

平成29年2月27日

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング

日本リテールファンド投資法人

代表者名 執行役員 難波 修一

(コード番号8953)

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 執行役員リテール本部長 荒木 慶太

TEL.03-5293-7081

E-mail:jrf-8953.ir@mc-ubs.com

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

業績及び分配金の予想についての補足資料

JAPAN RETAIL FUND
INVESTMENT CORPORATION

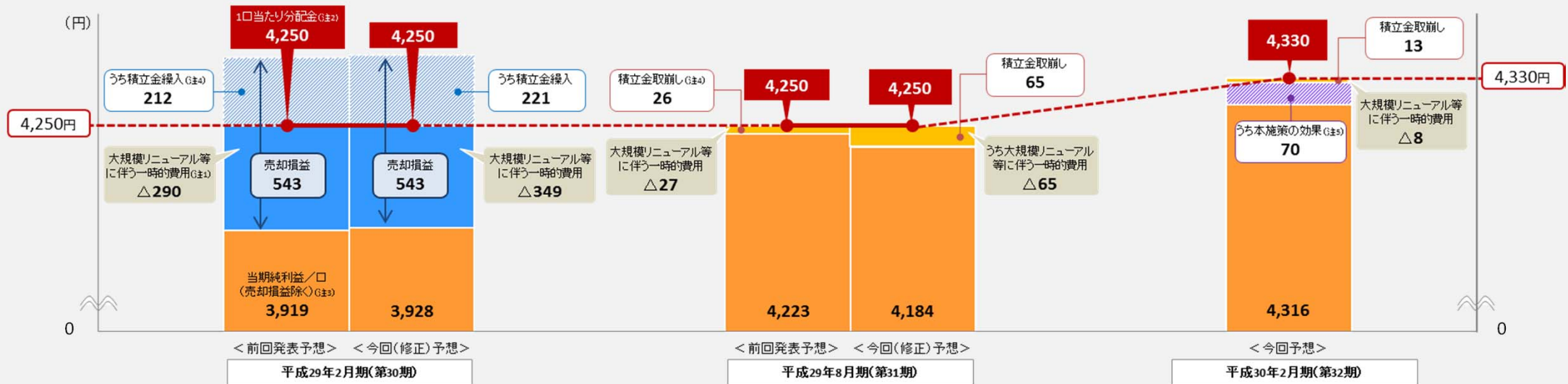
日本リテールファンド投資法人

ご注意:本報道発表文は本投資法人の平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金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。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

業績及び分配金の予想についての補足資料

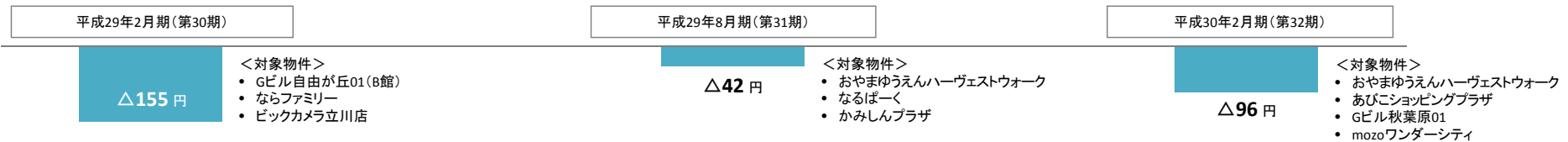
平成29年2月27日付「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した1口当たり分配金の予想の概要は以下の通りです。以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出された現時点のものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。

1口当たり分配金予想のイメージ(金額は全て投資口1口当たりの金額)



本投資法人は、業績予想において大規模リニューアル・建替え等に伴い収益が低下するダウンタイムの発生を見込んでいますが、現時点においてこれらの収益減に伴う積立金の取崩しによる分配金への充当は予定していません。

(ご参考)
大規模リニューアル等による収益のダウンタイム発生が1口当たり分配金に与える影響の試算(注6)



平成29年2月期(第30期)

今回(修正)予想 **4,250円**
前回発表予想から **変更なし**

分配金予想のポイント

- 既存物件(注7)の費用の減少
- 積立金繰入額の増加

平成29年8月期(第31期)

今回(修正)予想 **4,250円**
前回発表予想から **変更なし**

分配金予想のポイント

- 既存物件の費用の増加
- 新規取得資産の取得による増収

平成30年2月期(第32期)

今回予想 **4,330円**
第31期(修正予想)から **+80円**

分配金予想のポイント

- 新規取得資産の通期寄与
- 第31期(修正予想)から+80円

注記及び計算式

(注1) 大規模リニューアル等に伴う一時的費用

大規模リニューアル等の実施に伴い発生した若しくは発生することが見込まれる解体費等の修繕費・除却損・移転補償費等の合計額(※1)を期末発行済投資口数(※2)で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。

(※1) 各期の合計額は以下の通りです。

	前回発表予想	今回(修正)予想
平成29年2月期(第30期)	741百万円	891百万円
平成29年8月期(第31期)	70百万円	174百万円
平成30年2月期(第32期)	-	21百万円

(※2) 各期の期末発行済投資口数は以下の通りです(以下同様です。)。<前回発表予想>及び<今回(修正)予想>における期末発行済投資口数の詳細については、平成29年2月27日付「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

