわたり、オーストラリアの各市は世界経済、人口増加、インフラ活動の恩恵を享受
- 主要マーケットにおいて今後12ヶ月は不動産価格の下支えを予測
- Dexusは主力事業の多くの分野において業績改善の好位置につけている
- マーケットガイダンス中の2018年6月30日までの12ヶ月間の1株当たりの配当を4.0-4.5%から4.5-5.0%に上方修正¹
- 直近の株式市場の不透明性を受け、Dexusは、最大5%の同社の発行済株式の買い戻し開始予定を発表、投資収益改善を目指す

1. 事態を回避するため、ガイダンスは以下の前提に基づいている。発表済み売却および取得：Dexusのオフィスポートフォリオの同期比4-5%の伸びや産業用施設の同期比3-4%の収益増加、約5000万ドルの管理事業FFO、2017年度同様の債務コストに下支えされた一株当たり基礎FFOの2.5-3.0%上昇；3,500~4,000万ドルの税引き後売却純利益；維持キャベックス、現金インセンティブ、リース費用、資料無料インセンティブ（\$1億6500万-1億7000万ドル）；事後の取引を除く。
2. 2015年度に実施の1対6の株式併合により調整。2018年度版ガイダンスの中間点を満たしていると仮定すると、複合年次成長率（CAGR）は6年間にわたって計算される。

株あたり配当(セント)²

Appendices

参考資料

Why Australia?

- Solid growing economy
- Low sovereign risk
- Diverse service-based industries



なぜオーストラリアなのか？

- 安定成長経済
- 低いカントリーリスク
- サービス業を中心とした産業の多様性



Why Australia?

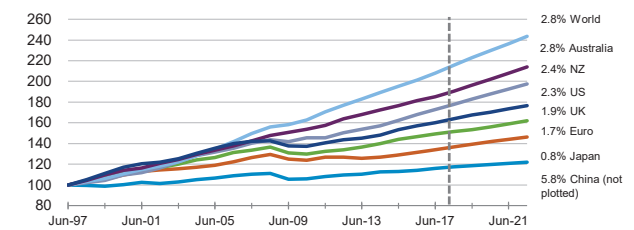
Solid growth in the economy

Australia benefits from

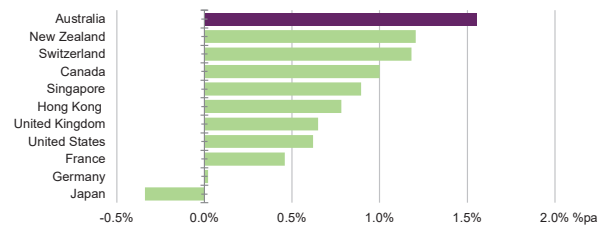
- 25 years of continuous economic growth
- Strong population growth (1.6%p.a. over the next 5 years)
- Proximity to Asia - APEC countries comprise 73% of exports
- Educated highly skilled workforce
- Rich in natural resources
- Competitive productive industries

Source: DAE, IMF (forecast is five years to 2021).

Index GDP growth: strong economic growth vs selected advanced economies



Population growth next 5 years (advanced nations)



なぜオーストラリアなのか？

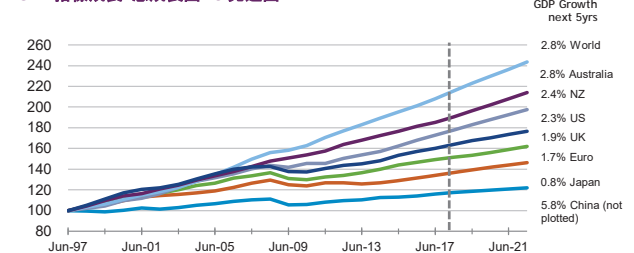
底堅い経済成長

オーストラリアは以下の好影響

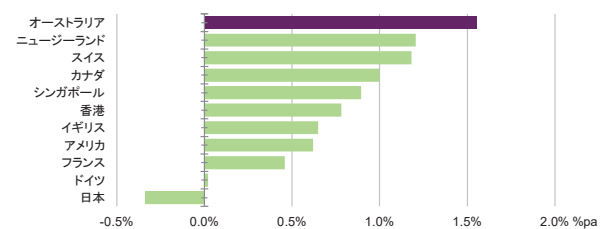
- 25年の継続的経済成長
- 堅調な人口増加 (1.6%p.a. over the next 5 years)
- アジアへの近さ – 輸出の73%をAPEC各国が占める
- 高い教育水準の熟練労働者
- 豊富な自然資源
- 競争力、生産性の高い産業

出典: DAE, IMF (forecast is five years to 2021).

GDP指標成長: 急成長国 vs 先進国



今後5年間の人口増 (先進国)



Why Australia?

Low sovereign risk

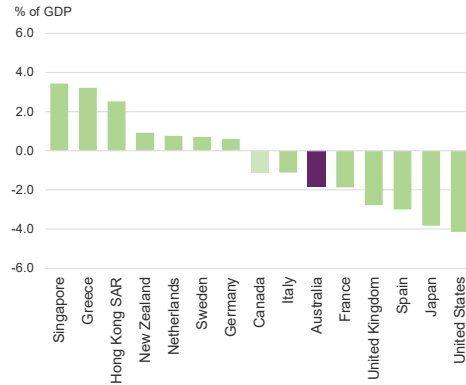
Low levels of government debt

Moderately low budget deficit

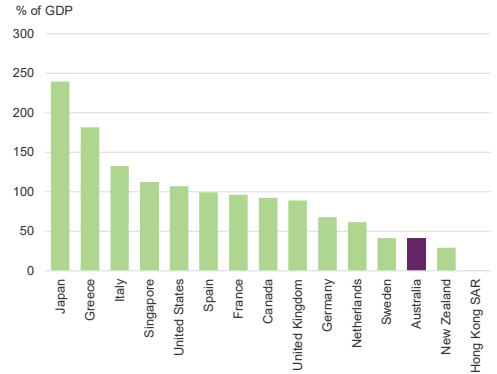
Australia AAA Credit rating

- Germany AAA
- HK AA+
- US AA+
- UK AA
- China A+
- Japan A+

Government budget deficit/surplus



Gross government debt as % of GDP



Source: IMF Global economic outlook database 2017, S&P credit rating, 2017 values used.

なぜオーストラリアなのか？

カントリーリスクの低さ

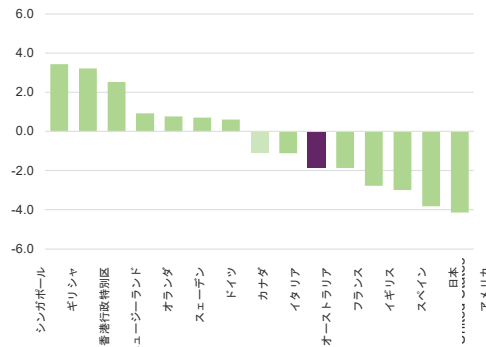
低水準の政府負債

相対的に低い予算赤字

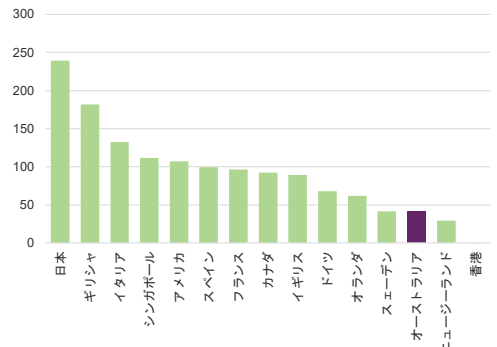
オーストラリアの信用格付け AAA

- ドイツ AAA
- 香港 AA+
- 米国 AA+
- 英国 AA
- 中国 A+
- 日本 A+

政府予算赤字/黒字



GDPに占める総政府債務の割合



出典: IMF Global economic outlook database 2017, S&P credit rating, 2017 values used.

