

各 位

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20階  
 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 リテール本部長 今西文則  
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

平成 25 年 8 月期 (第 23 期) 及び平成 26 年 2 月期 (第 24 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期 (第 25 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人 (以下、「本投資法人」といいます。) は、平成 25 年 4 月 15 日付「平成 25 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、平成 25 年 8 月期 (第 23 期:平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日) 及び平成 26 年 2 月期 (第 24 期:平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日) の各運用状況及び分配金の予想について下記の通り修正するとともに、新たに平成 26 年 8 月期 (第 25 期:平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想について下記の通りお知らせいたします。

## 記

## 1. 平成 25 年 8 月期 (平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想 (A)	26,050	10,609	8,088	8,088	3,890	0
今回修正予想 (B)	26,080	10,643	8,148	8,148	3,918	0
増減額 (B-A)	29	34	59	59	28	0
増減率	0.1%	0.3%	0.7%	0.7%	0.7%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,079,198 口としています。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨て、割合については小数第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。

(注 3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

## 2. 平成 26 年 2 月期 (平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日) の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想 (A)	26,308	10,631	8,219	8,218	3,952	0
今回修正予想 (B)	28,893	11,952	9,388	9,309	4,034	0
増減額 (B-A)	2,585	1,320	1,169	1,091	82	0
増減率	9.8%	12.4%	14.2%	13.3%	2.1%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,308,198 口\*としています。

\*本日現在の発行済投資口数 2,079,198 口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数 229,000 口 (国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数) を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨て、割合については小数第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。

(注 3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 25 年 8 月期 (第 23 期) 及び平成 26 年 2 月期 (第 24 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期 (第 25 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記者発表文であり、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出届出目録見書並びに訂正事項分 (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。



### 3. 平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 分配金 (円) (利益超過分配 金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
平成 26 年 8 月期	29,354	12,060	9,425	9,425	4,083	0

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,308,198 口\*としています。

\*本日現在の発行済投資口数 2,079,198 口に、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行口数 229,000 口(国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数)を加えた口数です。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てた数値を記載しています。

(注 3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

### 4. 修正及び開示の理由

本日開催の本投資法人役員会にて、新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得のための資金調達を目的として新投資口の発行を決議したことに伴い、平成 26 年 2 月期（第 24 期）については、平成 25 年 4 月 15 日付「平成 25 年 2 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した運用状況及び分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことから、これらの修正を行うとともに、新たに平成 26 年 8 月期（第 25 期）の運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

また、これにあわせて平成 25 年 8 月期（第 23 期）につきまして、現在の予想に基づき運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

#### (ご注意)

平成 25 年 8 月期（第 23 期）、平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）の予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の決算確定作業、不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

各運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「平成 25 年 8 月期（第 23 期）、平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 25 年 8 月期（第 23 期）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期（第 25 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記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（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。



【別紙】

平成25年8月期（第23期）、平成26年2月期（第24期）及び平成26年8月期（第25期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	平成 25 年 8 月期（第 23 期 平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日（184 日）） 平成 26 年 2 月期（第 24 期 平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日（181 日）） 平成 26 年 8 月期（第 25 期 平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日（184 日））																		
運用資産	<p>&lt;平成 25 年 8 月期（第 23 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 8 月 31 日現在で本投資法人が保有する 76 物件を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件 76 物件に、以下の取得予定資産 8 物件を加えた 84 物件を前提としています。また、平成 26 年 8 月期（第 25 期）の期末までに取得予定資産の取得以外の運用資産の異動（新規物件の取得又は既存保有物件の売却等）がないことを前提としています。取得予定資産の詳細は、本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gビル銀座 01</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>ラウンドワン京都河原町店</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>ラウンドワン広島店</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>コリーヌ馬事公苑</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>かみしんプラザ</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>サミットストア中野南台店</td> <td>平成 25 年 10 月 3 日（注）</td> </tr> <tr> <td>川崎ルフロン</td> <td>平成 25 年 10 月 7 日</td> </tr> <tr> <td>Gビル心齋橋 03</td> <td>平成 25 年 10 月 7 日</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）本日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行に係る払込期日が平成 25 年 10 月 2 日の場合、取得予定日は平成 25 年 10 月 3 日となりますが、払込期日が平成 25 年 10 月 3 日又は 4 日のいずれかの日となる場合、取得予定日は平成 25 年 10 月 4 日又は 7 日のいずれかの日に変更されることがあります。</p>	取得予定資産の名称	取得予定日	Gビル銀座 01	平成 25 年 10 月 3 日（注）	ラウンドワン京都河原町店	平成 25 年 10 月 3 日（注）	ラウンドワン広島店	平成 25 年 10 月 3 日（注）	コリーヌ馬事公苑	平成 25 年 10 月 3 日（注）	かみしんプラザ	平成 25 年 10 月 3 日（注）	サミットストア中野南台店	平成 25 年 10 月 3 日（注）	川崎ルフロン	平成 25 年 10 月 7 日	Gビル心齋橋 03	平成 25 年 10 月 7 日
取得予定資産の名称	取得予定日																		
Gビル銀座 01	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
ラウンドワン京都河原町店	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
ラウンドワン広島店	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
コリーヌ馬事公苑	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
かみしんプラザ	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
サミットストア中野南台店	平成 25 年 10 月 3 日（注）																		
川崎ルフロン	平成 25 年 10 月 7 日																		
Gビル心齋橋 03	平成 25 年 10 月 7 日																		
発行済投資口数	<p>&lt;平成 25 年 8 月期（第 23 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期末発行済投資口数は 2,079,198 口としています。</li> </ul> <p>&lt;平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>期末発行済投資口数は 2,308,198 口としています。</li> <li>上記口数は、平成 25 年 8 月 31 日現在の発行済投資口数 2,079,198 口に加え、本日開催の役員会で決定された募集による新投資口の発行（229,000 口）が行われることを前提としています。詳細は、本日付で公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>																		