	前回発表予想	今回(修正)予想
平成29年2月期(第30期)	2,552,198口	2,552,198口
平成29年8月期(第31期)	2,552,198口	2,667,198口
平成30年2月期(第32期)	-	2,667,198口

(注2) 1口当たり分配金

予想分配金総額(※)を期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。

(※) 各期の予想分配金総額は以下の通りです。詳細については、平成29年2月27日付「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

	前回発表予想	今回(修正)予想
平成29年2月期(第30期)	10,846百万円	10,846百万円
平成29年8月期(第31期)	10,846百万円	11,335百万円
平成30年2月期(第32期)	-	11,548百万円

(注3) 当期純利益/口(売却損益除く)

予想当期純利益(※1)から売却損益(※2)を控除し、期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。

(※1) 各期の予想当期純利益は以下の通りです。詳細については、平成29年2月27日付「平成29年2月期(第30期)の及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

	前回発表予想	今回(修正)予想
平成29年2月期(第30期)	11,389百万円	11,413百万円
平成29年8月期(第31期)	10,779百万円	11,159百万円
平成30年2月期(第32期)	-	11,511百万円

(※2) 各期の売却損益は以下の通りです。詳細については、平成29年2月27日付「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

	前回発表予想	今回(修正)予想
平成29年2月期(第30期)	1,386百万円	1,387百万円
平成29年8月期(第31期)	-	-
平成30年2月期(第32期)	-	-

(注4) 積立金繰入及び積立金取崩し

圧縮積立金及び配当積立金の繰入予定合計額(※1)及び取崩し予定合計額(※2)を期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値をいいます。

(※1) 各期における圧縮積立金及び配当積立金の繰入予定合計額は、以下の通りです。

	前回発表予想			今回(修正)予想		
	圧縮積立金	配当積立金	合計額	圧縮積立金	配当積立金	合計額
平成29年2月期(第30期)	-	543百万円	543百万円	-	566百万円	566百万円
平成29年8月期(第31期)	-	-	-	-	-	-
平成30年2月期(第32期)	-	-	-	-	-	-

(※2) 各期における圧縮積立金及び配当積立金の取崩し予定合計額は、以下の通りです

	前回発表予想			今回(修正)予想		
	圧縮積立金	配当積立金	合計額	圧縮積立金	配当積立金	合計額
平成29年2月期(第30期)	-	-	-	-	-	-
平成29年8月期(第31期)	30百万円	36百万円	66百万円	138百万円	37百万円	175百万円
平成30年2月期(第32期)	-	-	-	-	37百万円	37百万円

(注5) 本施策の効果

本施策の効果とは、平成29年2月27日付「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」で公表した新投資口発行、新規取得資産の取得(※1)及び新規取得資産取得のための借入れ(※2)の効果を総称しています。

(※1) 平成29年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」で公表した4物件及び平成28年9月28日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【春日井(底地)】」で公表した1物件の取得を指します。

(※2) 平成29年2月27日付「資金の借入(新規借入)に関するお知らせ」で公表した200億円の借入れを指します。

平成29年8月期(第31期)における本施策の効果は以下の式により算出しています。

a	本施策未実施の場合の予想分配金総額	10,846百万円
b	新投資口発行前の期末発行済投資口数	2,552,198口
c	本施策による増益効果(※3)	464百万円
d	新投資口発行口数	115,000口
{(a+c)÷(b+d)}-(a÷b)	本施策の効果	△9円

平成30年2月期(第32期)における本施策の効果は以下の式により算出しております。

a	本施策未実施の場合の予想分配金総額	10,834百万円
b	新投資口発行前の期末発行済投資口数	2,552,198口
c	本施策による増益効果(※3)	677百万円
d	新投資口発行口数	115,000口
{(a+c)÷(b+d)}-(a÷b)	本施策の効果	+70円

(※3) 新規取得資産から生じる不動産賃貸事業利益から、本施策の実施に伴い増加する販売費・一般管理費及び営業外費用を控除した数値をいいます。

(注6) 収益のダウンタイムの発生が1口当たり分配金に与える影響の試算

大規模リニューアルを実施中又は実施予定の物件において、Gビル自由が丘01(B館)、ならファミリー、ビックカメラ立川店については、平成29年2月期(第30期)の予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成29年8月期(第31期)予想NOIとの差額を、おやまゆうえんハーヴェストウォークについては、平成29年8月期(第31期)及び平成30年2月期(第32期)の各期予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成28年8月期(第29期)NOIとの差額を、なるばーくについては、平成29年8月期(第31期)の予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成28年8月期(第29期)NOIとの差額を、かみしんプラザについては、平成29年8月期(第31期)の予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成29年2月期(第30期)予想NOIとの差額を、あびこショッピングプラザ、Gビル秋葉原01、mozoワンダーシティについては、平成30年2月期(第32期)の予想NOIからリニューアルに伴う一時的費用を除いた額と平成28年8月期(第29期)NOIとの差額を、各期末発行済投資口数で除して計算し、1円未満を切り捨てた数値になります。

(注7) 既存物件

既存物件とは、平成28年11月末日現在の保有資産である92物件をいいます。

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
- 本資料に記載された各種予想数値の前提等については、本投資法人が平成29年2月27日付で公表した「平成29年2月期(第30期)及び平成29年8月期(第31期)の運用状況の予想の修正並びに平成30年2月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)