Why Australia?

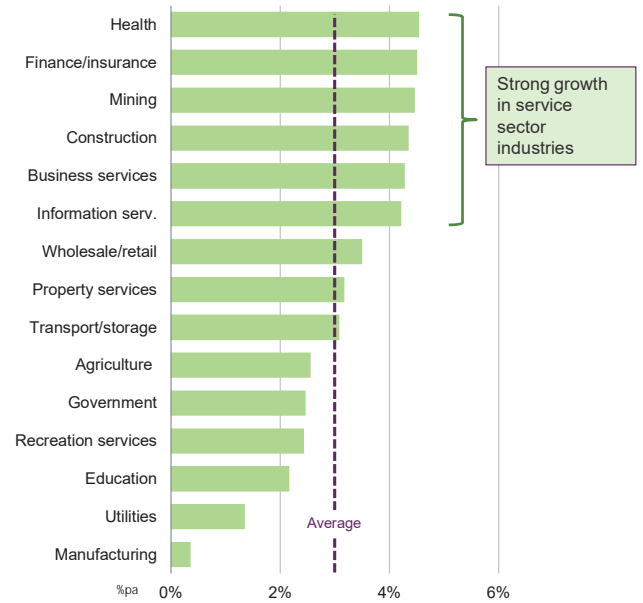
Diverse service-based industries

- Strong growth in service industries including finance and business services
- Solid growth in IT/Media/communications
- Mining sector a relatively small part of economic output

Source: DAE

40 Investor presentation March 2018

Output growth by industry - past 20 years

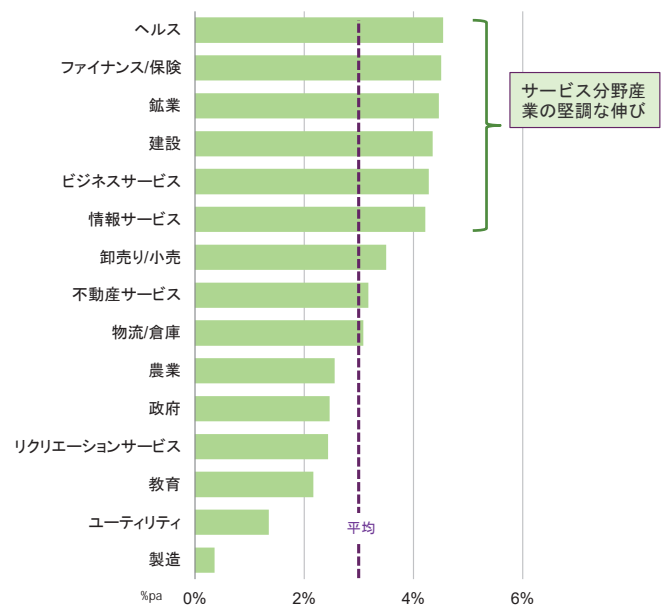


dexus

なぜオーストラリアなのか？ サービス業中心の多様な産業

- ファイナンス、ビジネスサービスを含むサービス業の拡大成長
- IT/マスコミ/通信の底堅い成長
- 鉱業の経済生産に占める割合は低い

産業別生産成長 - 過去20年



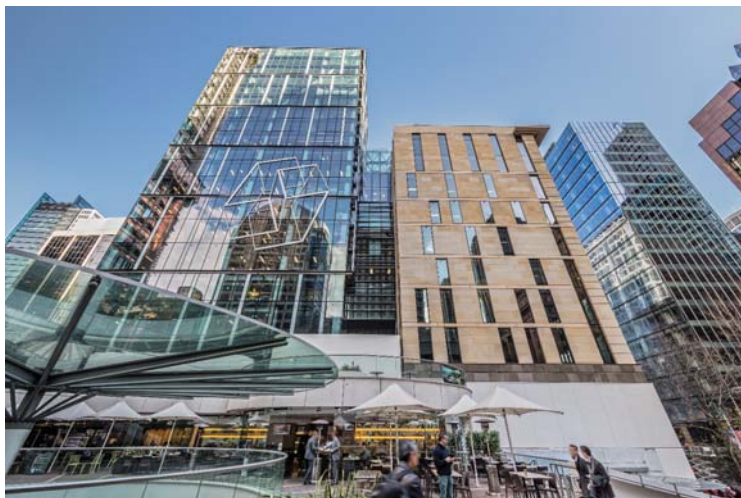
出典: DAE

40 Investor presentation March 2018

dexus

Why Australian real estate?

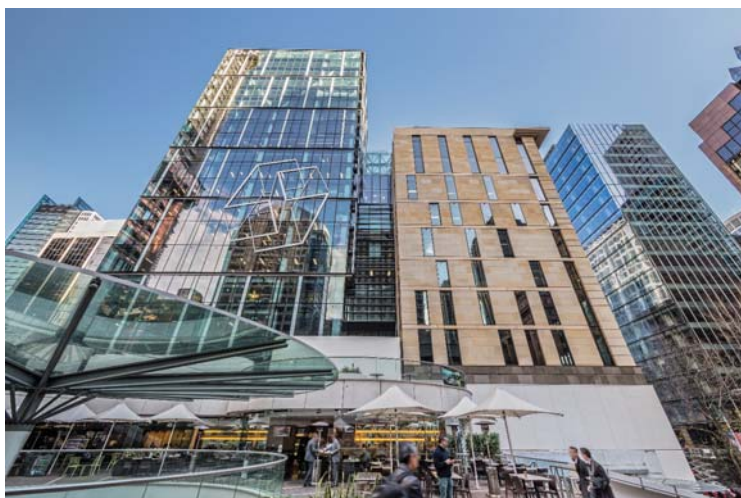
- Large and active A-REIT sector
- Good relative value (direct & unlisted)
- High and stable income returns



5 Martin Place, Sydney, NSW.

なぜオーストラリアの不動産なのか？

- 拡大、活発化するA-REITセクター
- 相対価値の良さ (直接 & 非上場)
- 高く安定した収益



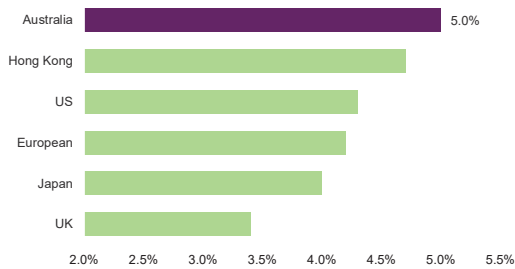
5 Martin Place, Sydney, NSW.

Why Australian real estate?

