

日本リテールファンド投資法人

<http://www.jrf-reit.com/>

第3期(2003年8月期)決算説明会資料

2003年10月

はじめに

- ◆ 当投資法人は2002年3月12日に東京証券取引所に、本邦初の商業施設特化型不動産投資信託として上場しました。2003年3月には100,102口の投資口追加発行により約502億円の資金を調達し、約679億円で5物件を新規に取得しました。
- ◆ 2003年8月末日に第3期決算を迎えました。第3期の運用結果は、3月と6月に購入した計6物件の収入が貢献し、総収入59.2億円、当期純利益23.0億円となりました。投資口一口当りの分配金は15,095円となり、当初予想の14,504円を上回るものとなりました。
- ◆ 今後も引き続き、インカム型とグロース型を組み合わせることにより投資家の皆様のリスク許容度に合致したポートフォリオを構築し、長期に安定した分配金を確保できる運用をしていく方針です。

目次

1.	第3期運用報告ハイライト	3
2.	第3期決算内容	7
	A. 損益計算書	8
	B. 貸借対照表	9
	C. キャッシュフロー計算書	10
	D. 分配金に係る計算書	11
	E. 各物件の収益状況	12
	F. 投資主属性分析	13
	G. 上位投資主一覧	14
3.	最近の主なイベント	15
4.	第4期・第5期の決算予想	24
5.	今後の運用方針	26

1. 第3期運用報告ハイライト

投資口の発行状況と第3期運用報告

1. 投資口の発行状況と投資口価格の推移

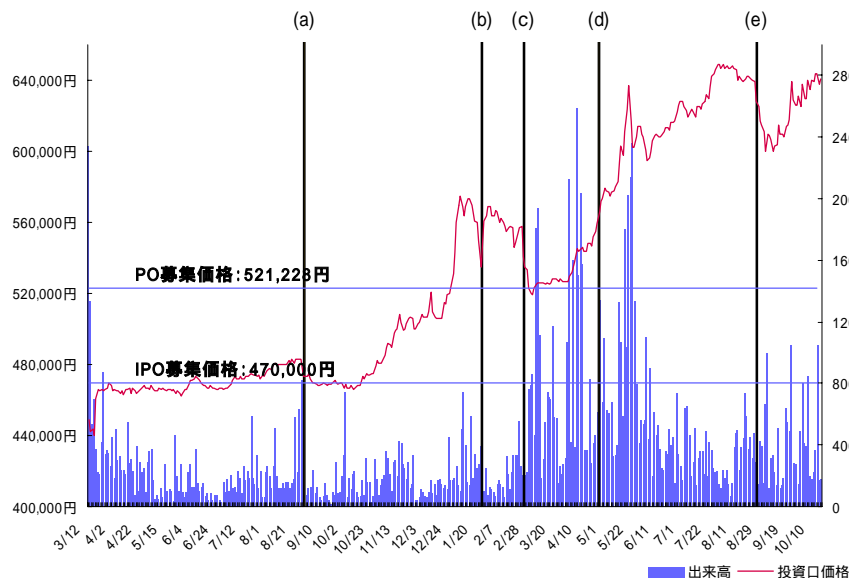
- 時価総額 93,789 百万円(2003年8月末現在)
- 発行済み投資口数 152,502 口
- 投資口価格推移 次ページご参照
- 総投資主数 11,648 人(2003年8月末現在)

2. 運用成績(運用日数:181日間)

	第2期実績	第3期予想	第3期実績
● 営業収益	1,453 百万円	5,332百万円	5,920 百万円
● 営業利益	914 百万円		2,572 百万円
● 経常利益	757 百万円	2,214百万円	2,303 百万円
● 当期純利益	756 百万円	2,212百万円	2,302 百万円
● 投資口1口当り分配金	14,438 円	14,504 円	15,095 円
● 配当性向	100.0%	100.0 %	100.0 %
● 物件稼働率	100.0 %	100.0 %	99.4 %

投資口価格のパフォーマンス

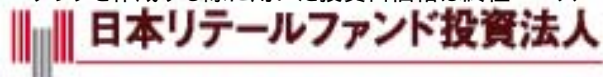
投資口価格の推移 (10月17日終値現在)



