

2017年10月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本リートファンド投資法人 (コード番号 8953)

代表者名 執行役員 難波 修一

URL: <http://www.jrf-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 辻 徹

問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太

TEL: 03-5293-7081

## 自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ

### (投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得)

日本リートファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口取得に係る事項について決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、取得したすべての投資口については、2018年2月期(第32期)中に消却することを予定しています。

#### 記

#### 1. 自己投資口の取得を行う理由

実施理由

- ① 足元における「質・収益性を兼ね備えた物件」の取得機会減少
- ② 潤沢なフリーキャッシュの活用
- ③ 相対的に割安な投資口価格水準における有用な投資主還元

本投資法人は、中長期的な投資主価値向上を見据えた施策として、「更なる資産規模の拡大」「資産入替え」「既存物件の価値向上」に取り組んでいます。

但し、足許では立地優位性の高い商業施設の売却物件が減少しており、本投資法人が考える「質・収益性を兼ね備えた物件」を取得できる機会が減少しています。本投資法人は引き続きポートフォリオの質の向上に繋がる物件取得を継続してまいります。当該環境下においては、「更なる資産規模の拡大」及び「資産入替え」による成長のみを性急に追い求めるのではなく、より厳選した新規物件取得に努めることが、投資主価値の向上に資するものと考えています。

一方で、本投資法人は、2017年8月期(第31期)末時点で、貸借対照表上、588億円の現預金を保持しており、分配金の支払いや今後の「既存物件の価値向上」のための資本的支出の計画等を考慮しても、潤沢なフリーキャッシュを有していると考えています。

また、eコマースの台頭等による、米国における商業施設運営懸念からの連想により生じる、日本の商業施設に対する投資家心理の悪化、及び、J-REITを主な投資対象とする国内投資信託からの資金流出による需給悪化等を主因とし、本投資法人の投資口価格は、「(ご参考) 3. 本投資法人の相対投資口価格推移」の通り、2017年初以降、右肩下がりに推移をしており、足許においても、東証REIT指数に対してアンダーパフォームしている状況が継続している等、相対的に割安な水準にあると本投資法人は考えています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の自己投資口取得に係る事項の決定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。

そのような状況の中、本投資法人は、投資主価値の向上に資するフリーキャッシュの用途を検討してまいりましたが、現況においてはその一部を相対的に割安な水準にある本投資法人の投資口の取得に活用することが、1口当たり分配金の増加を通じ投資主価値の向上につながるものと考え、自己投資口の取得についての決議に至りました。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得し得る投資口の総数	60,000口（上限） （発行済投資口の総口数（自己投資口を除く。）に対する割合2.25%）
(2) 投資口の取得価額の総額	10,000,000,000円（上限）
(3) 取得期間	2017年10月17日～2018年1月31日

上記の取得し得る投資口の総数の上限若しくは投資口の取得価額の総額の上限のいずれかに達した時点、又は上記の取得期間が満了した時点で、本投資法人による自己投資口取得は終了する予定です。なお、投資口の取得価額の総額については、現在の手元資金の状況、自己投資口取得実行後のLTV水準、2018年2月期（第32期）中の消却完了までに要する時間等に鑑み、その規模を決定しました。

（注）本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得口数及び取得価額の総額が上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

3. 自己投資口の取得方法

自己投資口の取得方法については、全て証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより実施する予定です。