Large and active A-REIT sector

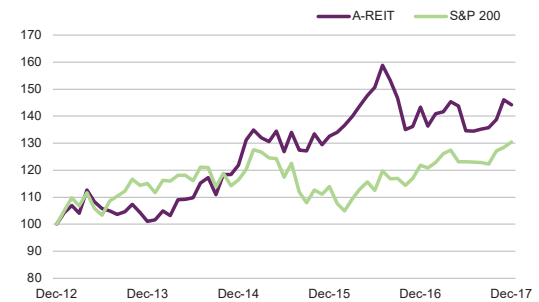
- A-REITs are in very good shape, with secure balance sheets (gearing 25.7%)
- Stable low-risk earnings growing at ~CPI +2%
- Fundamentals for Sydney and Melbourne office markets are strong

UBS global dividend yields (REITs) FY17e



Source: UBS, Bloomberg, Dexis Research.

A-REIT price index vs ASX S&P 200 (index)

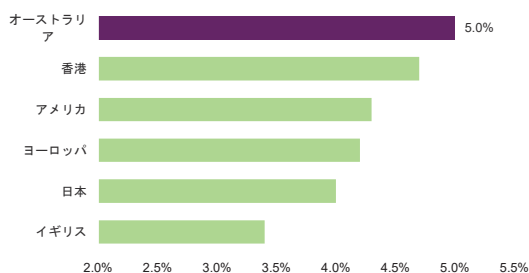


なぜオーストラリアの不動産なのか？

拡大、活発化するA-REITセクター

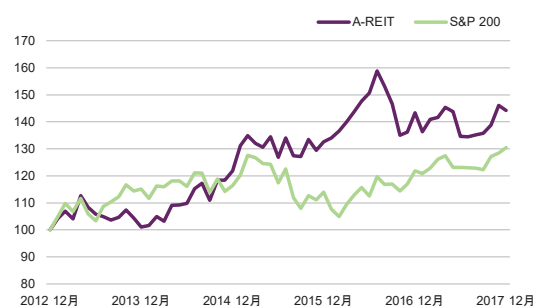
- A-REITsはバランスシートが安定(ギアリング25.7%)、健全
- CPI +2%の安定した低リスク収益の伸び
- シドニーおよびメルボルンのファンダメンタルズは堅調

UBSグローバル配当利回り (REITs) 2017年度末



出典: UBS, Bloomberg, Dexis Research.

リート価格指標 vs ASX S&P 200 (指標)



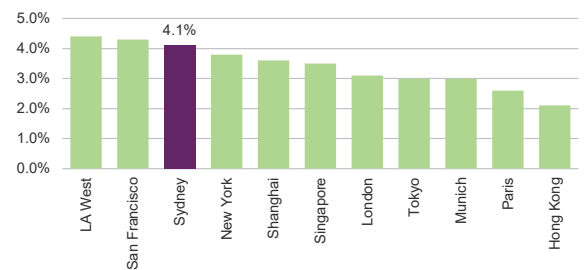
Why Australian real estate?

Good relative value (direct & unlisted)

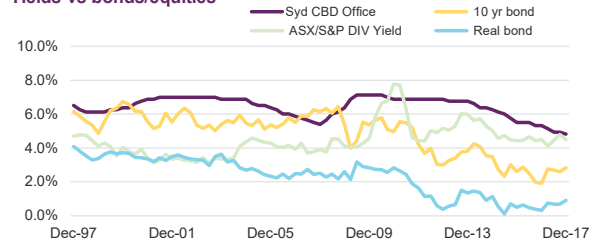
- Australian yields are attractive relative to global and Asia pacific markets
- Real estate yields at a wide spread to interest yields
- Demand for assets exceeds supply of core real estate
- Values likely to be supported by:
 - Long term expansion in superannuation and insurance sectors
 - Lower for longer interest rates

Source: Savills (effective yields are net of incentives), Bloomberg, Dexus Research.

Effective Yield



Yields vs bonds/equities



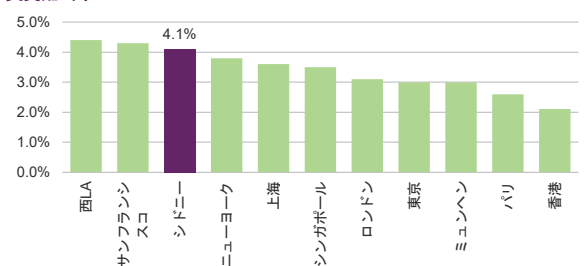
なぜオーストラリアの不動産なのか？

相対価値の良さ (直接 & 非上場)

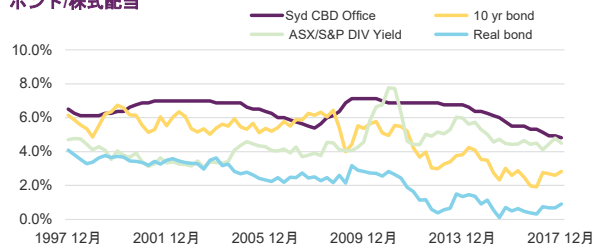
- グローバル、アジア太平洋マーケットと比較してオーストラリアの配当利回りは魅力的
- 不動産配当利回りは金利回りを大きく引き離す
- 不動産中心市場では需要が供給を上回る
- 以下による価格の下支え:
 - 年金および保険セクターにおける長期的拡大
 - 長期ほど低利子

出典: Savills (effective yields are net of incentives), Bloomberg, Dexus Research.

実質配当率



ボンド/株式配当

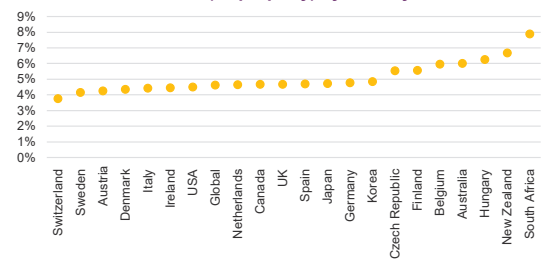


Why Australian real estate?

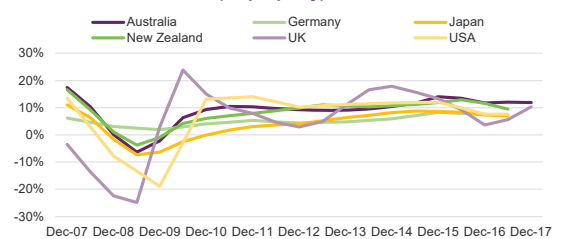
High and stable income returns

- High stable income returns (7%-8% per annum over the past decade)
- Relatively low volatility of returns
- Total returns commensurate with global markets
- Returns were more stable than UK, US and Japan during the GFC

Annual income returns (all property) by country



Favourable total returns (all property) vs the world



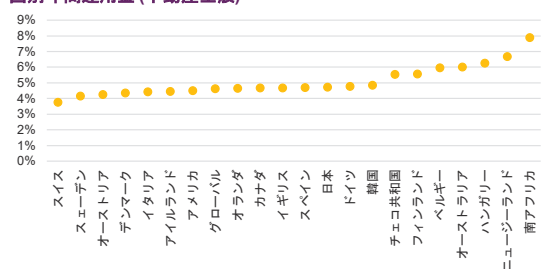
Source: MSCI, Dexus Research; Note: Germany and USA end on Jun 2017.
Annual income returns (all property) as at Dec 2016.