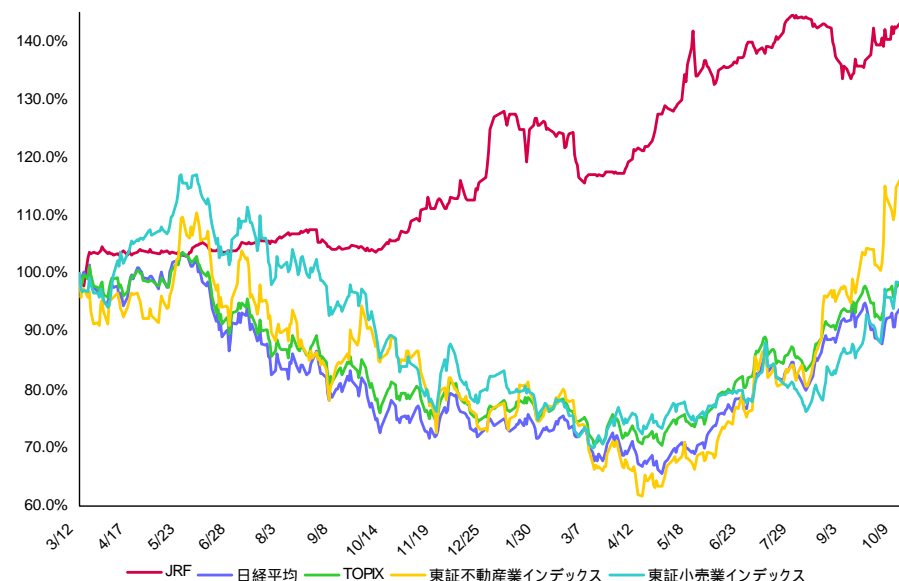
高値	650,000円 (2003年7月29日)
安値	433,000円 (2002年3月13日)
加重平均投資口価格	551,741円 (2003年10月17日現在)
総出来高数	144,098口 (2003年10月17日現在)
1日当たり平均出来高数	363口 (2003年10月17日現在)

- (a)2002年8月27日 投資口配当落ち
- (b)2003年1月22日 JRF 業績予想の修正を発表(1口当たり分配金14,007円 14,134円)
JRF 投資口追加発行の発表
- (c)2003年2月25日 JRF 配当落ち
- (d)2003年4月23日 JRF 決算発表及び次期収益予想発表(1口当たり分配金14,504円)
- (e)2003年8月26日 JRF 配当落ち

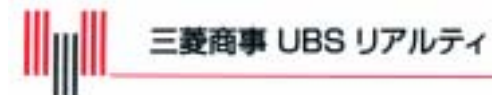
* グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベース



相対株価推移 (10月17日終値現在)

