

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 久我卓也
 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 24 年 8 月期 (第 21 期) 及び平成 25 年 2 月期 (第 22 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期 (第 23 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 24 年 4 月 12 日付「平成 24 年 2 月期 決算短信 (REIT)」で公表しました、平成 24 年 8 月期 (第 21 期:平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 年 8 月 31 日) 及び平成 25 年 2 月期 (第 22 期:平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 年 2 月 28 日) の各運用状況及び分配金予想について下記の通り修正するとともに、新たに平成 25 年 8 月期 (第 23 期:平成 25 年 3 月 1 日～平成 25 年 8 月 31 日) 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 24 年 8 月期 (平成 24 年 3 月 1 日～平成 24 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)	23,460	9,433	7,023	7,022	3,735	0
今回修正予想 (B)	23,455	9,550	7,168	7,167	3,812	0
増減額 (B-A)	△5	116	144	144	77	0
増減率	0.0%	1.2%	2.1%	2.1%	2.1%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 1,880,198 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 25 年 2 月期 (平成 24 年 9 月 1 日～平成 25 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)	23,435	9,473	7,067	7,066	3,758	0
今回修正予想 (B)	25,404	10,473	7,939	7,939	3,818	0
増減額 (B-A)	1,969	999	872	872	60	0
増減率	8.4%	10.6%	12.3%	12.4%	1.6%	-

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,079,198 口*としています。

*本日現在の発行済投資口数 1,880,198 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 194,500 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 4,500 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 24 年 8 月期 (第 21 期) 及び平成 25 年 2 月期 (第 22 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期 (第 23 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。



3. 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

	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 25 年 8 月期	25,915	10,573	7,981	7,980	3,838	0

(注 1) 期末発行済投資口数は 2,079,198 口*としています。

*本日現在の発行済投資口数 1,880,198 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 194,500 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 4,500 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

平成 24 年 9 月 11 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。）の取得等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 25 年 2 月期（第 22 期）については、平成 24 年 4 月 12 日付「平成 24 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 25 年 8 月期（第 23 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 24 年 8 月期（第 21 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 24 年 8 月期（第 21 期）、平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 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 24 年 8 月期（第 21 期）、平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 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 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 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24年8月期（第21期）、平成25年2月期（第22期）及び平成25年8月期（第23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24年8月期（第21期 平成24年3月1日～平成24年8月31日（184日）） 平成25年2月期（第22期 平成24年9月1日～平成25年2月28日（181日）） 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））																
運用資産	<p><平成24年8月期（第21期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年8月31日現在で本投資法人が保有する70物件を前提としています。 <p><平成25年2月期（第22期）及び平成25年8月期（第23期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件70物件に、以下の取得予定資産7物件（うち1物件は持分追加取得となります。）を加えた76物件を前提としています。また、平成25年8月期（第23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>ラウンドワンスタジアム堺中央環状店</td> <td>平成24年10月2日（注）</td> </tr> <tr> <td>ラウンドワン横浜駅西口店</td> <td>平成24年10月2日（注）</td> </tr> <tr> <td>Gビル三軒茶屋01</td> <td>平成24年10月2日（注）</td> </tr> <tr> <td>mozo ワンダーシティ（追加持分50%取得）</td> <td>平成24年10月2日（注）</td> </tr> <tr> <td>Gビル表参道</td> <td>平成24年10月2日（注）</td> </tr> <tr> <td>テックランド福岡志免本店</td> <td>平成24年10月5日</td> </tr> <tr> <td>pivo 和泉中央</td> <td>平成24年10月5日</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）平成24年9月11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24年10月1日の場合、取得予定日は平成24年10月2日となりますが、払込期日が平成24年10月2日から4日のいずれかの日となる場合、取得予定日が平成24年10月3日から5日のいずれかの日に変更される可能性があります。</p>	取得予定資産の名称	取得予定日	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	平成24年10月2日（注）	ラウンドワン横浜駅西口店	平成24年10月2日（注）	Gビル三軒茶屋01	平成24年10月2日（注）	mozo ワンダーシティ（追加持分50%取得）	平成24年10月2日（注）	Gビル表参道	平成24年10月2日（注）	テックランド福岡志免本店	平成24年10月5日	pivo 和泉中央	平成24年10月5日
取得予定資産の名称	取得予定日																
ラウンドワンスタジアム堺中央環状店	平成24年10月2日（注）																
ラウンドワン横浜駅西口店	平成24年10月2日（注）																
Gビル三軒茶屋01	平成24年10月2日（注）																
mozo ワンダーシティ（追加持分50%取得）	平成24年10月2日（注）																
Gビル表参道	平成24年10月2日（注）																
テックランド福岡志免本店	平成24年10月5日																
pivo 和泉中央	平成24年10月5日																
発行済投資口数	<p><平成24年8月期（第21期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は1,880,198口としています。 <p><平成25年2月期（第22期）及び平成25年8月期（第23期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 期末発行済投資口数は2,079,198口としています。 平成24年8月31日現在の発行済投資口数1,880,198口に加え、平成24年9月11日開催の役員会で決定した募集による新投資口の発行（上限194,500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4,500口）による新規発行予定の投資口数の上限の合計199,000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24年8月期（第21期）及び平成25年2月期（第22期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成25年8月期（第23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 24 年 8 月期（第 21 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 8 月 31 日現在の有利子負債（敷金・保証金を除きます。）は 293,751 百万円であり、内訳は短期借入金 14,200 百万円、長期借入金 239,551 百万円、投資法人債 40,000 百万円です。 <p><平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 9 月 11 日開催の役員会で決定した新投資口発行の手取金、平成 24 年 9 月 11 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。 平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 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 7,400 百万円、短期借入金 14,200 百万円ですが、一部については、平成 24 年 9 月 11 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。
営業収益	<p><平成 24 年 8 月期（第 21 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件の 70 物件を前提としています。 <p><平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期）></p> <ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件の 70 物件に取得予定資産 7 物件（うち 1 物件は持分追加取得となります。）を加えた 76 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、平成 24 年 6 月末日時点で有効な賃貸借契約をもとに平成 24 年 7 月末日までに確認されている異動等を考慮のうえ算出しています。 取得予定資産の不動産賃貸事業収入は、平成 24 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（賃貸借契約等）を考慮したうえで、計算しています。 平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 期）においては、テナントによる滞納または不払いがないものと想定しています。
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 24 年中に取得する取得予定資産 7 物件（うち 1 物件は持分追加取得となります。）にかかる固定資産税等は平成 25 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、取得予定資産については、費用に計上せず、当該不動産の取得原価に算入する固定資産税等相当額は 80 百万円を想定しています。 減価償却費は、平成 24 年 8 月期（第 21 期） 5,271 百万円、平成 25 年 2 月期（第 22 期） 5,607 百万円、平成 25 年 8 月期（第 23 期） 5,675 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 24 年 8 月期（第 21 期） 417 百万円、平成 25 年 2 月期（第 22 期） 629 百万円、平成 25 年 8 月期（第 23 期） 685 百万円を、建物管理委託費は平成 24 年 8 月期（第 21 期） 988 百万円、平成 25 年 2 月期（第 22 期） 1,119 百万円、平成 25 年 8 月期（第 23 期） 1,149 百万円を想定しています。 京都ファミリーのリニューアルに伴い、平成 25 年 2 月期（第 22 期）に 78 百万円の除却損を想定しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 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席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。