なぜオーストラリアの不動産なのか？

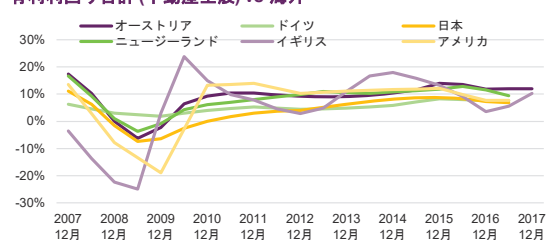
運用益の高さと安定性

- 運用益の高さと安定性（過去10年では年率7%-8%）
- 利回りの透明性
- 総利回りはグローバルマーケットと連動
- GFKの際には、イギリス、米国、日本より利回りが安定

国別年間運用益 (不動産全般)



有利利回り合計 (不動産全般) vs 海外



出典: MSCI, Dexus Research; Note: Germany and USA end on Jun 2017.
Annual income returns (all property) as at Dec 2016.

Why Australian office?

- Office markets well positioned on a global scale
- Falling supply and rising demand over the short term
- Vacancy falling in Australia's largest markets



Sydney CBD.

なぜオーストラリアなのか？

- オフィスマーケットはグローバルでも好位置
- 短期では供給率低下および需要増
- オーストラリアの主要マーケットで空室率低下

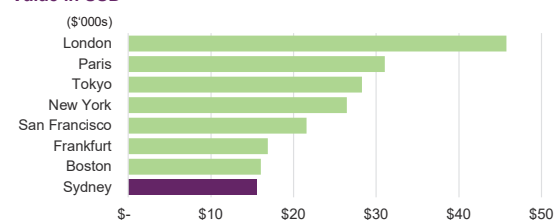


Sydney CBD.

Why Australian office?

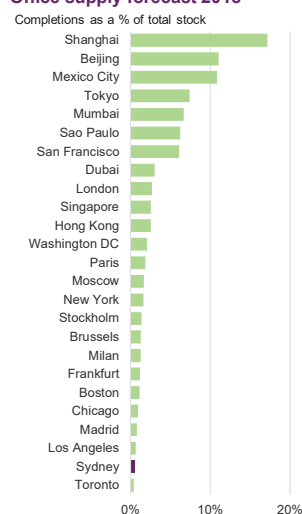
Well positioned on global scale

Value in USD

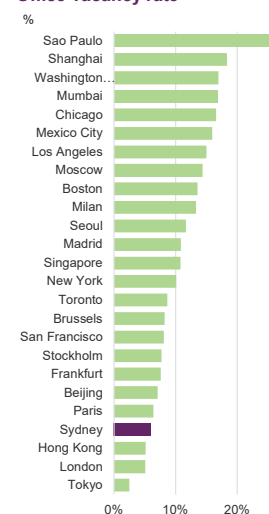


Source JLL Research.

Office supply forecast 2018



Office vacancy rate

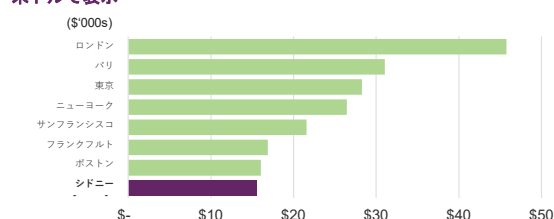


Investor presentation March 2018

なぜオーストラリアのオフィスなのか？

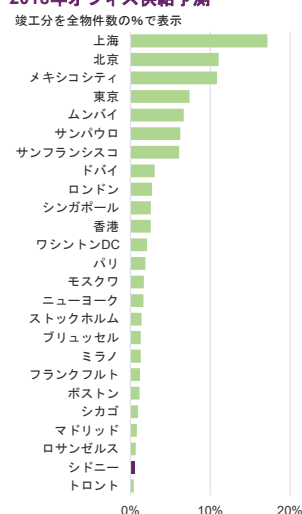
グローバルでも好位置を獲得

米ドルで表示

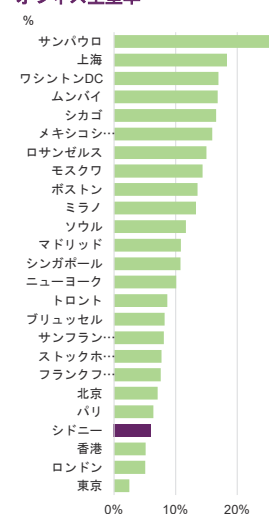


出典 JLL Research.

2018年オフィス供給予測



オフィス空室率



Investor presentation March 2018

Why Australian office?

Fundamentals still solid - falling supply and rising demand

- Solid demand outlook supported by infrastructure spend & population growth story (Sydney, Melbourne) and improved economic backdrop (Brisbane, Perth)
- A shortage of space and NSW Government decentralisation to constrain Sydney net take-up
- Supply pipelines ramping up medium-term, but Sydney and Melbourne well positioned to handle any new supply

Source: JLL, Dexus Research.

Office demand and supply across CBDs



dexus

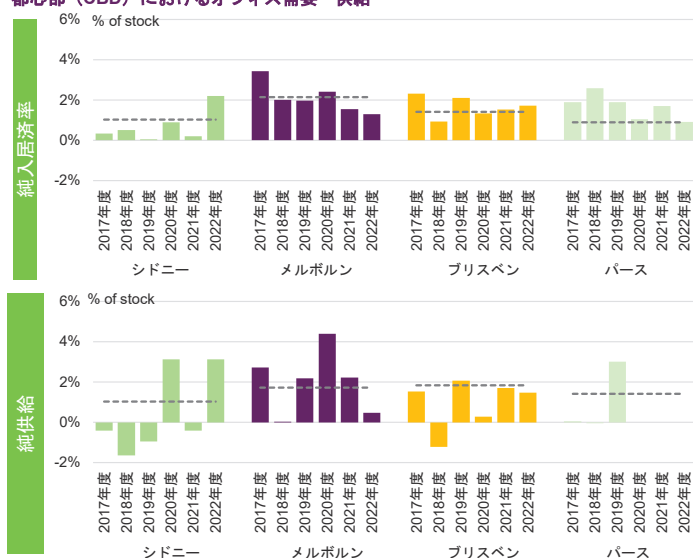
なぜオーストラリアのオフィスなのか？

堅調なファンダメンタルー 供給減と需要増

- インフラ投資&人口増の下支え（シドニー、メルボルン）、経済基調の改善（ブリスベン、パース）による堅調需要を見込む
- スペース不足およびNSW州政府の脱中央化によるシドニーの入居に制約
- 中期ではシドニーの供給予定物件が増加、シドニーおよびメルボルンでは新規供給を吸収可能な状況

出典: JLL, Dexus Research.

都心部（CBD）におけるオフィス需要・供給

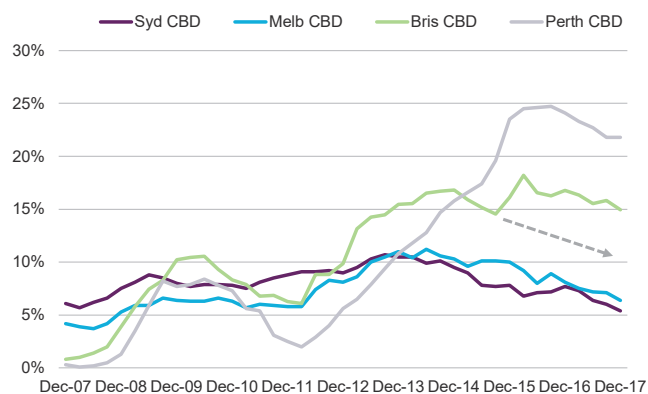


dexus

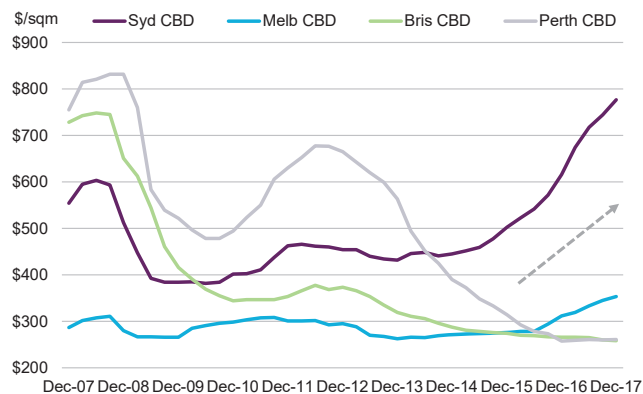
Why Australian office?