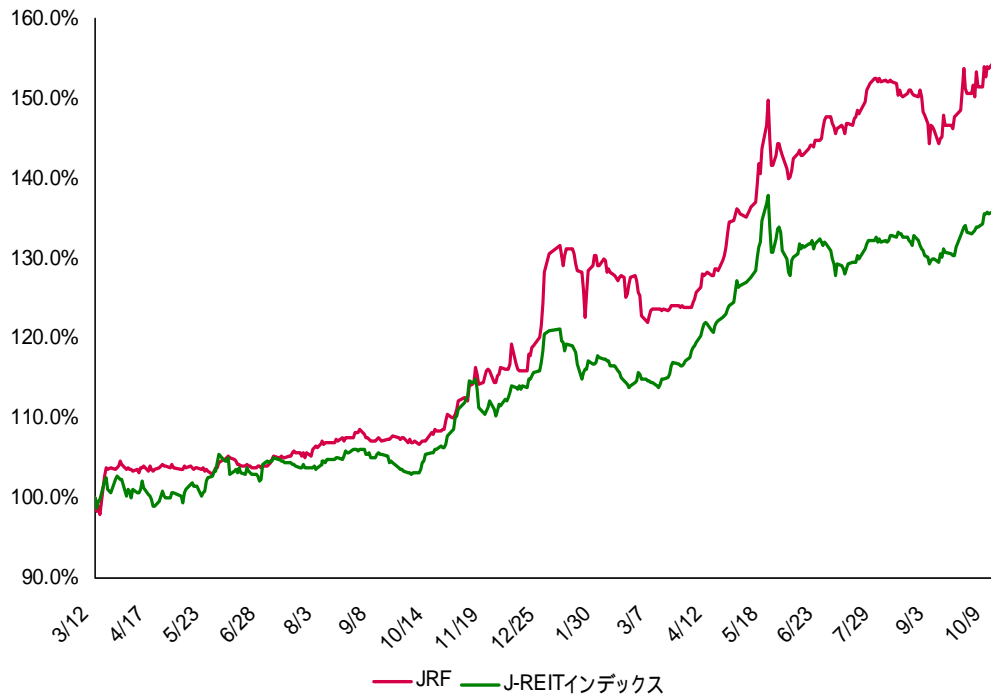


- * グラフを作成する際に用いた投資口価格は終値ベース
- * 2002年3月12日の終値を100%としている
- * 出所: ブルームバーグ

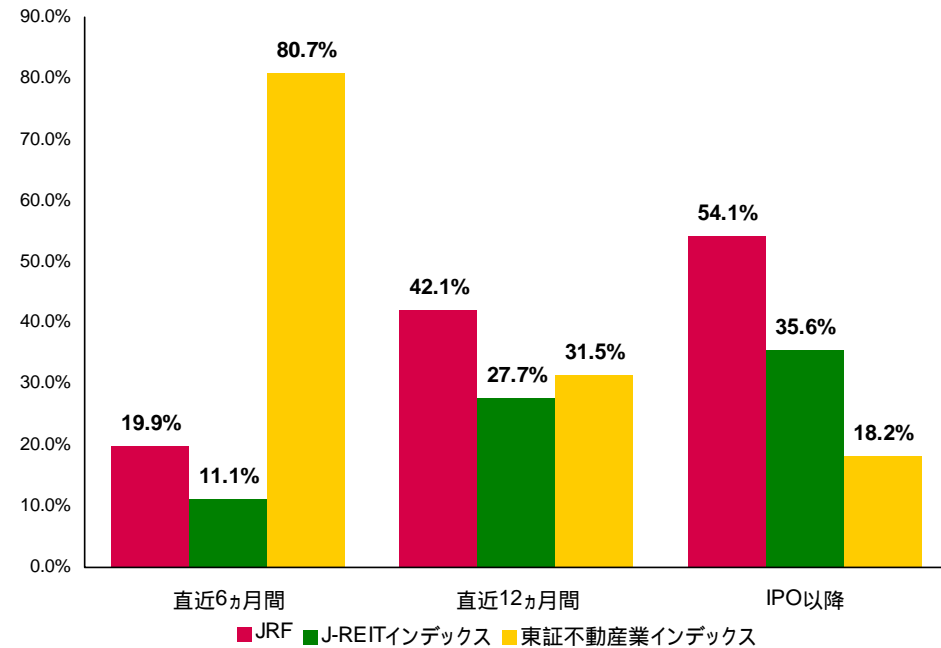


トータルリターン分析

JRFとJ-REITインデックス(10月17日終値現在)



JRF, J-REITインデックス, 東証不動産業インデックス(10月17日終値現在)



- * 出所: 日経クイック
- * データは日経クイックのJ-REITインデックス(配当込み)、東証不動産業インデックス(配当込み)を使用
- * JRFに関しては、日経クイックの配当込みインデックスの定義に従って算出
- * データは2002年3月12日終値を100%として算出