なお、自己投資口の取得終了後、2018年2月期（第32期）中に、本投資法人役員会の決議により、取得した全ての自己投資口を消却する予定です。

以上

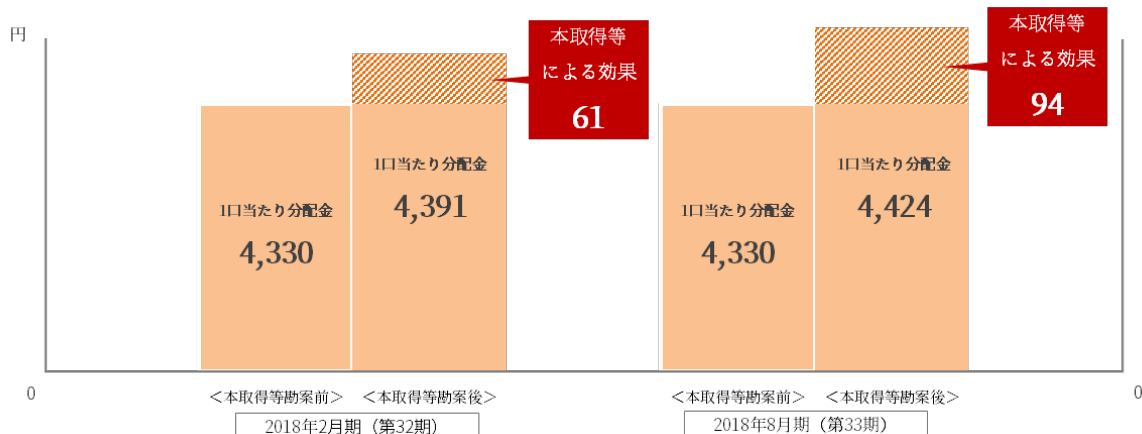
（ご参考）

1. 2017年10月16日時点の自己投資口の保有状況

発行済投資口の総口数（自己投資口を除く。）	2,667,198口
自己投資口数	0口

2. 自己投資口の取得及び消却（以下「本取得等」といいます。）による1口当たり分配金への影響

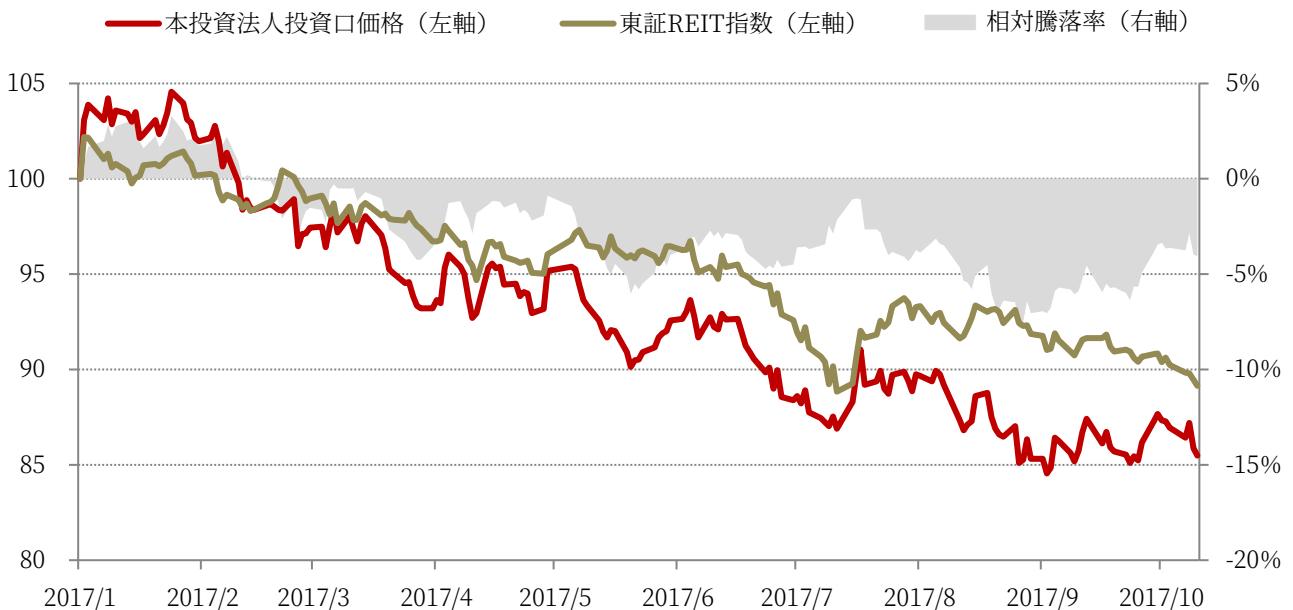
取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年2月期（第32期）中に消却した場合の、本取得等による1口当たり分配金への影響は以下のとおりです。



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の自己投資口取得に係る事項の決定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。

- (注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。
- (注2) 「本取得等勘案前の1口当たり分配金」の詳細については、本日公表の「2017年8月期(第31期)決算短信(REIT)」をご参照ください。
- (注3) 「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、本投資法人の投資口の2017年10月13日の終値である200,300円で、上記の投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2018年2月期(第32期)中に消却したと仮定した場合(かかる場合、取得投資口の総数は49,925口となります。)の試算値です。「本取得等勘案後の1口当たり分配金」は、実際の取得投資口の総数及び取得価額の総額によって変動します。
- (注4) 「本取得等による効果」とは「本取得等勘案後の1口当たり分配金」から「本取得等勘案前の1口当たり分配金」を控除した数値になります。

### 3. 本投資法人の相対投資口価格推移(2017年1月から現在まで)



- (注1) 終値ベース
- (注2) 2017年1月4日の終値を100とした相対的な投資口の価格推移を示しています。
- (注3) 相対騰落率とは、2017年1月4日の終値を100とした東証REIT指数の騰落率に対する、同じく2017年1月4日の終値を100とした本投資法人投資口価格の騰落率の各営業日における乖離幅を示します。
- (出所) ブルームバーグ