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 25 年 8 月期（第 23 期）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期（第 25 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記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（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。



項目	前提条件
有利子負債	<p>&lt;平成 25 年 8 月期（第 23 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 8 月 31 日現在の有利子負債（敷金・保証金を除きます。）は 319,751 百万円であり、内訳は短期借入金 11,200 百万円、長期借入金 268,551 百万円、投資法人債 40,000 百万円です。</li> </ul> <p>&lt;平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、本日付で締結した借入契約に基づく借入金及び自己資金を取得予定資産の購入資金に充当します。</li> <li>平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）中に返済、償還期限が到来する有利子負債は長期借入金 8,550 百万円、短期借入金 11,200 百万円ですが、その返済の原資の一部については、平成 25 年 9 月 12 日付の借入契約に基づく借入金による調達、その他については一部自己資金を充当し、残額については上記以外の借入金等による調達を前提としています。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入（新規借入・借換）に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>
営業収益	<p>&lt;平成 25 年 8 月期（第 23 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件の 76 物件の営業収益を前提としています。</li> <li>平成 25 年 6 月末日までの実績及び本日時点までのテナントとの交渉等を勘案して算出しています。</li> </ul> <p>&lt;平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存保有物件の 76 物件に取得予定資産 8 物件を加えた 84 物件の営業収益を前提としています。</li> <li>既存保有物件の不動産賃貸事業収入は、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。</li> <li>賃料水準及び空室部分の見込については、本日時点までのテナントとの交渉及び市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成 25 年 6 月末日までの実績及び取得予定日までに予定されている各情報（締結予定の賃貸借契約等）を考慮したうえで、計算しています。</li> <li>変動賃料は過去の対応する期間の賃料に市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>平成 26 年 2 月期（第 24 期）及び平成 26 年 8 月期（第 25 期）においては、テナントによる滞納又は不払いがないものと想定しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 25 年 8 月期（第 23 期）及び平成 26 年 2 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 26 年 8 月期（第 25 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記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（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。



営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが、計算期間の属する年内に実施する不動産等の新規取得に関し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成25年中に取得する取得予定資産8物件にかかる固定資産税等は平成26年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業費用に計上します。なお、当該取得予定資産の取得原価に算入する固定資産税等相当額は116百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、平成25年8月期（第23期）5,686百万円、平成26年2月期（第24期）5,936百万円、平成26年8月期（第25期）5,993百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は平成25年8月期（第23期）600百万円、平成26年2月期（第24期）765百万円、平成26年8月期（第25期）711百万円を、建物管理委託費は平成25年8月期（第23期）1,142百万円、平成26年2月期（第24期）1,244百万円、平成26年8月期（第25期）1,355百万円を想定しています。</li> <li>平成26年2月期（第24期）には、おやまゆうえんハーヴェストウォークのリニューアルに伴う固定資産除却損175百万円及びイオン戸畑ショッピングセンターの発電設備の一部交換に伴う固定資産除却損63百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は166百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> <li>営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等を含みます。）は、平成25年8月期（第23期）2,508百万円、平成26年2月期（第24期）2,565百万円、平成26年8月期（第25期）2,636百万円を想定しています。</li> </ul>
法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規に取得する川崎ルフロンにかかる資産除去債務の計上により、平成26年2月期（第24期）において、税効果会計に基づく繰延税金負債見合いとして法人税等調整額（費用）78百万円の計上を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>平成25年8月期（第23期）、平成26年2月期（第24期）及び平成26年8月期（第25期）において、当期純利益の全額（ただし、端数は除きます。）を分配することを前提としています。</li> <li>平成22年8月期（第17期）に計上した負ののれん発生益を原資とする配当積立金からの分配は、想定しておりません。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、会計基準及び税制に重大な変更がなされないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年8月期（第23期）及び平成26年2月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成26年8月期（第25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記者発表文であり、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出届出目論見書並びに訂正事項分（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。

