

平成26年9月4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



# JAPAN RETAIL FUND

平成26年9月4日付で公表した各種施策について

# 8953

# 各種施策の概要

平成26年9月4日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」、「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」及び「コミットメント・ラインの設定に関するお知らせ」で公表した各種施策と、同日付プレスリリース「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」で公表した運用状況の概要は以下のとおりです。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。

## Asset

平成26年9月4日付プレスリリース「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」より

### 優良資産 5物件の取得

取得予定価格合計<sup>(注1)</sup> **467億円**      平均NOI利回り<sup>(注2)</sup> **5.0%**

1. 底堅い消費需要が見込めるエリアに位置する商業施設の取得
2. グローバルに展開し、高いブランド力を有するテナントが入居する商業施設の取得
3. SCマネジメントを積極的に行っている大規模ショッピングセンターの持分追加取得
4. スポンサーである三菱商事株式会社及びUBSグループ<sup>(注3)</sup>との様々なコラボレーションによる取得



**DFS T ギャラリーア沖縄**

取得予定価格<sup>(注1)</sup> **15,600** 百万円  
NOI利回り<sup>(注2)</sup> **5.3** %



**Cute Cube原宿**

取得予定価格 **8,520** 百万円  
NOI利回り<sup>(注2)</sup> **4.1** %



準共有持分15%の追加取得

**Gビル表参道02**

取得予定価格 **5,311** 百万円  
NOI利回り<sup>(注2)</sup> **3.6** %



**m-シティ豊中**

取得予定価格 **5,570** 百万円  
NOI利回り<sup>(注2)</sup> **5.7** %



準共有持分20%の追加取得

**mozoワンダーシティ**

取得予定価格 **11,740** 百万円  
NOI利回り<sup>(注2)</sup> **5.6** %

### 将来の取得パイプライン

平成26年11月1日から平成28年3月末日までに取得価格11,740百万円にて取得する旨の基本協定書を締結

本物件の保有割合



(注1) DFS T ギャラリーア沖縄の取得予定価格には、平成28年1月15日に取得決済を予定している底地の一部の取得予定価格(2,470百万円)が含まれています。

(注2) 「(平均)NOI利回り」の計算式については、3ページ目以降をご参照下さい。

(注3) 「UBSグループ」とは、UBS AG及びその子会社等をいいます。

## Debt

平成26年9月4日付プレスリリース「資金の借入（新規借入）に関するお知らせ」より

### 新規借入による資金調達

安定的な財務基盤の構築のため、平均借入期間7.3年<sup>(注1)</sup>にて長期借入れを実行

新規借入総額 **260億円**      平均借入期間<sup>(注1)</sup> **7.3年**

(注1) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

平成26年9月4日付プレスリリース「コミットメント・ラインの設定に関するお知らせ」より

### コミットメント・ライン契約の一部契約期間延長

長期コミットメント・ライン枠を導入することで、より機動的な資金調達手段を確保し、一層強固な財務基盤を構築

## Equity

平成26年9月4日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」より

### 新投資口発行による資金調達

新たな特定資産を取得することで多様性のあるポートフォリオを構築し、ひいては投資主価値を向上させることを目的として、マーケット動向等を勘案した結果、新投資口の発行を決定

募集投資口数<sup>(注1)</sup> **122,000口**      調達する資金の額 **251億円(上限)**<sup>(注2)</sup>  
(差引手取概算額)

(注1) 本日付で決議された一般募集(以下「本募集」といいます。)&及び第三者割当(以下「第三者割当」といいます。))における募集投資口数の合計を記載しています。

(注2) 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口の普通取引の終値を基準とした見込額です。

# 各指標への効果

## Asset

資産規模拡大とポートフォリオの質及び安定性の向上

平成26年9月4日付プレスリリース「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」より

	取得予定資産 取得前	取得予定資産	取得予定資産 取得後
物件数	84物件	+ 5物件 <sup>(注2)</sup>	87物件
取得(予定)価格の合計 <sup>(注1)</sup>	8,023億円	+ 467億円	8,491億円
平均NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.3%	5.0%	5.2%
平均償却後NOI利回り <sup>(注1)</sup>	3.8%	3.8%	3.8%
稼働率 <sup>(注1)</sup>	99.9%		99.9%
平均賃貸借残存期間 <sup>(注1)</sup>	6.8年		6.8年
総テナント数	1,034		1,046
総賃貸可能面積	306万㎡ <sup>(注3)</sup>		314万㎡ <sup>(注3)</sup>