2. 第3期決算内容

第3期損益計算書

2003年8月期

単位:千円

項目	当期(第3期)		(%)	前期(第2期)		(%)	増減		前期比 (%)
経常損益の部									
営業損益の部									
1. 営業収益									
賃貸事業収入	5,920,076	5,920,076	100.0	1,453,446	1,453,446	100.0	4,466,630		307.3
2. 営業費用									
賃貸事業費用	2,885,738			340,981			2,544,757		
資産運用報酬	361,990			132,509			229,481		
役員報酬	1,800			1,800			0		
資産保管委託報酬	9,505			8,676			829		
一般事務委託報酬	47,161			28,356			18,805		
その他費用	41,690	3,347,885	56.6	26,792	539,116	37.1	14,898	2,808,769	521.0
営業利益	2,572,190		43.4	914,330		62.9	1,657,860		181.3
営業外損益の部									
1. 営業外収益									
受取利息	34			48			-14		
その他営業外収益	-	34	0.0	1,064	1,113	0.1	-1,064	-1,079	-100.0
2. 営業外費用									
支払利息	27,341			48,828			-21,487		
新投資口発行費	214,407			74,161			140,246		
投資口公開関連費用	-			8,242			-8,242		
創業費償却	13,924			13,924			0		
その他営業外費用	13,413	269,086	4.5	12,734	157,890	10.8	679	111,196	70.4
経常利益	2,303,138		38.9	757,552		52.1	1,545,586		204.0
税引前当期利益	2,303,138			757,552			1,545,586		
法人税その他の税の額	1,068			973			94		
法人税等調整額	18			19			-1		
当期純利益	2,302,051		38.9	756,559		52.1	1,545,492		204.3
前期繰越利益	20			12			12		
当期末処分利益	2,302,071			756,571			1,545,500		

* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

* 第2期は2002年9月1日より2003年2月28日まで(運用日数181日間)

第3期末貸借対照表

2003年8月期末

単位:千円

項目	当期(第3期)		前期(第2期)		増減	
	金額	割合	金額	割合	金額	前期比
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	310,315		817,345		-507,030	
信託現金及び信託預金	6,867,939		916,272		5,951,667	
営業未収入金	309,870		44,688		265,182	
未収消費税等	1,586,232		-		1,586,232	
その他の流動資産	225,065		16,419		208,646	
流動資産合計	9,299,422	7.4	1,794,726	4.0	7,504,696	418.2
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	46,734,178		14,461,548		32,272,630	
信託構築物	1,838,109		944,094		894,015	
信託機械及び装置	102,169		-		102,169	
信託工具器具備品	252,464		70,269		182,195	
信託土地	62,440,764		27,551,906		34,888,858	
有形固定資産合計	111,367,685	88.1	43,027,819	95.6	68,339,866	158.8
2.無形固定資産						
信託借地権	2,467,714		-		2,467,714	
信託その他無形固定資産	97,643		-		97,643	
無形固定資産合計	2,565,358	2.0	-	0.0	2,565,358	NA
3.投資その他の資産						
信託差入敷金保証金	2,842,594		-		2,842,594	
長期前払費用	29,612		32,857		-3,245	
繰延ヘッジ損失	2,812		59,171		-56,359	
その他投資その他の資産	186,901		-		186,901	
投資その他の資産合計	3,061,920	2.4	92,028	0.2	2,969,892	3,227.2
固定資産合計	116,994,964	92.5	43,119,848	95.8	73,875,116	171.3
繰延資産						
創業費	83,544		97,468		-13,924	
繰延資産合計	83,544	0.1	97,468	0.2	-13,924	-14.3
資産合計	126,377,931	100.0	45,012,042	100.0	81,365,889	180.8

項目	当期(第3期)		前期(第2期)		増減	
	金額	割合	金額	割合	金額	前期比
負債の部						
流動負債						
営業未払金	436,859		-		436,859	
短期借入金	-		4,830,000		-4,830,000	
未払金	332,835		-		-	
未払費用	224,726		166,658		58,068	
未払法人税等	605		973		-368	
未払消費税	-		17,576		-	
前受金	367,762		142,277		225,485	
預り金	835,410		-		-	
その他の流動負債	79,543		14,656		64,887	
流動負債合計	2,277,744	1.8	5,172,142	11.5	-2,894,398	-56.0
固定負債						
長期借入金	4,170,000		4,170,000		-	
信託預り敷金保証金	43,703,691		11,191,757		32,511,934	
デリバティブ債務	2,812		59,171		-56,359	
固定負債合計	47,876,503	37.9	15,420,928	34.3	32,455,575	210.5
負債合計	50,154,247	39.7	20,593,071	45.8	29,561,176	143.5
出資の部						
出資総額						
出資総額	73,921,612	58.5	23,662,400	52.6	50,259,212	212.4
剰余金						
当期未処分利益	2,302,071		756,571		1,545,500	
剰余金合計	2,302,071	1.8	756,571	1.7	1,545,500	204.3
出資合計	76,223,684	60.3	24,418,971	54.2	51,804,713	212.1
負債・出資合計	126,377,931	100.0	45,012,042	100.0	81,365,889	180.8

* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

* 第2期は2002年9月1日より2003年2月28日まで(運用日数181日間)

第3期キャッシュフロー計算書

2003年8月期

単位:千円

項目	当期(第3期)	前期(第2期)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期利益	2,303,138	757,552
減価償却費	844,023	294,975
その他	-111,207	662,937
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,035,954	1,715,464
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	-69,180,593	-2,008,580
信託無形固定資産の取得による支出	-2,568,654	-
信託敷金保証金の支出	-2,842,594	-
その他の投資その他の資産の取得による支出	-186,901	-
信託預り敷金保証金の収入	32,511,933	962,719
投資活動によるキャッシュ・フロー	-42,266,809	-1,045,860
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	-	4,830,000
短期借入金の返済による支出	-4,830,000	-4,830,000
長期借入金の借入による収入	-	-
分配金の支払額	-753,721	-688,640
投資口の発行による収入	50,259,212	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,675,491	-688,640
現金及び現金同等物の増加・減少額	5,444,636	-19,036
現金及び現金同等物の期首残高	1,733,618	1,752,654
現金及び現金同等物の期末残高	7,178,254	1,733,618

* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで(運用日数184日間)

* 第2期は2002年9月1日より2003年2月28日まで(運用日数181日間)

第3期分配金に係る計算書

2003年8月期

項目	当期（第3期）	前期（第2期）
当期純利益総額	2,302,051千円	756,559千円
利益留保額	54千円	20千円
金銭の分配金総額	2,302,017千円	756,551千円
（投資口一口当たり分配金）	（15,095円）	（14,438円）
うち利益分配金総額	2,302,017千円	757,551千円
（投資口一口当たり利益分配金）	（15,095円）	（14,438円）

* 第3期は2003年3月1日より2003年8月31日まで（運用日数184日間）

* 第2期は2002年9月1日より2003年2月28日まで（運用日数181日間）

各物件の収益状況

項目	仙台中山 ショッピングセンター		エスパ川崎		大阪心斎橋ビル		ジャスコ茅ヶ崎 ショッピングセンター		イトーヨーカ ドー鳴海店	南青山2002 ビル	イトーヨーカ ドー八柱店	インカム型商業施設合計 ()	
	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	当期	当期	当期	前期
賃料及び駐車場使用料収入	466	448	351	313	418	418	274	274	325	158	33	2,025	1,453
受取水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0
その他賃料収入	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0
不動産賃貸事業収益 合計	466	448	351	313	418	418	275	274	325	168	33	2,036	1,453
プロパティ・マネジメント報酬	4	4	4	4	4	4	3	3	4	6	1	26	15
建物管理委託費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
水道光熱費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0
公租公課	42	0	60	0	31	0	44	0	0	0	0	177	0
修繕費	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0
保険料	2	2	2	2	1	1	2	2	2	0	0	9	7
信託報酬	10	10	9	7	3	3	3	3	4	1	0	30	23
支払賃料	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他賃貸事業費用	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
減価償却費	77	77	81	75	80	80	63	63	74	9	9	393	295
不動産賃貸費用 合計	138	94	156	88	119	88	116	71	84	26	10	649	341
不動産賃貸事業損益	328	354	195	225	299	330	159	203	241	142	23	1,387	1,112
敷金	956	956	981	981	799	799	746	746	539	283	450	4,754	3,482
保証金	802	802	3,924	3,924	0	0	2,984	2,984	4,850	0	0	12,560	7,710
期末敷金・保証金 合計	1,758	1,758	4,905	4,905	799	799	3,730	3,730	5,389	283	450	17,314	11,192

