

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内 2 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 廣本 裕一
(コード番号 8953)<http://www.jrf-reit.com/>

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
常務執行役員 南 俊一

TEL. 03-5293-7081

平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 18 年 4 月 13 日の平成 18 年 2 月期決算発表時に公表した、平成 18 年 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)及び平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日)の運用状況の予想を下記のとおり修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 8 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	14,782 百万円	4,691 百万円	15,507 円	- 円
今回修正予想(B)	14,970 百万円	4,776 百万円	15,788 円	- 円
増減額(B-A)	188 百万円	85 百万円	281 円	- 円
増減率	1.27 %	1.81 %	1.81 %	-

(参考) 予想期末発行済投資口数 302,502 口

2. 平成 19 年 2 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	15,394 百万円	4,766 百万円	15,755 円	- 円
今回修正予想(B)	16,462 百万円	6,122 百万円	15,839 円	- 円
増減額(B-A)	1,068 百万円	1,356 百万円	84 円	- 円
増減率	6.94 %	28.45 %	0.53 %	-

(参考) 予想期末発行済投資口数 386,502 口(注 1)

(注 1) 予想期末発行済投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しております。

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期及び平成19年2月期の運用状況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、必ず本投資法人が作成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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 修正の理由

本投資法人は、平成 18 年 8 月 29 日開催の役員会において、借入金の返済及び新たな特定資産(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投資口の追加発行決議をいたしました。これに伴い、平成 19 年 2 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。また、あわせて平成 18 年 8 月期の運用状況の予想の修正も行うものです。

ご注意：平成 19 年 2 月期の運用状況の予想については、別紙の「第 10 期(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日)運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化、実際に決定される新投資口の発行価額等により、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期及び平成19年2月期の運用状況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、必ず本投資法人が作成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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

第10期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	平成18年9月1日～平成19年2月28日(181日)
保有資産	平成18年8月29日現在保有している37物件(以下、「既存保有物件」といいます。)に、平成18年8月29日開催の役員会で決定した投資口の追加発行後に新規取得予定の3物件、イオン上田ショッピングセンター、ダイヤモンドシティ・テラス及びダイヤモンドシティ・リーファ(以下、「新規3物件」といいます。)、を加えた計40物件を前提としております。なお、新規3物件は平成18年12月15日までに取得を完了することを前提としております。ただし、実際には新規3物件以外の新規物件の取得、又は既存保有物件の処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	平成18年8月29日現在の302,502口に加え、平成18年8月29日開催の役員会で決定した投資口の追加発行(78,000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(上限6,000口)による新規発行予定口数の上限の合計84,000口が、1口当たり830,000円の発行(引受)価額で発行されることを前提としております。
営業収益	既存保有物件に新規3物件を加えた計40物件の営業収益を前提としております。なお、賃貸事業収入については、原則として、上記40物件に関する平成18年6月30日時点で有効な賃貸借契約をもとに平成18年8月29日現在において予想される異動を考慮のうえ算出してしております。また、売上歩合賃料については、原則として、平成18年5月中の売上高に基づき算出してしております。
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に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等が新規取得され、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18年中に取得済又は取得予定の東戸塚オーロラシティ、大宮サティ、ロックシティ大垣及び新規3物件にかかる固定資産税等相当額は、平成19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いたします。なお、平成18年中に取得済又は取得予定の東戸塚オーロラシティ、大宮サティ、ロックシティ大垣及び新規3物件について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の総額は405百万円と想定してしております。 減価償却費は、第10期において3,306百万円を想定してしております。
営業外費用	一時的な費用として、平成18年8月29日開催の役員会で決定した投資口の追加発行に係る費用等として、第10期に101百万円程度を見込んでおります。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期及び平成19年2月期の運用状況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、必ず本投資法人が作成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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

1口当たり分配金	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としております。
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、個人投資主が利益を超える分配額に対して譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第10期においても1口当たり利益超過分配金の支払いは行わないことを前提としております。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期及び平成19年2月期の運用状況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、必ず本投資法人が作成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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。