(注1) 「取得(予定)価格の合計」、「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」、「稼働率」、「平均賃貸借残存期間」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」、「平均デットコスト」及び「1口当たりNAV」の計算式については、3ページ目以降をご参照下さい。

(注2) 5物件のうち、2物件は本投資法人が持分を既に保有している「mozoワンダーシティ」と「Gビル表参道02」の持分追加取得です。

(注3) 取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後の総賃貸可能面積には、「mozoワンダーシティ」と「Gビル表参道02」その他本投資法人が共有持分又は準共有持分を保有している物件についての物件全体に係る総賃貸可能面積が含まれています。

(注4) 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た数値です。

## Debt

財務基盤の更なる強化

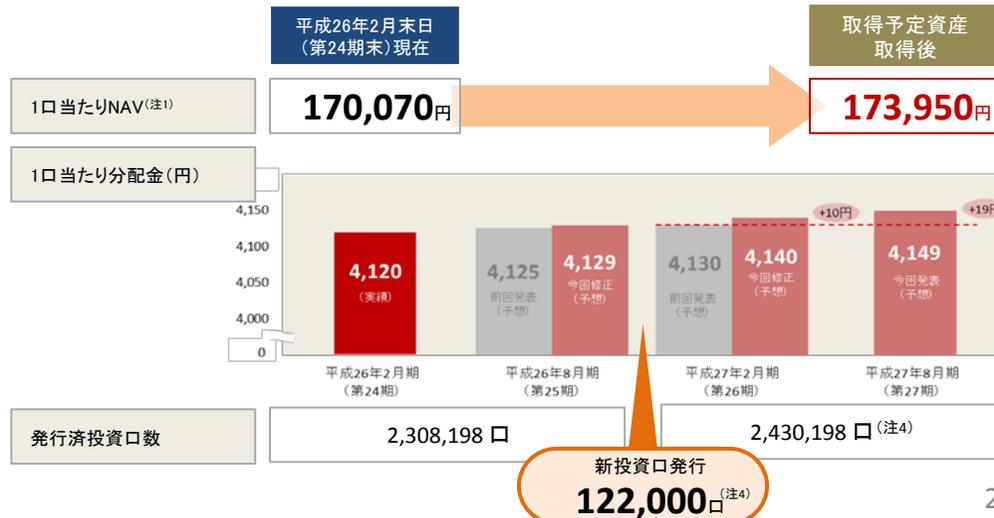
平成26年9月4日付プレスリリース「資金の借入(新規借入)に関するお知らせ」より

	取得予定資産 取得前	本募集に合わせた 新規借入れ	取得予定資産 取得後
LTV <sup>(注1)</sup>	52.1%	借入総額 260億円 平均借入期間 7.3年	51.9%
有利子負債比率 <sup>(注1)</sup>	44.4%		44.5%
長期負債比率 <sup>(注1)</sup>	100.0%		100.0%
固定金利比率 <sup>(注1)</sup>	73.6%		74.6%
平均借入残存期間 <sup>(注1)</sup>	4.5年		4.8年
平均デットコスト <sup>(注1)</sup>	1.41%		1.38%

## Equity

投資主価値の向上

平成26年9月4日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「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」より



# 各種計算式①

■取得予定資産に係る「NOI利回り」、「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

NOI利回り＝取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)＋減価償却費\*}÷取得予定価格  
平均NOI利回り＝取得予定資産に係る{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計＋減価償却費\*の合計}÷取得予定価格の合計  
平均償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計÷取得予定価格の合計