項目	博多パレイ /イニミニモ	奈良ファミ リー	あびこショッ ピングプラザ	グロー・パラン ス型商業施設 ()
	当期	当期	当期	
賃料及び駐車場使用料収入	887	1,898	489	3,274
受取水道光熱費	91	257	77	425
その他賃料収入	95	64	26	185
不動産賃貸事業収益 合計	1,073	2,219	592	3,884
プロパティ・マネジメント報酬	48	167	52	267
建物管理委託費	160	147	56	363
水道光熱費	224	310	91	625
公租公課	0	0	0	0
修繕費	17	16	2	35
保険料	6	7	2	15
信託報酬	4	9	5	18
支払賃料	8	187	0	195
その他賃貸事業費用	161	87	20	268
減価償却費	156	216	79	451
不動産賃貸費用 合計	784	1,146	307	2,237
不動産賃貸事業損益	289	1,073	285	1,647
敷金	722	5,703	906	7,331
保証金	0	14,181	4,878	19,059
期末敷金・保証金 合計	722	19,884	5,784	26,390

ポートフォリオ合計 (+)	
当期	前期
5,299	1,453
435	-
186	0
5,920	1,453
293	15
363	-
635	-
177	0
39	0
24	7
48	23
195	-
268	1
844	295
2,886	341
3,034	1,112
12,085	3,482
31,619	7,710
43,704	11,192

2003年8月期

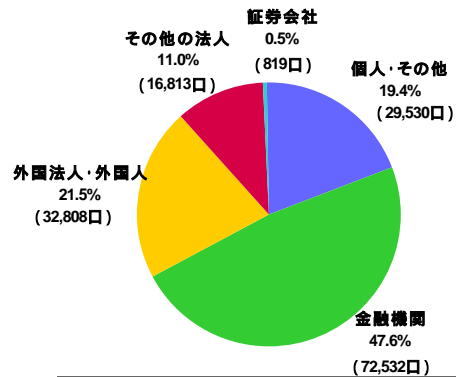
(単位:百万円)

* 第3期運用日数184日間

* 第2期運用日数181日間

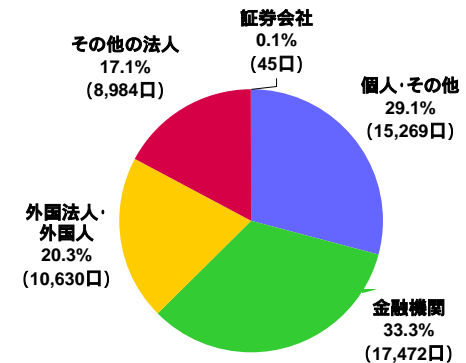
投資主属性分析

所有者別投資口数 (2003年8月末現在)



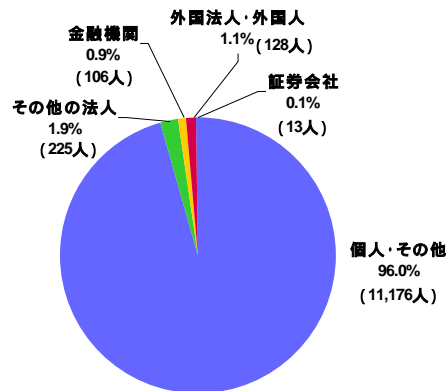
総投資口数: 152,502口

所有者別投資口数 (2003年2月末現在)



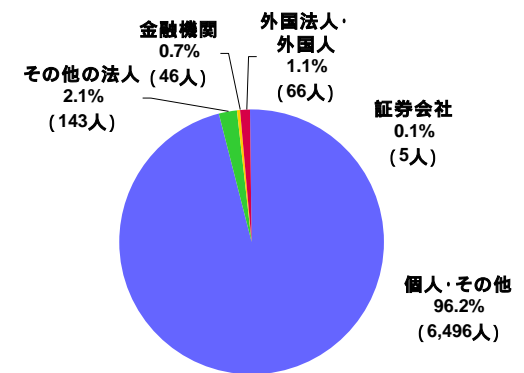
総投資口数: 52,400口

所有者別投資主数 (2003年8月末現在)



総投資主数: 11,648人

所有者別投資主数 (2003年2月末現在)