Vacancy falling and rents rising in Australia's largest markets

Office vacancy rates



Office effective rental growth



Source: JLL.

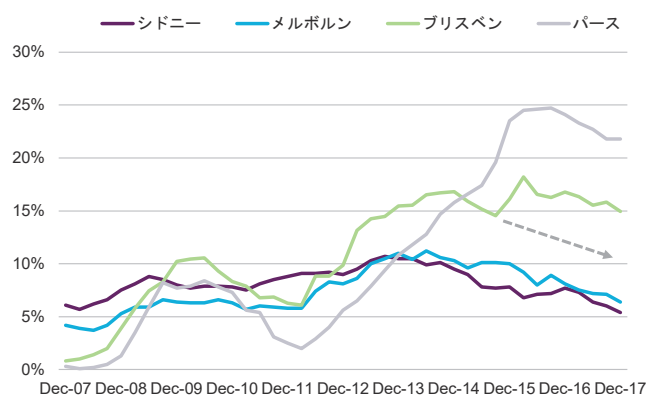
48 Investor presentation March 2018

dexus

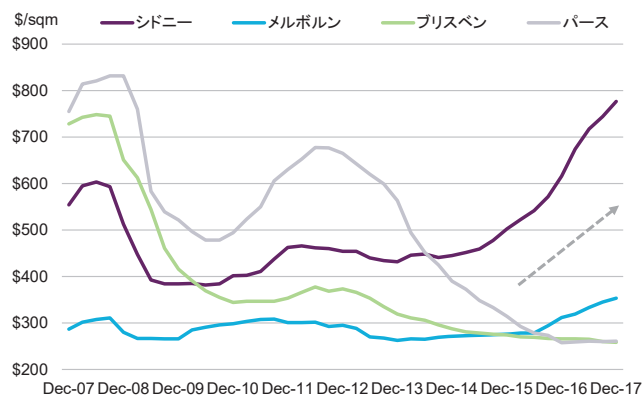
なぜオーストラリアのオフィスなのか？

オーストラリア最大のマーケットで空室率低下、賃貸料の上昇

オフィス空室率



オフィス実質賃金成長



出典: JLL.