\* 不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費は、本投資法人が各取得予定資産の現信託受益者又は現所有者から提供を受けた平成26年6月までの実績値のうち、平成25年7月から平成26年6月までの実績値を年額とした上、取得予定日までに予定されている各事象(賃貸借契約、信託契約、PM契約、建物管理業務委託契約及び損害保険契約の内容及び変更、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格、固定資産負債及び工事請負契約による償却計算に基づく減価償却費等)を考慮した上で算定した金額を反映することにより計算しています。ただし、mozoワンダーシティについては、本投資法人が既に保有する持分に基づく平成25年3月から平成26年2月までの実績値を年額とし、平成26年10月1日に追加取得する予定の準共有持分割合(20%)を乗じて計算しており、取得予定価格については当該準共有持分(20%)の取得時に支払う金額を用いています。  
DFS T ギャラリア沖繩については、底地の一部(取得予定価格2,470百万円)の取得決済を平成28年1月15日に行うことを予定しており、本物件の取得予定日である平成26年10月1日から当該底地の一部の取得決済日までの間、当該底地に係る借地料として賃貸費用が発生しますが、上記のNOI利回り及び償却後NOI利回りの計算においては、かかる底地の一部の取得が完了したことを前提とし、不動産賃貸事業費用の計算上、当該借地料が発生しないものとして算出しています。なお、これらは今後の取得予定資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際のコストと一致するとは限りません。

■取得予定資産に係る「稼働率」は、以下の計算式により求めています。

稼働率＝取得予定資産の総賃貸面積\*÷取得予定資産の総賃貸可能面積\*

\*Gビル表参道02及びmozoワンダーシティについては平成26年6月末日現在の、Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを除く取得予定資産については平成26年10月1日現在の総賃貸面積及び総賃貸可能面積を用いて計算しています。

■取得予定資産取得前のポートフォリオに係る「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

平均NOI利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計＋減価償却費\*の合計}÷取得価格\*の合計  
平均償却後NOI利回り＝{(不動産賃貸事業収入\*－不動産賃貸事業費用\*)の合計}÷取得価格\*の合計

\* 下記①②を合算したものをを用いて計算しています。

- ① 平成26年2月末日(第24期末)現在の保有資産(平成26年3月24日付で譲渡したイオンタウン大垣を除きます。))について、平成26年2月期(第24期)の不動産賃貸事業収入、不動産賃貸事業費用及び減価償却費の実績値を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることにより年換算しています。ただし、取得価格には平成26年4月25日に竣工したおやまゆうえんハーヴェストウォークの増築分(254百万円)を加算した数値を用いています。
- ② 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(以下「第25期取得済資産」といいます。))について、本投資法人が各第25期取得済資産の前信託受益者から提供を受けた平成26年2月までの実績値のうち、平成25年9月1日から平成26年2月末日までの期間の実績値を年換算した上、算定した金額を反映しています。  
なお、Gビル吉祥寺01については、一部のテナントとの間で平成26年5月末日付で解約する旨の合意解約書を平成26年4月9日に締結していますが、当該テナント解約部分については平成26年6月13日出店申込書が提出されており、本書の日付現在、協議中です。

■取得予定資産取得前の「稼働率」、「平均賃貸残存期間」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により求めています。

稼働率＝平成26年6月末日現在の総賃貸面積÷平成26年6月末日現在の総賃貸可能面積

平均賃貸残存期間＝平成26年6月末日現在の保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約に表示された資料(売上歩合資料は、主として平成26年6月の売上げに連動した月間売上歩合資料を使用)及び共益費の合計値に基づき加重平均  
LTV＝[平成26年2月末日(第24期末)現在の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)から、平成26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた長期借入金(ただし、本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*は除く。以下本項目において同じ。)(55億円)、返済した長期借入金(80億円)、発行した投資法人債(80億円)、約定により分割返済する長期借入金(11億円)並びに平成26年7月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額(以下「取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む。)」)÷{(平成26年2月末日(第24期末)現在の短期借入金、長期借入金\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産)＋(取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む。))]

有利子負債比率＝[平成26年2月末日(第24期末)現在の(短期借入金＋長期借入金\*＋投資法人債)から、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた長期借入金(55億円)、返済した長期借入金(80億円)、発行した投資法人債(80億円)及び約定により分割返済する長期借入金(11億円)を加減算した額(以下「取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含まない。)」)÷{(平成26年2月末日(第24期末)現在の短期借入金、長期借入金\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産)＋(取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む。))]