総投資主数: 6,756人

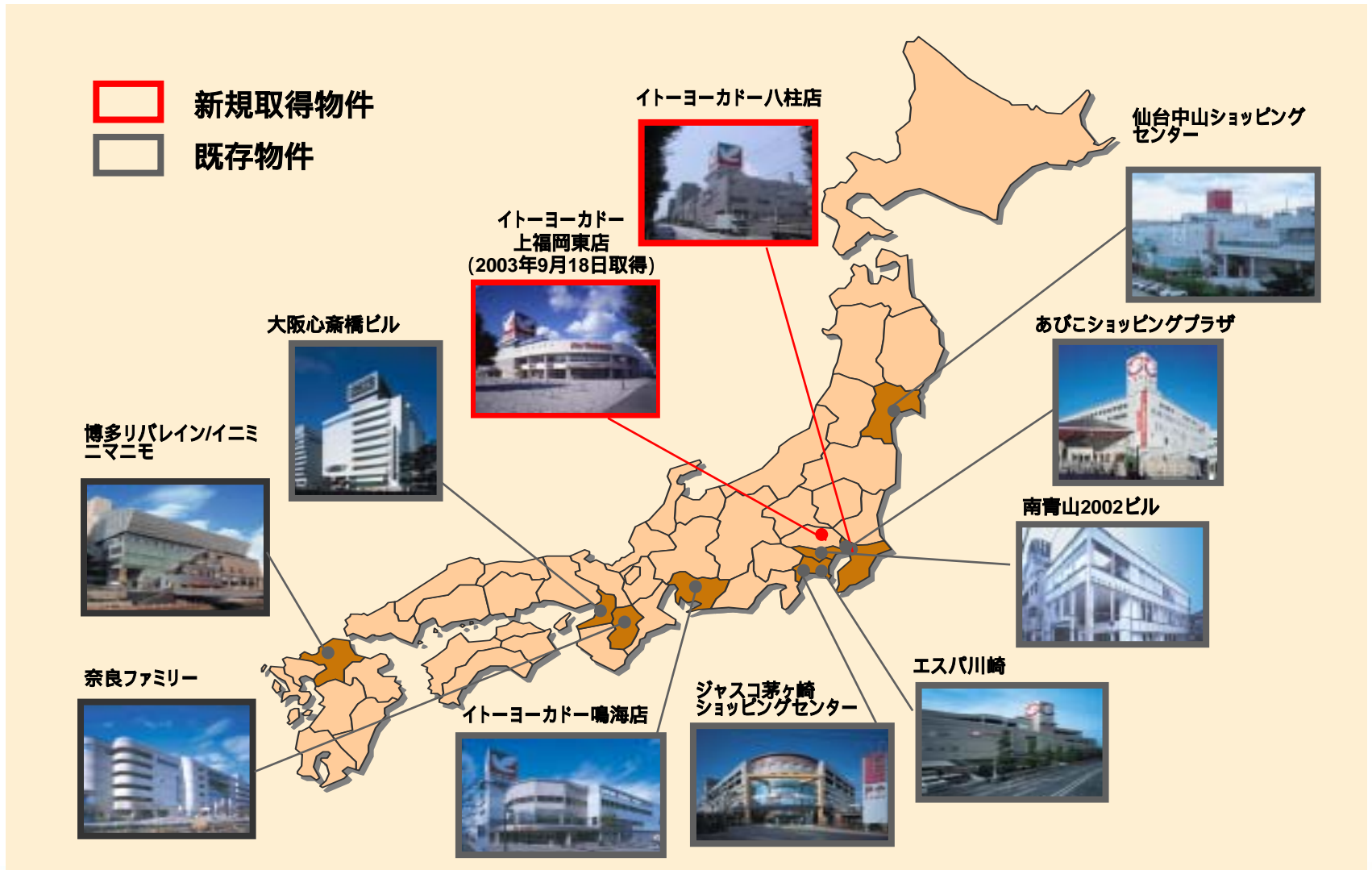
上位投資主一覽

2003年8月末現在における上位20名投資主

順位	当期			前期		
	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率(%)
1	三菱商事株式会社	9,602	6.30	三菱商事株式会社	5,102	9.74
2	株式会社中国銀行	7,229	4.74	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,801	3.44
3	株式会社常陽銀行	5,948	3.90	株式会社親和銀行	1,800	3.44
4	株式会社広島銀行	5,214	3.42	株式会社関西銀行	1,788	3.41
5	株式会社親和銀行	4,500	2.95	日興加印・スズ・ホールディング証券会社	1,700	3.24
6	株式会社池田銀行	4,402	2.89	株式会社広島銀行	1,494	2.85
7	富士火災海上保険株式会社	3,100	2.03	沼津信用金庫	1,409	2.69
8	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	2,752	1.80	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	1,066	2.03
9	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社信託口	2,395	1.57	株式会社山梨中央銀行	1,038	1.98
10	株式会社山梨中央銀行	2,380	1.56	共栄火災海上保険相互会社	1,000	1.91
11	サチー・マン・ソックス・インターナショナル	2,260	1.48	株式会社八十二銀行	896	1.71
12	ビー・ビー・エフ・エフ・エフ・リテイアンス・ジャパン・ソファート	2,124	1.39	日本図書普及株式会社	790	1.51
13	イ・イ・イ・エー・エー・エー生命保険株式会社一般勘定	1,996	1.31	バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・サービス・ジャパン・アカウント・インク・コーポレーション	788	1.50
14	株式会社八十二銀行	1,800	1.18	丸ト興業株式会社	676	1.29
15	株式会社関西銀行	1,788	1.17	株式会社紀陽銀行	651	1.24
16	株式会社福岡シティ銀行	1,776	1.16	株式会社泉州銀行	627	1.20