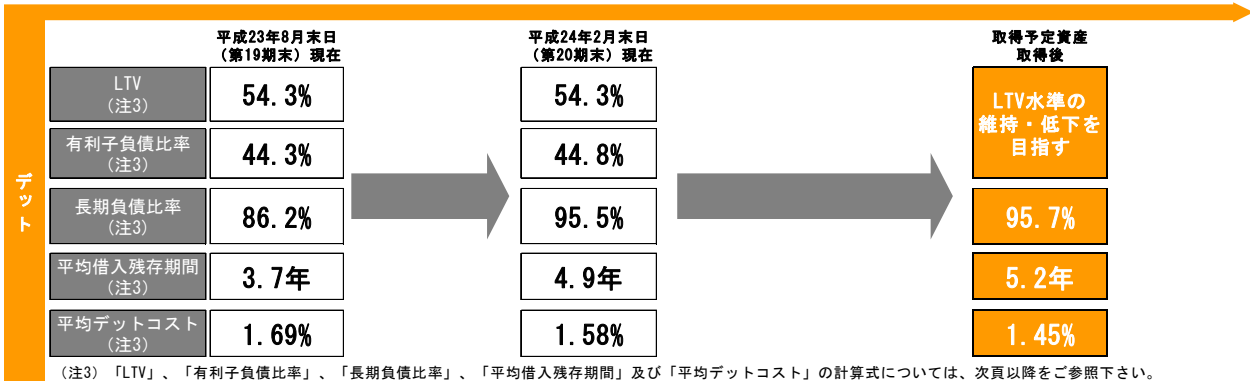
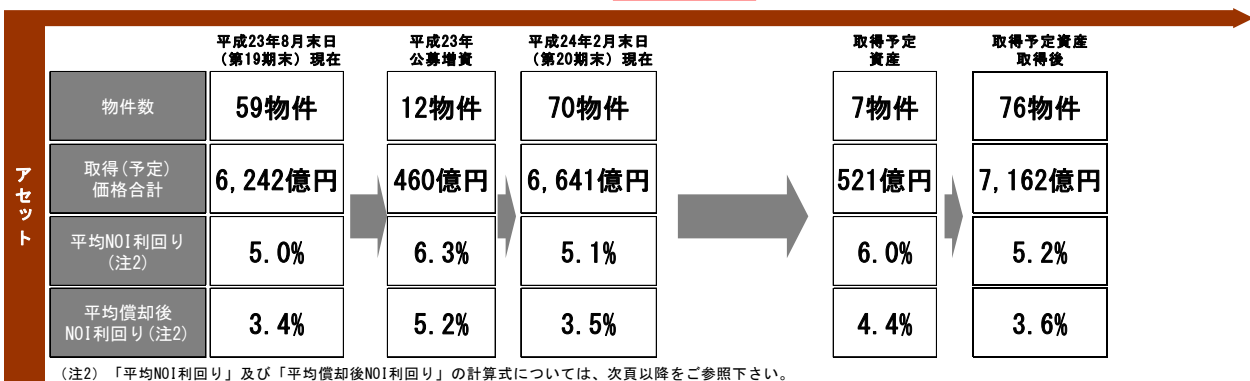
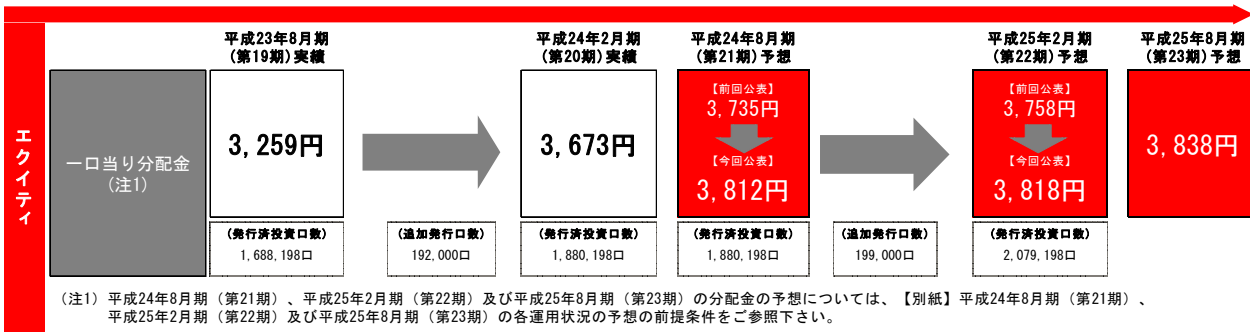
項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 9 月 11 日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行及び売出しにかかる費用は 148 百万円を想定しています。 新投資口の発行及び売出しにかかる費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。 営業外費用（支払利息、融資関連費用、投資法人債利息、投資口交付費償却等含む）は、平成 24 年 8 月期（第 21 期）2,390 百万円、平成 25 年 2 月期（第 22 期）2,534 百万円、平成 25 年 8 月期（第 23 期）2,592 百万円を想定しています。
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 24 年 8 月期（第 21 期）、平成 25 年 2 月期（第 22 期）及び平成 25 年 8 月期（第 23 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 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 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】