48 Investor presentation March 2018

dexus

Dexus portfolio

50

Investor presentation March 2018

dexus 

Dexus ポートフォリオ

50

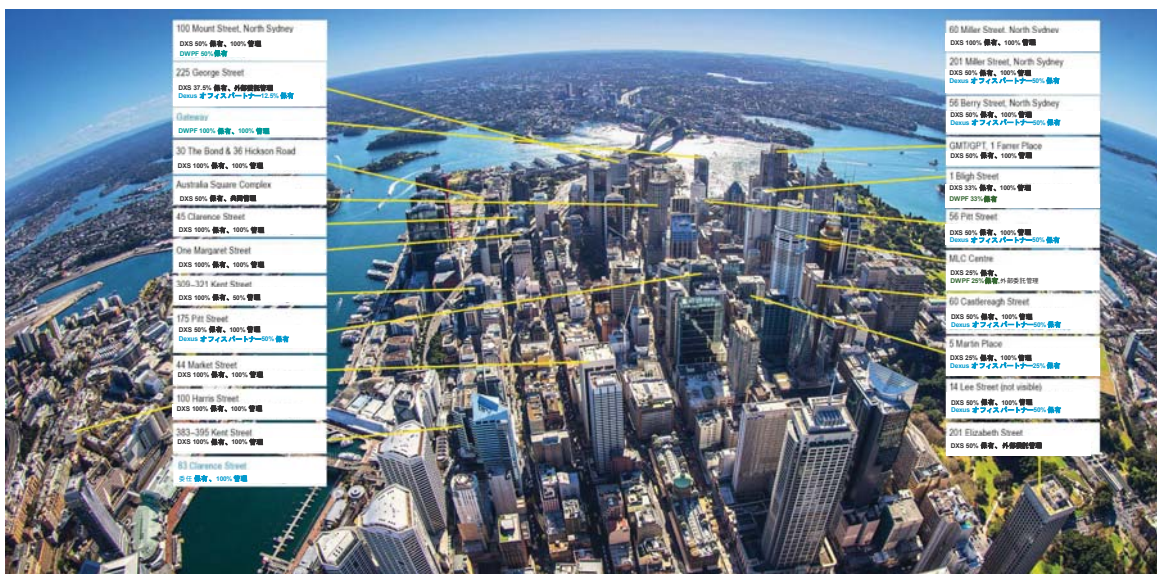
Investor presentation March 2018

dexus 

Sydney CBD office portfolio



シドニーCBD オフィス ポートフォリオ



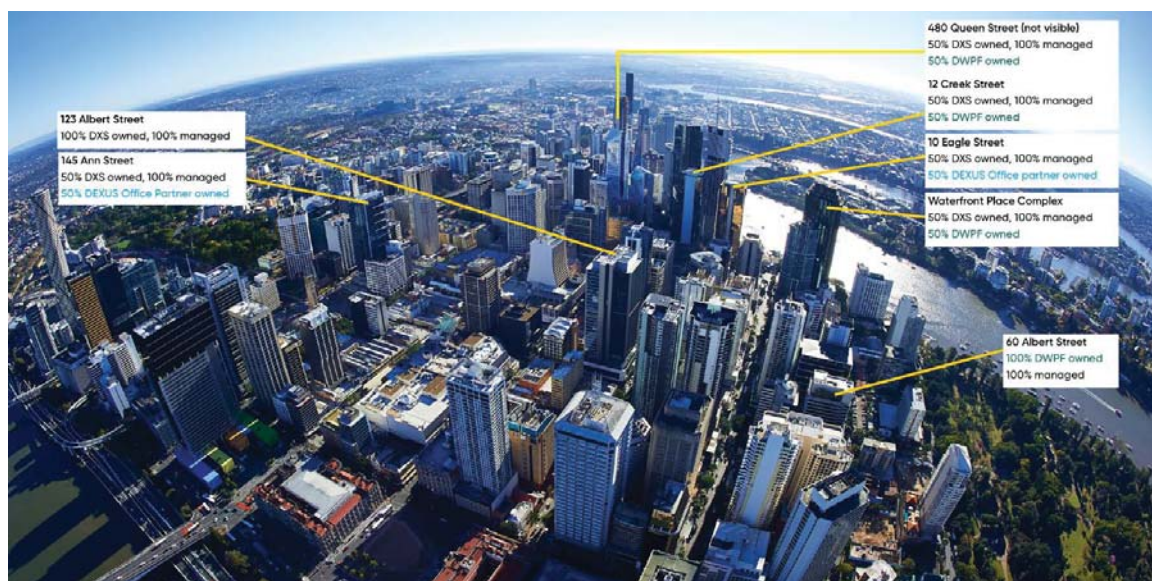
Melbourne CBD office portfolio



メルボルンCBD オフィス ポートフォリオ



Brisbane CBD office portfolio



ブリスベンCBD オフィス ポートフォリオ



Perth CBD office portfolio



パースCBD オフィス ポートフォリオ



HY18 financial results

55

Investor presentation March 2018

dexus 

2018年度 業績

55

Investor presentation March 2018

dexus 

Delivered strong financial result in HY18

	HY18 \$m	HY17 \$m	Change %
Office property FFO	299.4	292.6	2.3%
Industrial property FFO	64.6	53.7	20.3%
Total property FFO	364.0	346.3	5.1%
Management operations ¹	25.1	21.0	19.5%
Group corporate	(13.6)	(10.7)	(27.1%)
Net Finance costs	(63.3)	(64.5)	1.9%
Other ²	(4.7)	(4.4)	(6.8%)
Underlying FFO³	307.5	287.7	6.9%
Trading profits (net of tax)	14.3	8.3	72.3%
FFO	321.8	296.0	8.7%
Adjusted Funds from Operations (AFFO)	246.3	214.3	14.9%
Distribution payout (% AFFO)	97.9%	98.0%	
Distribution	241.1	210.1	14.8%

- Office property FFO growth due to lease commencements across the portfolio and acquisitions in July 2017
- Industrial property FFO growth driven by increased occupancy from lease commencements, income from completed developments and acquisitions
- Management operations increased as a result of revaluation growth and a strong first half of office leasing
- Management Expense Ratio (MER) benefited from increased revaluations, reducing to 33 basis points

	HY18	HY17	Change
Underlying FFO per security ³	30.2	29.7	1.7%
FFO per security	31.6	30.6	3.3%
Distribution per security	23.7	21.7	9.2%
	HY18	FY17	
NTA per security	\$9.16	\$8.45	8.4%

1. Management operations income includes development management fees.
2. Other FFO includes non-trading related tax expense.
3. Underlying FFO excludes trading profits net of tax.

2018年度 好調な業績

	2018年 100万ドル	2017年 100万ドル	変動 %
オフィス不動産FFO	299.4	292.6	2.3%
産業用施設不動産FFO	64.6	53.7	20.3%
不動産合計 FFO	364.0	346.3	5.1%
営業管理 ¹	25.1	21.0	19.5%
グループ企業	(13.6)	(10.7)	(27.1%)
純財務コスト	(63.3)	(64.5)	1.9%
その他 ²	(4.7)	(4.4)	(6.8%)
基礎数値FFO³	307.5	287.7	6.9%
取引益(税引き前)	14.3	8.3	72.3%
FFO	321.8	296.0	8.7%
調整後運用益(AFFO)	246.3	214.3	14.9%
配当金支払(% AFFO)	97.9%	98.0%	
配当金	241.1	210.1	14.8%

- 2017年7月のポートフォリオ内のリース開始および取得によるオフィス物件 FFOの伸び
- リース開始、開発完了および取得物件からの収益による稼働率上昇を受けた産業用施設FFOの伸び
- 評価額増、上半期オフィス賃貸の好調による管理運営の増加
- 評価額アップにより管理費用率(MER)に好影響、33ベースポイントに減少

	2018年度	2017年度	変動
1株当たり基本FFO ³	30.2	29.7	1.7%
1株当たりFFO	31.6	30.6	3.3%
1株当たり配当	23.7	21.7	9.2%
	2018年度	2017年度	
1株当たりNTA	\$9.16	\$8.45	8.4%

1. 管理運営収益には開発管理費を含む。
2. その他FFOには取引外の関連税費用を含む。
3. 基礎FFOは税引き後取引益を含まない。
- 4.

Financial results

Reconciliation to statutory profit

Reference	Item	31 Dec 2017 \$m	31 Dec 2016 \$m
Statutory AIFRS net profit after tax		997.1	716.0
Investment property and inventory	(Gains)/losses from sales of investment property	0.7	(71.4)
	Fair value gain on investment property	(730.2)	(396.0)
Financial instruments	Fair value loss on the mark-to-market of derivatives	9.2	80.9
Incentives and rent straight-lining	Amortisation of cash and fit out incentives	26.6	24.4
	Amortisation of lease fees	6.5	4.8
	Amortisation of rent-free incentives	30.0	25.5
	Rent straight-lining	(11.6)	(4.4)
Tax	Non-FFO tax expense	-	(1.2)
Other unrealised or one-off items	Other unrealised or one-off items	(6.5) ¹	(82.6)
Funds From Operations (FFO)		321.8	296.0
Maintenance and leasing capex	Maintenance capital expenditure	(28.6)	(21.5)
	Cash incentives and leasing costs paid	(14.6)	(28.6)
	Rent free incentives	(32.3)	(31.6)
Adjusted Funds From Operations (AFFO)		246.3	214.3
Distribution		241.1	210.1
AFFO Payout ratio		97.9%	98.0%

1. Includes \$18.4 million of unrealised fair value gains on interest bearing liabilities, \$2.7 million amortisation of intangible assets, \$9.2 million coupon income, rental guarantees received and other.

業績

法定純利益の勘定調整

参照	項目	2018年12月31日 100万ドル	2018年12月31日 100万ドル
法定全豪国際財務報告基準 (AIFRS)税引後純利益		997.1	716.0
投資不動産と金融商品目録	投資不動産売却による(利益)損失	0.7	(71.4)
	投資不動産の公正価値利益	(730.2)	(396.0)
金融商品	金融派生商品の公正価値(利益)損失の時価評価	9.2	80.9
インセンティブと定額賃料	現金と内装費インセンティブ償却費	26.6	24.4
	賃貸料償却費	6.5	4.8
	フリーレント・インセンティブ償却費	30.0	25.5
	定額賃料	(11.6)	(4.4)
税	非FFO 繰延税金手当	-	(1.2)
その他未実現商品もしくは一回限りの商品	その他未実現商品もしくは一回限りの商品	(6.5) ¹	(82.6)
営業活動による資金(FFO)		321.8	296.0
維持とリース業務への資本支出	不動産維持資金支出	(28.6)	(21.5)
	現金インセンティブおよびリース業務コスト支払	(14.6)	(28.6)
	フリーレント・インセンティブ	(32.3)	(31.6)
調整済営業活動による資金(AFFO)		246.3	214.3
配当		241.1	210.1
AFFO支払率		97.9%	98.0%

1. 有利子負債の未実現公正価値利益1840万ドル、無形資産の償却270万ドル、クーポン収益920万ドル、受け取ったレンタル保証その他を含む。

Financial results

Management operations profit

HY18 (\$m)	Property Management	Funds Management	Development Management	Management Operations
Revenue	35.7	27.8	2.2	65.7
Operating expenses	(26.0)	(11.2)	(3.4)	(40.6)
HY18 net profit	9.7	16.6	(1.2)	25.1
HY18 margin	27%	60%		38%
HY17 margin	21%	61%		35%

業績

管理収入

2018年度 (100万ドル)	不動産管理	資産運用	開発管理	管理業務
収益	35.7	27.8	2.2	65.7
運営費用	(26.0)	(11.2)	(3.4)	(40.6)
2018年度純利益	9.7	16.6	(1.2)	25.1
2018年度 マージン	27%	60%		38%
2017年度 マージン	21%	61%		35%