長期負債比率＝[平成26年2月末日(第24期末)現在の(長期借入金\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)から、平成26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた長期借入金(55億円)、返済した長期借入金(80億円)、発行した投資法人債(80億円)、約定により分割返済する長期借入金(11億円)並びに平成26年7月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額(以下「取得予定資産取得前の長期負債」といいます。))÷(平成26年2月末日(第24期末)現在の短期借入金＋取得予定資産取得前の長期負債)

固定金利比率＝[平成26年2月末日(第24期末)現在の(固定金利長期借入金\*\*\*\*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金)から、平成26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた固定金利長期借入金(15億円)、返済した固定金利長期借入金(80億円)、発行した投資法人債(80億円)、約定により分割返済する固定金利長期借入金(11億円)並びに平成26年7月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに約定により分割返済する預り敷金及び保証金を加減算した額(以下「取得予定資産取得前の固定金利負債(預り敷金及び保証金を含む。)」)÷取得予定資産取得前の有利子負債(預り敷金及び保証金を含む。))]

平均借入残存期間＝取得予定資産取得予定日\*\*現在における借入契約等(ただし、本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金は除く。)に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日\*\*現在の短期借入金、長期借入金\*、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値(ただし、本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金は除く。)に基づき加重平均(なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均)

平均デットコスト＝(取得予定資産取得予定日\*\*現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金\*、投資法人債及び預り保証金(ただし、本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金は除く。))に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等)÷(平成26年2月末日(第24期末)現在の当該借入契約等に基づき借入等の残高から、平成26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた長期借入金(55億円)、返済した長期借入金(80億円)、発行した投資法人債(80億円)、約定により分割返済する長期借入金(11億円)並びに平成26年7月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに約定により分割返済する預り保証金を加減算した額)

- \* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。
- \*\* 取得予定資産取得予定日日は平成26年10月1日として算出しています。実際には変更される可能性があります。
- \*\*\* 本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入金額は260億円を予定しています。
- \*\*\*\* 金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

■取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産に係る各記載時点の各数値と取得予定資産に係る各記載時点の各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、一部のデットに係る取得予定資産取得前の各数値並びに取得予定資産取得後のデット及びエクイティに係る各数値は、一定の仮定に基づく平成26年9月4日現在における見込額又は見込数値であり、実際のコスト又は数値と一致するとは限りません。

「取得(予定)価格の合計」は、平成26年2月末日(第24期末)現在の保有資産の取得価格の合計に、平成26年3月24日に売却したイオンタウン大垣の取得価格(4,950百万円)を除外し、第25期取得済資産の取得価格の合計(合計19,403百万円)、平成26年4月25日付で増改築により追加したおやまゆうえんハーヴェストウォークの取得価格(254百万円)及び取得予定資産の取得予定価格の合計を加算した額を記載しています。

# 各種計算式②

「平均NOI 利回り」及び「平均償却後NOI 利回り」は、各数値について、取得予定資産取得前のポートフォリオに係る計算式により求められた数値と、取得予定資産に係る計算式により求められた数値の合計値を使用し、取得予定資産取得前に係るものと同じ計算式により求めています。なお、DFS T ギャラリーA沖線の不動産賃貸事業費用については取得決済を平成28年1月15日に行うことを予定している底地の一部の取得が完了したことを前提とした各数値を使用しています。本物件の取得予定日である平成26年10月1日から当該底地の一部の取得決済日までの間、当該底地に係る借地料として賃貸費用が発生しますが、上記のNOI 利回り及び償却後NOI 利回りの計算においては、かかる底地の一部の取得が完了したことを前提とし、不動産賃貸事業費用の計算上、当該借地料が発生しないものとして算出しています。なお、「平均NOI 利回り」及び「平均償却後NOI 利回り」は今後の取得予定資産の収入及び費用の状況を予測しようとするものではなく、実際の金額と一致するとは限りません。

■取得予定資産取得後における「稼働率」、「平均賃貸借残存期間」、「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により求めています。

