



運用状況の予想に関する補足説明資料

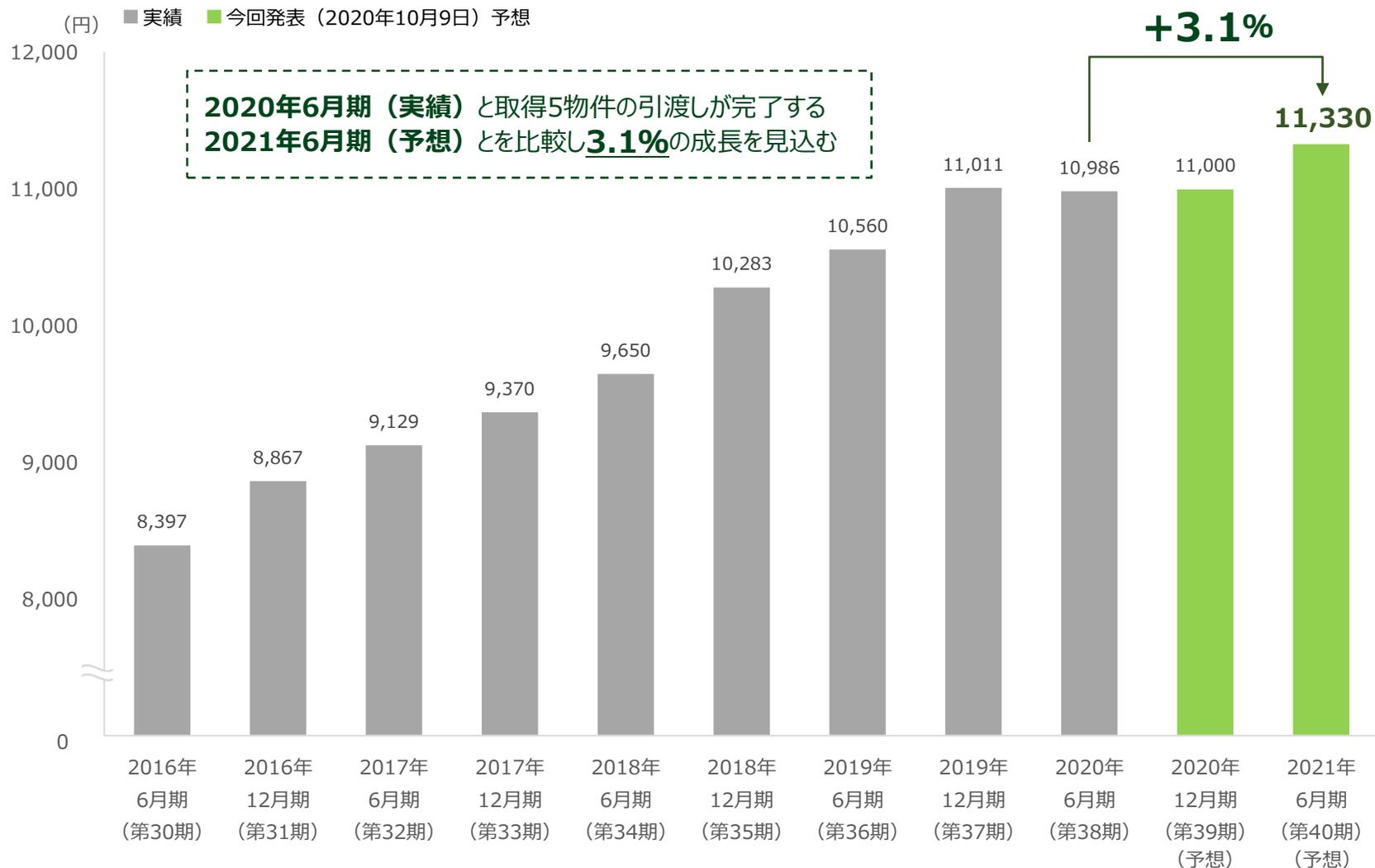
2020年10月9日付
「2020年12月期及び2021年6月期の運用状況の予想及び
1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」に関する補足説明資料