Financial results

Cash flow reconciliation

	31 Dec 2017 \$m	31 Dec 2016 \$m
Cash flow from operating activities	180.9	301.6
add back: payment for inventory acquisition and capex	91.8	27.2
less: development costs	(70.0)	(38.1)
add: development revenue ¹	90.4	-
less: deferred settlement of sale of Mascot	-	(5.0)
less: tax on trading profits not yet paid	(6.1)	(3.6)
add back: capitalised interest	6.4	4.8
less: adjustments for equity accounted distributions	12.3	(19.9)
add back: other working capital movements	(9.4)	0.8
Adjusted cash flow from operating activities	296.3	267.8
Rent free income	32.3	31.6
Depreciation and amortisation (including deferred borrowing costs)	(6.8)	(3.4)
FFO	321.8	296.0
Less: payments from maintenance capex and incentives ²	(75.5)	(81.7)
AFFO	246.3	214.3
Less: gross distribution	(241.1)	(210.1)
Cash surplus/deficit	5.2	4.2

1. Deferred settlement of development revenue.
2. Includes cash and fitout incentives, lease fees and rent free incentives.

業績

キャッシュフロー計算書

	2017年12月31日 100万ドル	2016年12月31日 100万ドル
営業活動によるキャッシュ・フロー	180.9	301.6
足し戻し: 棚卸資産購入および 資本支出	91.8	27.2
控除: 開発費用	(70.0)	(38.1)
加算: 開発収入 ¹	90.4	-
控除: Mascotの売買取引成約延期	-	(5.0)
控除: 売却益にかかる税未払い分	(6.1)	(3.6)
足し戻し: 資産計上利子	6.4	4.8
控除: 配当金調整	12.3	(19.9)
足し戻し: その他投資活動による増減	(9.4)	0.8
調整後営業活動によるキャッシュ・フロー	296.3	267.8
フリーレント収入	32.3	31.6
減価償却および償却費 (繰り延べ借入コストを含む)	(6.8)	(3.4)
FFO	321.8	296.0
控除: 修繕費およびインセンティブの支払 ²	(75.5)	(81.7)
AFFO	246.3	214.3
控除: 配当金総計	(241.1)	(210.1)
キャッシュ 黒字/赤字	5.2	4.2

1. 開発収益繰り延べ。
2. キャッシュおよび内装費用インセンティブ、賃貸費用およびフリーレント・インセンティブ。

Financial results

Interest reconciliation

	31 Dec 2017 \$m	31 Dec 2016 \$m
Total statutory finance costs¹	60.4	49.9
Add: unrealised interest rate swap MTM gain/(loss) ²	1.1	12.7
Add: finance costs attributable to investments accounted for using the equity method	2.5	2.5
Net finance costs for FFO¹	64.0	65.1
Add: interest capitalised	6.4	4.8
Gross finance costs for cost of debt purpose	70.4	69.9

1. Excludes interest income of \$0.7 million.

2. Net fair value loss of interest rate swap of \$6.2 million (per note 2 of the Financial Statements) includes realised interest rate swap expense of \$7.3 million and unrealised interest rate swap MTM gain of \$1.1 million.

業績

利子勘定

	2017年12月31日 100万ドル	2016年12月31日 100万ドル
法定財務コスト¹	60.4	49.9
加算: 時価スワップ未払利息 収益/(損益) ²	1.1	12.7
加算: 持分法を適用した投資に起因する投資財務コスト	2.5	2.5
資本支出目的の純財務コスト¹	64.0	65.1
加算: 資産計上利子	6.4	4.8
借入れ目的の総財務コスト	70.4	69.9

1. 70万ドルの利子収入を除く。

2. 金利スワップの純公正価格の損益620万ドル（決算報告の注記2）は、償還金利スワップ費用730万ドルおよび未償還金利スワップ時価利益110万ドルを含む。

Development

開発

Development

Dexus development pipeline

\$2.1 billion Dexus Development Pipeline			
\$737 million Total committed projects	\$536 million Remaining spend on committed projects	\$1.3 billion Total uncommitted projects	Uncommitted projects focused primarily on office & mixed use
Project cost on uncommitted projects			
Uncommitted projects	FY18	FY19	FY20+
Office / City Retail - 5 properties	\$613m		
Industrial - 2 properties	\$164m		
Mixed use - 2 properties	\$546m		
Project cost on uncommitted projects	\$1,323m		

開発

Dexus 開発中案件

21億ドル Dexus 開発中案件			
7億370億ドル 自社開発案件合計	5億3600万ドル 自社開発案件その他支出	13億ドル 非自社開発案件合計	賃貸および複合施設中心 非自社開発案件
非自社案件プロジェクトコスト			
非自社開発案件	2018年度	2019年度	2020年度+
オフィス / 都市型商業施設 - 5 物件	6130万ドル		
倉庫物流等産業施設 - 2 物件	1640万ドル		
複合型 - 2 物件	5460万ドル		
非自社開発案件コスト	13億230万ドル		

Development

Dexus committed developments & portfolio capex

Pipeline		Building area ¹ sqm	Project cost est. ² \$m	Est. cost to completion ² \$m	Yield on cost ³ %	Leased %	Completion due
Office	100 Mount Street, North Sydney, NSW	41,700	231	130	8%	60%	Feb 2019
	180 Flinders Street, Melbourne, VIC ⁴	20,100	146	145	6-7%	0%	Mid 2020
	Annex, 12 Creek Street, Brisbane, QLD	6,700	30	28	7-8%	0%	Aug 2019
	240 St Georges Terrace, Perth, WA	47,800	165	162	c.7%	35% ⁵	Late 2021
	Total office	116,300	572	465			
Industrial	1-5 Felstead Drive, Laverton North, VIC	21,900	22	13	8%	100%	May 2018
	41 Foundation Road, Laverton North, VIC	20,700	24	8	7%	100%	Mar 2018
	1-3 Dolerite Way, Greystanes, NSW	8,000	8	1	7%	100%	Mar 2018
	7 Dolerite Way, Greystanes, NSW	26,700	23	1	7%	100%	Mar 2018
	9 Dolerite Way, Greystanes, NSW	6,800	5	1	8%	100%	Mar 2018
	2-6 Dolerite Way, Greystanes, NSW	33,400	28	16	8%	0%	Sep 2018
	Total industrial	117,500	110	40			
City retail	175 Pitt Street, Sydney, NSW	5,300	30	7	6-7%	72%	Apr 2019
	44 Market Street, Sydney, NSW	1,500	20	19	6-7%	96%	May 2019
	1 Farrer Place, Sydney, NSW	500	5	5	5-6%	42%	Nov 2018
	Total city retail	7,300	55	31			
Total developments committed		241,100	737	536			
Dexus total portfolio capital expenditure		HY18	FY18E				
Maintenance capital expenditure		\$28.6m	c. \$65m				
Cash incentives and leasing costs		\$14.6m	c. \$40m				
Rent free incentives		\$32.3m	c. \$60m				
Total capital expenditure		\$75.5m	\$165-170m				

1. At 100%.
2. Dexus interest in development cost (including cost of land where purchased for development).
3. Yield on cost calculation includes cost of land.
4. Includes associated refurbishment works.
5. 35% of the whole building is committed. Circa 40% of the Woodside space is committed.