稼働率＝取得予定資産取得後の総賃貸面積÷取得予定資産取得後の総賃貸可能面積\*  
平均賃貸借残存期間＝保有資産（Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを含む。）については平成26年6月末日、Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを除く取得予定資産については取得予定資産取得予定日\*\*を基準日とし、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを除く取得予定資産については、取得予定資産取得予定日\*\*において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約に表示された賃料（売上歩合賃料は、主として平成26年6月の売上げに運動した月間売上歩合賃料を使用）及び共益費の合計値に基づき加重平均  
LTV＝〔取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）」といいます。）〕÷〔（平成26年2月末日（第24期末）現在の短期借入金、長期借入金\*\*\*\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集による出資払込金\*\*\*\*\*）〕  
有利子負債比率＝〔取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含まない。）＋本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*〕÷〔（平成26年2月末日（第24期末）現在の短期借入金、長期借入金\*\*\*\*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集による出資払込金\*\*\*\*\*）〕  
長期負債比率＝〔取得予定資産取得前の長期負債＋本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の長期負債」といいます。）〕÷（平成26年2月末日（第24期末）現在の短期借入金＋取得予定資産取得後の長期負債）  
固定金利比率＝〔取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集と並行して実施予定の固定金利新規長期借入金\*\*\*\*\*、及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金〕÷〔取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）〕  
平均借入残存期間＝取得予定資産取得予定日\*\*現在における借入契約等（本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴って受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金を含む。）に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日\*\*現在の短期借入金、長期借入金\*\*\*\*、投資法人債及び預り保証金の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）  
平均デットコスト＝〔取得予定資産取得予定日\*\*現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金\*\*\*\*、投資法人債及び預り保証金（本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*及び取得予定資産の取得に伴って受け入れることが見込まれる預り保証金を含む。）に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等〕÷〔平成26年2月末日（第24期末）現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高から、平成26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する長期借入金（11億円）及び平成26年7月1日から取得予定資産取得予定日\*\*までに約定により分割返済する預り保証金を加減算した額＋本募集と並行して実施予定の新規借入れ\*\*\*＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金〕  
なお、平均デットコストの算定にあたっては、変動金利の場合、期間に応じて、平成26年8月20日（水）時点の1か月TIBOR及び3か月TIBOR等に基づいた試算を行っています。また、本募集と並行して実施予定の新規借入れのうち、固定金利のもの及び金利スワップ契約を締結して金利を固定化するものについては、東短ICAP 株式会社が平成26年8月20日（水）午前10時（東京時間）に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート（固定金利及びスワップ契約の期間に対応して、期間4年、6年、7年、8年、10年及び11年物のASKサイド）に基づいた試算を行っています。このように上記平均デットコストは現時点における試算値に過ぎず、実際の平均デットコストは、金利水準等により変動し、上記試算値と一致するとは限りません。

- \* 保有資産（Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを含む。）については平成26年6月末日現在の、Gビル表参道02及びmozoワンダーシティを除く取得予定資産については取得予定資産取得予定日\*\*現在の総賃貸面積及び総賃貸可能面積を用いて計算しています。
- \*\* 取得予定資産取得予定日は平成26年10月1日として算出しています。実際には変更される可能性があります。
- \*\*\* 本募集と並行して実施予定の新規借入れの借入金額は260億円を予定しています。
- \*\*\*\* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。
- \*\*\*\*\* 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。また、本募集のうち、海外募集については、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がすべて行使されることを前提としており、また、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により申し込め、払込みがなされること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、海外募集における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全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、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、海外募集における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全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率が表記載の数値よりも高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LTV及び有利子負債比率は表記載の数値よりも低くなる場合があります。
- \*\*\*\*\* 本募集と並行して実施予定の固定金利新規長期借入金（金利スワップ契約を締結して、借入実行日以降の金利を固定化する借入金を含みます。）は230億円を予定しています。

■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にご留意下さい。「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にご留意下さい。

<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（平成26年3月24日に譲渡したイオンタウン大垣を除く。）の含み損益＋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。

■予想分配金についての留意事項

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）の予想分配金は、一定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。

- 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、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。

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)