日本ビルファンド投資法人

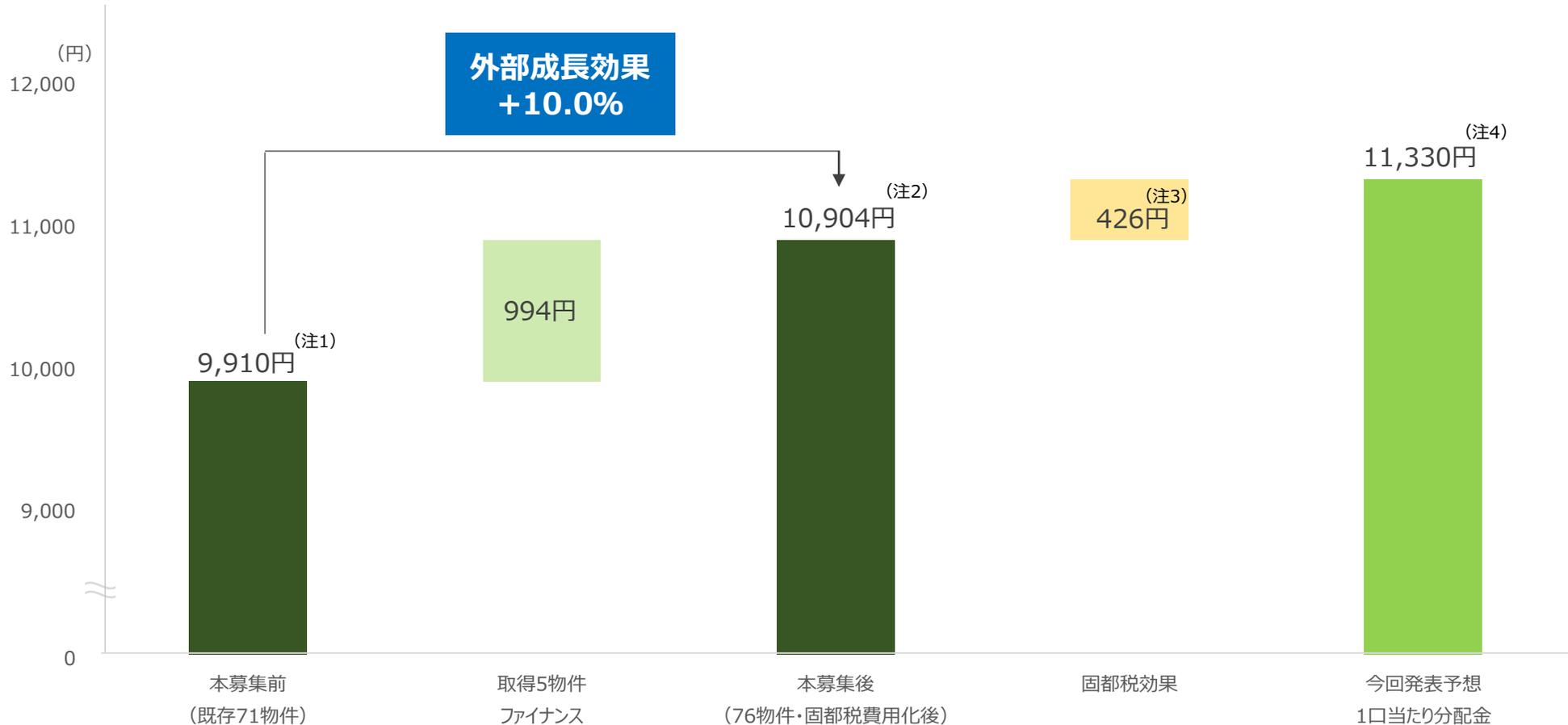
2020年10月9日

NBFは、1口当たり分配金の中長期的な安定成長を通じて投資主価値の向上を目指します



2021年6月期（第40期）1口当たり分配金成長について

J-REIT最大の物件取得と大規模エクイティファイナンスにより10.0%の外部成長効果を見込む



(注1) : 2020年10月9日に公表した2021年6月期（第40期）業績予想の数値(以下「第40期予想」)を元に取得5物件による影響を取り除き算出
 第40期予想当期純利益20,250百万円から、以下の①を控除、②を加算し、さらに第40期譲渡予定資産の譲渡益1,527百万円を控除した数値を、本募集前の投資口数1,412,000口で除して算出
 ①当該業績予想の算出に用いた、取得5物件に係る賃貸事業収益から物件関連費用（減価償却費を含む）を控除した金額5,299百万円
 ②当該業績予想の算出に用いた、取得5物件に係る資産運用報酬325百万円及び取得5物件に係る借入に係る支払利息等243百万円
 ※なお、本募集に係る費用は2020年12月期（第39期）に一括計上しており翌期以降の償却費も発生しないため控除の対象に含めていない
 ※第40期譲渡予定資産の譲渡を前提とし、第40期譲渡予定資産の譲渡益1,527百万円は、第40期予想と同様、全額を圧縮積立金に計上する前提としている

(注2) : 第40期予想分配金（総額18,723百万円）から、第40期取得予定2物件の固定資産税等（合計704百万円 注3参照）を控除し、本募集後の投資口数1,652,500口で除して算出

(注3) : 固都税効果は、第40期取得予定2物件の固定資産税等を費用化したものと仮定して、以下の計算式で算出
 計算式：（新宿三井ビルディング619百万円+グラントウキョウサウスタワー84百万円の合計額704百万円）÷本募集後の投資口数1,652,500口

(注4) : 第40期譲渡予定資産の譲渡益1,527百万円は、全額を圧縮積立金として繰り入れることを想定しているため、当該金額を当期純利益から控除して1口当たり分配金を算出

本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届け出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。日本ビルファンド投資法人の投資口又は投資法人債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。本資料において提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告を構成するものではありません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報を前提とした日本ビルファンド投資法人又は日本ビルファンドマネジメント株式会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における日本ビルファンド投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、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、日本ビルファンド投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

日本ビルファンド投資法人及び日本ビルファンドマネジメント株式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。

なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。