開発

Dexus 自社開発案件 & キャベックス・ポートフォリオ

開発中案件		延床面積 ¹ sqm	プロジェクトコスト 概算 ² \$m	完成までのコスト 概算 ² \$m	対コスト利回り ³ %	賃貸割合%	完成期日
オフィス	100 Mount Street, North Sydney, NSW	41,700	231	130	8%	60%	Feb 2019
	180 Flinders Street, Melbourne, VIC ⁴	20,100	146	145	6-7%	0%	Mid 2020
	Annex, 12 Creek Street, Brisbane, QLD	6,700	30	28	7-8%	0%	Aug 2019
	240 St Georges Terrace, Perth, WA	47,800	165	162	c.7%	35% ⁵	Late 2021
	オフィス合計	116,300	572	465			
産業用施設	1-5 Felstead Drive, Laverton North, VIC	21,900	22	13	8%	100%	May 2018
	41 Foundation Road, Laverton North, VIC	20,700	24	8	7%	100%	Mar 2018
	1-3 Dolerite Way, Greystanes, NSW	8,000	8	1	7%	100%	Mar 2018
	7 Dolerite Way, Greystanes, NSW	26,700	23	1	7%	100%	Mar 2018
	9 Dolerite Way, Greystanes, NSW	6,800	5	1	8%	100%	Mar 2018
	2-6 Dolerite Way, Greystanes, NSW	33,400	28	16	8%	0%	Sep 2018
	産業用施設合計	117,500	110	40			
都心型商業施設	175 Pitt Street, Sydney, NSW	5,300	30	7	6-7%	72%	Apr 2019
	44 Market Street, Sydney, NSW	1,500	20	19	6-7%	96%	May 2019
	1 Farrer Place, Sydney, NSW	500	5	5	5-6%	42%	Nov 2018
	都心型商業施設	7,300	55	31			
直接開発案件合計		241,100	737	536			
Dexus キャベックス・ポートフォリオ合計		2018年度	2018年度予測				
不動産維持経費 資本支出		\$28.6m	c. \$65m				
キャッシュ・リベートおよび賃貸コスト		\$14.6m	c. \$40m				
フリーレント・リベート		\$32.3m	c. \$60m				
資本支出合計		\$75.5m	\$165-170m				

1. 100%.
2. 開発費用のうちDexus持分（開発用地購入費用を含む）。
3. 対コスト利回り計算には土地費用も含める。
4. 関連する改築費用も含む。
5. 建物全体の35%が自社開発分。Woodsideの約40%が 非自社開発分。

Development

Dexus uncommitted developments

Pipeline		Building area ¹ sqm	Project cost est. ² \$m	Est. yield on est. project cost ³ %
Office	Waterfront Place Precinct Masterplan, Brisbane, QLD (Office) 11 Talavera Road, Macquarie Park, NSW ⁴	81,700 24,000	275 257	
Total office		105,700	532	7-8%
Industrial	Dexus Industrial Estate (Stage 2B & 3), Laverton North, VIC Axxess Corporate Park, Mount Waverley, VIC	66,700 16,000	94 70	
Total industrial		82,700	164	6-9%
City retail	321 Kent Street Retail Podium, Sydney, NSW 201 Elizabeth Street, Sydney, NSW MLC Centre, 19 Martin Place, Sydney, NSW	4,800 4,900 12,200	16 24 41	
		21,900	81	5-6%
Other	Waterfront Place Precinct Masterplan, Brisbane, QLD (Resi & Hotel) 201 Elizabeth Street, Sydney, NSW (Resi & Hotel)	58,000 54,600	270 276	
Total other		112,600	546	
Total uncommitted		322,900	1,323	

1. At 100%.
2. Dexus interest in development cost (including cost of land where purchased for development).
3. Yield on cost calculation includes cost of land.
4. Includes associated refurbishment works.

開発

Dexus 非自社開発案件

開発中		延床面積 ¹ sqm	プロジェクトコスト 概算 ² \$m	対コスト利回り 概算 ³ %
オフィス	Waterfront Place Precinct Masterplan, Brisbane, QLD (Office) 11 Talavera Road, Macquarie Park, NSW ⁴	81,700 24,000	275 257	
オフィス合計		105,700	532	7-8%
産業施設	Dexus Industrial Estate (Stage 2B & 3), Laverton North, VIC Axxess Corporate Park, Mount Waverley, VIC	66,700 16,000	94 70	
産業施設合計		82,700	164	6-9%
都心型商業施設	321 Kent Street Retail Podium, Sydney, NSW 201 Elizabeth Street, Sydney, NSW MLC Centre, 19 Martin Place, Sydney, NSW	4,800 4,900 12,200	16 24 41	
		21,900	81	5-6%
その他	Waterfront Place Precinct Masterplan, Brisbane, QLD (Resi & Hotel) 201 Elizabeth Street, Sydney, NSW (Resi & Hotel)	58,000 54,600	270 276	
その他合計		112,600	546	
非自社開発案件合計		322,900	1,323	

1. 100%.
2. 開発費用のうちDexus持分（開発用地購入費用を含む）。
3. 対コスト利回り計算には土地費用も含める。
4. 関連する改築費用も含む。

Important information

- This presentation is issued by Dexus Funds Management Limited (DXFM) in its capacity as responsible entity of Dexus (ASX:DXS). It is not an offer of securities for subscription or sale and is not financial product advice.
- Information in this presentation including, without limitation, any forward looking statements or opinions (the Information) may be subject to change without notice. To the extent permitted by law, DXFM, Dexus and their officers, employees and advisers do not make any representation or warranty, express or implied, as to the currency, accuracy, reliability or completeness of the Information and disclaim all responsibility and liability for it (including, without limitation, liability for negligence). Actual results may differ materially from those predicted or implied by any forward looking statements for a range of reasons outside the control of the relevant parties.
- The information contained in this presentation should not be considered to be comprehensive or to comprise all the information which a Dexus security holder or potential investor may require in order to determine whether to deal in Dexus stapled securities. This presentation does not take into account the financial situation, investment objectives and particular needs of any particular person.
- The repayment and performance of an investment in Dexus is not guaranteed by DXFM, any of its related bodies corporate or any other person or organisation.
- This investment is subject to investment risk, including possible delays in repayment and loss of income and principal invested.

重要事項

- このプレゼン資料はDexus (ASX:DXS)の資産運用会社であるDexus Funds Management Limited (DXFM) が作成したものです。この資料は株式募集、売却の申し込み、金融商品のアドバイスではありません。
- 将来予測や意見を含む当該資料に含まれる様々な情報は、予告なく変更されることがあります。法の許可する範囲で、DXFM、Dexus と弊社役員、従業員、アドバイザーは、いかなる情報の最新性、正確さ、信用度や効力について表現、保証、暗示を行うものではありません。またこれらの情報について、過失責任も含めて、いかなる責任も負いません。実際の結果は、関係者がコントロールできない様々な理由により、本書で予測、提示したものと著しく異なる場合もあります。
- 本書の情報は、全てを包括的に表しているわけではなく、この情報をもってDexus の株主や将来の投資家が、Dexus と取引することが安全かどうかを判断することは必ずしもできません。本資料は特定の人物の財務状況、投資目的、特定のニーズ考慮していません。
- DXFM、関連会社、その他組織やスタッフはDexus への投資への支払いや状況を保証しません。
- この投資は払い戻しの遅延、利益損失、投資元本損失などの投資リスクの影響を受けます。

dexus