

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 26 年 8 月期 (第 25 期) 及び平成 27 年 2 月期 (第 26 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期 (第 27 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 26 年 4 月 14 日付「平成 26 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、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) 及び平成 27 年 2 月期 (第 26 期: 平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 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 27 年 8 月期 (第 27 期: 平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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 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)	29,376	12,139	9,521	9,521	4,125	0
今回修正予想 (B)	29,570	12,141	9,530	9,530	4,129	0
増減額 (B-A)	193	2	8	8	4	0
増減率	0.7%	0.0%	0.1%	0.1%	0.1%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,308,198 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 27 年 2 月期 (平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 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)	29,193	12,100	9,532	9,531	4,130	0
今回修正予想 (B)	30,687	12,736	10,075	10,060	4,140	0
増減額 (B-A)	1,494	636	543	528	10	0
増減率	5.1%	5.3%	5.7%	5.5%	0.2%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,430,198 口*としています。

*本日現在の発行済投資口数 2,308,198 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 119,500 口 (上限口数) (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並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数) 及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の 2,500 口 (上限口数) 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 26 年 8 月期 (第 25 期) 及び平成 27 年 2 月期 (第 26 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期 (第 27 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し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。



3. 平成 27 年 8 月期（平成 27 年 3 月 1 日～平成 27 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 27 年 8 月期	30,736	12,711	10,082	10,081	4,149	0

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,430,198 口*としています。

*本日現在の発行済投資口数 2,308,198 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 119,500 口（上限口数）（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並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって発行される予定の 2,500 口（上限口数）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 27 年 2 月期（第 26 期）については、平成 26 年 4 月 14 日付「平成 26 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 27 年 8 月期（第 27 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 26 年 8 月期（第 25 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 26 年 8 月期（第 25 期）、平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 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 26 年 8 月期（第 25 期）、平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 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 26 年 8 月期（第 25 期）及び平成 27 年 2 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期（第 27 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26年8月期（第25期）、平成27年2月期（第26期）及び平成27年8月期（第27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）） 平成27年2月期（第26期 平成26年9月1日～平成27年2月28日（181日）） 平成27年8月期（第27期 平成27年3月1日～平成27年8月31日（184日））												
運用資産	<p><平成26年8月期（第25期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成26年8月31日現在で本投資法人が保有する84物件を前提としています。 <p><平成27年2月期（第26期）及び平成27年8月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件84物件に、以下の取得予定資産5物件（うち2物件は持分追加取得）を加えた87物件を前提としています。また、平成27年8月期（第27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「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 <p><取得予定資産></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ビル表参道02</td> <td>平成26年10月1日</td> </tr> <tr> <td>Cute Cube 原宿</td> <td>平成26年10月1日</td> </tr> <tr> <td>DFS T ギャラリーア沖縄</td> <td>平成26年10月1日（注1）</td> </tr> <tr> <td>mozo ワンダーシティ</td> <td>平成26年10月1日（注2）</td> </tr> <tr> <td>m-シティ豊中</td> <td>平成26年10月1日</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）DFS T ギャラリーア沖縄については、底地の一部の取得決済を平成28年1月15日に行うことを予定しています。</p> <p>（注2）mozo ワンダーシティについては、本投資法人による取得対象は、当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%ですが、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口の発行及び投資口売出しに伴う取得対象持分である準共有持分20%の取得予定日を記載しています。残り20%については、平成26年11月1日から平成28年3月末日までの間で本資産運用会社と売主であるSPCのアセットマネージャーが合意する日に取得する予定ですが、当該持分については取得予定資産には含めていません。</p>	取得予定資産の名称	取得予定日	Gビル表参道02	平成26年10月1日	Cute Cube 原宿	平成26年10月1日	DFS T ギャラリーア沖縄	平成26年10月1日（注1）	mozo ワンダーシティ	平成26年10月1日（注2）	m-シティ豊中	平成26年10月1日
取得予定資産の名称	取得予定日												
Gビル表参道02	平成26年10月1日												
Cute Cube 原宿	平成26年10月1日												
DFS T ギャラリーア沖縄	平成26年10月1日（注1）												
mozo ワンダーシティ	平成26年10月1日（注2）												
m-シティ豊中	平成26年10月1日												
発行済投資口数	<p><平成26年8月期（第25期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は2,308,198口としています。 <p><平成27年2月期（第26期）及び平成27年8月期（第27期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は2,430,198口としています。 上記口数は、平成26年8月31日現在の発行済投資口数2,308,198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（上限119,500口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行（上限2,500口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計122,000口が発行さ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。 												

