

1

日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(コジマ×ビックカメラ柏店)」にて公表のコジマ×ビックカメラ柏店の譲渡が本合併の効力発生日の前日までに完了することを前提としています。

- (4) 本合併後のNMFは、本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)第149条の3の規定に基づき、その有する投資口の買い取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。))に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切り捨て))を支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況により合併交付金の金額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため、上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。

2. 公表の理由

上記【参考】に記載の運用状況の予想は、本合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせしたものであり、本合併及びこれに関連する取引等がなかったものと仮定していますが、本日別途公表の「投資主総会における吸収合併契約等の決議に関するお知らせ」のとおり、本日開催の本投資法人の投資主総会において、吸収合併契約の承認議案及び資産運用委託契約の解約議案がいずれも承認可決されたことに伴い、本合併の成立を前提とした現時点における最終営業期間の運用状況及び合併交付金の予想を公表するものです。

なお、本合併後のNMFの運用状況及び1口当たり分配金の予想については、NMF及び本投資法人が平成28年5月26日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人及びトップリート投資法人の合併後の平成29年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.top-reit.co.jp/>

【別紙】

平成 28 年8月期(最終営業期間)(4か月間)の運用状況及び合併交付金の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	平成 28 年 8 月期: 平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 (123 日)
保有資産	本日現在で本投資法人が保有している 20 物件から、平成 28 年 8 月 25 日譲渡予定の「コジマ×ビックカメラ柏店」を信託財産とする不動産信託受益権を除いた 19 物件を前提としています。なお、その他の物件の取得又は処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	本日現在の 176,000 口を前提としており、平成 28 年 8 月 31 日まで変動がないことを前提としています。
有利子負債	本日現在の有利子負債残高 90,117.5 百万円を前提としています。
営業収益	既保有物件に係る賃貸事業収益については、本日現在において、確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定等の時期を迎えるテナントの賃料改定に係るリスク等の変動要素を勘案しています。
営業費用	- 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等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 - 固定資産税等については、420 百万円を想定しています。 - 減価償却費につきましては、759 百万円を想定しています。 - 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 - 管理業務費につきましては、過去の実績及び契約内容等を勘案のうえ想定しています。
営業外費用	518 百万円を想定しており、うち借入金利息(各関連費用を含みます。)は 257 百万円、投資口交付費は残額を一括償却し、6 百万円を見込んでいます。 - 本合併に係る費用(その他営業外費用)として 253 百万円を見込んでいます。
1口当たり 合併交付金	- 合併交付金(1口当たり合併交付金)は、平成 28 年 8 月期(最終営業期間)の金銭の分配の代わりとして支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 - 当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としています。
その他	- 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 - 一般的な経済動向及び不動産市況等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。