ポートフォリオの収益性と財務基盤の安定性の向上による分配金水準の向上・安定化



ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成24年8月期(第21期)及び平成25年2月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成25年8月期(第23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。



前頁の(注2)「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」に関する計算式は、以下①乃至④のとおりです。

① 第 19 期末現在及び第 20 期末現在の保有物件に係る「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ています。

平均 NOI 利回り = 保有物件に係る {(不動産賃貸事業収入*ー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 = 保有物件に係る {(不動産賃貸事業収入*ー不動産賃貸事業費用*) の合計} ÷ 取得価格の合計

* 第 19 期(平成 23 年 3 月 1 日～平成 23 年 8 月 31 日)及び第 20 期(平成 23 年 9 月 1 日～平成 24 年 2 月 29 日)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計算しています。

② 平成 23 年公募増資時の取得資産の「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ています。

平均 NOI 利回り = 平成 23 年公募増資時の取得資産に係る {(不動産賃貸事業収入*ー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 = 平成 23 年公募増資時の取得資産に係る {(不動産賃貸事業収入*ー不動産賃貸事業費用*) の合計} ÷ 取得価格の合計

* 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資産の前受益者又は前所有者から提供を受けた平成 23 年 5 月の実績及び取得日までに予定されていた各情報(賃貸借契約、信託契約、PM 契約及び損害保険契約、発生主義に基づく公租公課、並びに取得価格とエンジニアリングレポートによる償却計算に基づく減価償却費)を考慮した上で計算した金額を 12 倍することにより年換算し計算しています。ただし、「ラウンドワンスタジアム板橋店」及び「ラウンドワンスタジアム千日前店(底地)」に係る不動産賃貸事業収入は、本投資法人が当該 2 物件を取得した際に締結した賃貸借契約における賃料に基づき計算しています。