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成26年8月期（第25期）及び平成27年2月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年8月期（第27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><平成 26 年 8 月期（第 25 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 8 月 31 日現在の有利子負債（敷金・保証金を除きます。）は 347,001 百万円であり、内訳は長期借入金 291,501 百万円、投資法人債 55,500 百万円です。 <p><平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 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。詳細は、本日付で公表しました「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」をご参照ください。 平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 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 25,710 百万円、投資法人債 15,000 百万円ですが、その返済の原資の一部については、一部自己資金を充当し、残額については借入金等による調達を前提としています。
営業収益	<p><平成 26 年 8 月期（第 25 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件の 84 物件の営業収益を前提としています。 平成 26 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。 <p><平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件の 84 物件に取得予定資産 5 物件（うち 2 物件は持分追加取得）を加えた 87 物件の営業収益を前提としています。 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。 賃料水準及び空室部分の見込みについては、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。 取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成 26 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事象（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。 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。 平成 27 年 2 月期（第 26 期）及び平成 27 年 8 月期（第 27 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 26 年 8 月期（第 25 期）及び平成 27 年 2 月期（第 26 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 27 年 8 月期（第 27 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。

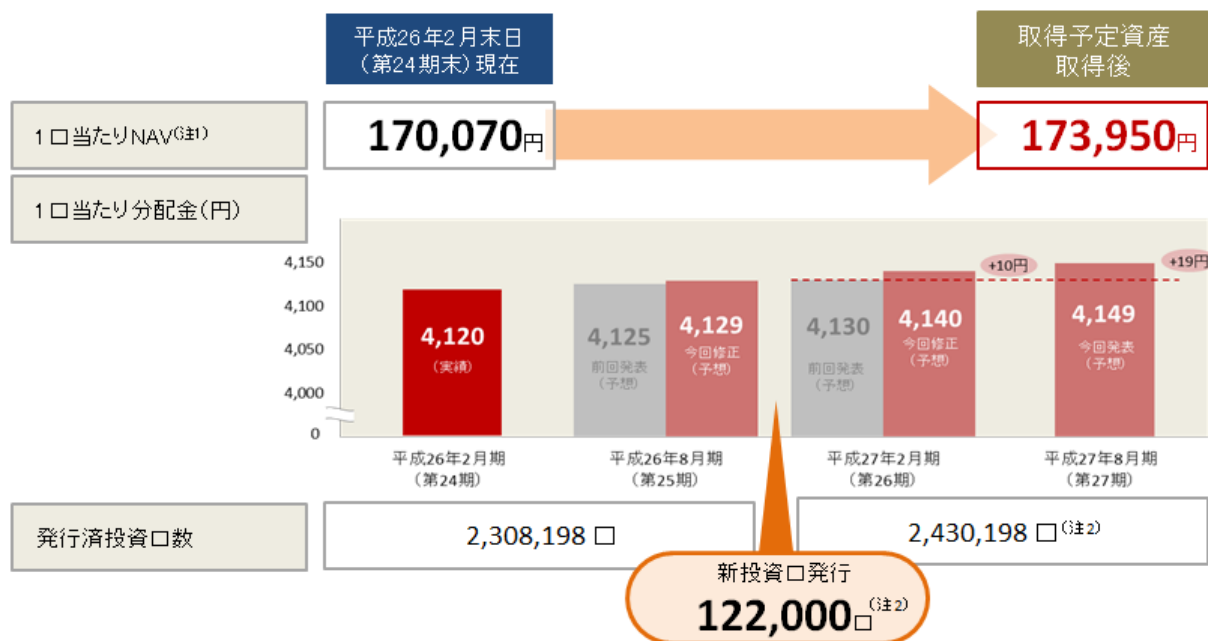


営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税（以下、「固定資産税等」といいます。）につきましては、賦課決定された税額のうち、各計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しますが、計算期間の属する年内に実施する不動産等の新規取得に関し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従って、平成26年中に取得する取得予定資産5物件（うち2物件は持分追加取得）及び平成26年中に取得した4物件（Gビル渋谷01、Gビル表参道02、ラウンドワンスタジアム高槻店及びGビル吉祥寺01）にかかる固定資産税等は平成27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、平成26年中に取得した4物件と取得予定の5物件の取得原価に算入する固定資産税等相当額は83百万円を想定しています。 減価償却費は、平成26年8月期（第25期）5,897百万円、平成27年2月期（第26期）6,156百万円、平成27年8月期（第27期）6,143百万円を想定しています。 外注委託費として、プロパティ・マネジメント報酬は平成26年8月期（第25期）691百万円、平成27年2月期（第26期）816百万円、平成27年8月期（第27期）736百万円を、建物管理委託費は平成26年8月期（第25期）1,370百万円、平成27年2月期（第26期）1,357百万円、平成27年8月期（第27期）1,368百万円を想定しています。 平成26年8月期（第25期）には、アリオ鳳の照明器具のLED照明化に伴う固定資産除却損56百万円、平成27年2月期（第26期）には、岸和田カンカンベイサイドモールのテナント退店による内装撤去に伴う固定資産除却損36百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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155百万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。 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26年8月期（第25期）2,616百万円、平成27年2月期（第26期）2,663百万円、平成27年8月期（第27期）2,630百万円を想定しています。
法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> 新規に取得するDFS T ギャラリーア沖縄にかかる資産除去債務の計上により、平成27年2月期（第26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）14百万円の計上を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平成26年8月期（第25期）、平成27年2月期（第26期）及び平成27年8月期（第27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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成26年8月期（第25期）及び平成27年2月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年8月期（第27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。



【ご参考】



(注1) 平成26年2月末日(第24期末)現在及び取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は以下の計算式により求めています。
「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額に、当該決算期時点でのポートフォリオ全体の含み損益を加算又は減算し、当該決算期時点の発行済投資口総数で除した金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。なお、差額が負の場合には「含み損」といいます。必ずこの含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

「ポートフォリオ全体の含み損益」は、各決算期末現在の保有資産における鑑定評価額(又は調査価格)の合計と帳簿価格の合計の差額として求めています。必ずこの含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

<平成26年2月末日(第24期末)現在>

1口当たりNAV = {平成26年2月末日(第24期末)現在の純資産額 ± 平成26年2月末日(第24期末)現在のポートフォリオ全体の含み損益} ÷ (平成26年2月末日(第24期末)現在の発行済投資口数)

<取得予定資産取得後>

1口当たりNAV = {平成26年2月末日(第24期末)現在の純資産額 + 本募集による出資払込金 ± 平成26年2月末日(第24期末)現在のポートフォリオ全体の含み損益(平成26年3月24日に譲渡したイオンタウン大垣を除く。) + 第25期取得済資産の含み益 + 取得予定資産の含み益 + 平成26年4月25日付で増改築を完了したおやまゆうえんハーヴェストワークの追加分の取得価格(254百万円)と鑑定評価額(306百万円)の差額} ÷ (取得予定資産取得後の発行済投資口数*)

* 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ24,666,000,000円及び516,000,000円(平成26年8月20日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額)を前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合は、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが表記載の数値よりも小さくなる場合があります。また、実際の発行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは表記載の数値よりも大きくなる場合があります。

また、本募集による出資払込金及び取得予定資産取得後の発行済投資口数の算出については、本募集のうち、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利が全て行使され、かつ、本第三者割当については、募集投資口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より払込みがなされることを前提としています。

(注2) 平成26年9月4日開催の役員会で決定された本募集のうち、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利が全て行使され、かつ、平成26年9月4日開催の役員会で決定された第三者割当については、発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より払込みがなされることを前提としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成26年8月期(第25期)及び平成27年2月期(第26期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成27年8月期(第27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。