③ 取得予定資産に係る「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ています。

平均 NOI 利回り = 取得予定資産に係る {(不動産賃貸事業収入*ー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*ー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受益者又は現所有者から提供を受けた平成 24 年 6 月までの実績のうち平成 24 年 6 月の実績及び取得予定資産の取得予定日までに予定されている各情報(賃貸借契約、信託契約、PM 契約、建物管理業務委託契約、エンジニアリングレポート及び損害保険契約の内容、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格や現受益者若しくは現所有者の固定資産台帳又は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 12 倍することにより年換算して計算しています。ただし、水道光熱費収支については 1 年間の実績を年額としています。また、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 24 年 6 月までの実績をもとに、歩合賃料については平成 24 年 3 月から 6 月までの実績に平成 24 年 6 月の実績を更に 2 回加算した金額を一営業期間の賃料とみなしそれを年換算し、水道光熱費収支については前期実績を年換算し、その他の費目については平成 24 年 6 月の実績、及び取得予定日までに予定されている各情報(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、発生主義に基づく公租公課、並びに取得予定価格や本投資法人の固定資産台帳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 12 倍することにより年換算して計算しています。

④ 取得予定資産取得後の保有物件に係る「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、第 20 期末現在の保有物件に係る上記の数値、及び取得予定資産に係る上記の数値の合計値を使用して、上記と同じ計算式により求めています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 24 年 8 月期(第 21 期)及び平成 25 年 2 月期(第 22 期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期(第 23 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。



6 頁の（注 3）「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」に関する計算式は、以下⑤及び⑥のとおりです。なお、平成 24 年 9 月 11 日開催の本投資法人役員会にて決議を行った新投資口の国内一般募集及び海外募集を「本募集」といいます。

⑤ 各期末現在における「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、各期末現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。

$LTV = \text{各期末時点での（短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り保証金及び敷金）} \div \text{各期末時点での総資産額（負債総額+純資産額）}$

$\text{有利子負債比率} = \text{各期末時点での（短期借入金+長期借入金+投資法人債）} \div \text{各期末時点での総資産額（負債総額+純資産額）}$

$\text{長期負債比率} = \text{各期末時点での（長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金）} \div \text{各期末時点での（短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金）}$

$\text{平均借入残存期間} = \text{各期末時点での借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を当該期間中の平均残高に基づき加重平均}$

$\text{平均デットコスト} = \text{各期間に発生した（営業外費用-投資口交付費償却）} \div \text{各期の（短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金）の平均残高}$

* 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⑤及び⑥において同じです。）

⑥ 取得予定資産取得後における「長期負債比率」、「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。

$\text{長期負債比率} = \{ \text{平成 24 年 7 月末日現在の（長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金）から取得予定資産の取得予定日**までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金を控除した金額+本募集と並行して実施予定の新規借入金額***及び既存借入金の借換え***による長期借入金の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金及び敷金} \} \div \{ \text{（平成 24 年 7 月末日現在の短期借入金+本募集と並行して実施予定の既存借入金の借換えによる短期借入金の増減額+取得予定資産取得後の長期負債）}$

$\text{平均借入残存期間} = \text{取得予定資産の取得予定日現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、平成 24 年 7 月末日現在の（短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金）から取得予定資産の取得予定日までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金を控除した金額に加え、本募集と並行して実施予定の新規借入金額及び既存借入金の借換え、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金の残高で加重平均}$

$\text{平均デットコスト} = \{ \text{（借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金、投資法人債及び預り保証金に係る支払利息、融資手数料等）} \div \text{平成 24 年 7 月末日現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高（取得予定資産取得予定日までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金は控除）又は本募集と並行して実施予定の新規借入金額、既存借入金の借換え額若しくは取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金} \} \div \text{借入額等に基づき加重平均}$

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 24 年 8 月 31 日（金）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、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 24 年 8 月 31 日（金）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（スワップ契約の期間に対応して、期間 5 年、8 年、10 年及び 12 年物の ASK サイド）に基づいた試算を行っています。

** 取得予定資産の取得予定日は平成 24 年 10 月 5 日として算出しています。（本⑥において同じです。）

*** 本募集と並行して実施予定の新規借入金額は 290 億円を予定しています。また、既存借入金の借換えは 104 億円を、長期借入金の減少額は 24 億円を予定しています。（本⑥において同じです。）

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成 24 年 8 月期（第 21 期）及び平成 25 年 2 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 25 年 8 月期（第 23 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席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。