17	ホスト・バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・サービス・ジャパン・アカウント・インク・コーポレーション	1,703	1.12	投資信託受託者三井アセット信託銀行株式会社	614	1.17
18	バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・サービス・ジャパン・アカウント	1,697	1.11	株式会社伊予銀行	600	1.15
19	沼津信用金庫	1,628	1.07	ホスト・バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・サービス・ジャパン・アカウント・インク・コーポレーション	586	1.12
20	バンク・オブ・ニューヨーク・トラスト・サービス・ジャパン・アカウント 131705	1,365	0.90	第一法規出版株式会社	539	1.03
	合計	65,659	43.05	合計	24,965	47.64

3. 最近の主なイベント

ポートフォリオのロケーション



グロース型物件のValue-Up事例 博多リバレイン/イニミニマニモ

商業中心地の一角に立地する都市型商業施設 / 初のグロース型資産



所在地 : 福岡県福岡市博多区下川端町3-1
地積 : 15,932.95㎡(下川端再開発ビル全体)
延床面積 : 42,746.89㎡(専有部分)
階数 : 地下4階付13階建(建物全体)
建築時期 : 平成10年12月24日
主なテナント : 大塚家具、ルイ・ヴィトン、グッチ、
ダナキャランNY、吉兆、天一他
テナント数 : 77
投資スタイル : グロース型資産
取得日 : 2003年3月4日



グロース型物件のValue-Up事例

博多リバレイン/イニミニマニモ

リニューアル後の内観・外観



リニューアル・オープニングパーティー



新規取得2物件

イトーヨーカ堂が入居する郊外型ショッピングセンター

イトーヨーカドー八柱店



所在地	: 千葉県松戸市日暮一丁目15番	階数	: 地下1階付3階建
建物	: 店舗		: 3階建て
	: 駐車場	建築時期	: 昭和57年10月5日新築
地積	: 4,293.01㎡		: 昭和57年9月30日新築
	: 3,932.16㎡	主なテナント	: イトーヨーカ堂
延床面積	: 13,104.84㎡	テナント数	: 1
	: 8,203.94㎡	投資スタイル	: インカム型資産
		取得日	: 2003年6月16日

イトーヨーカドー上福岡東店



所在地	: 埼玉県上福岡市大原二丁目1番30号
地積	: 40,280.18㎡
延床面積	: 26,951.11㎡
階数	: 3階建
建築時期	: 平成11年8月24日
主なテナント	: イトーヨーカ堂
テナント数	: 1
投資スタイル	: インカム型資産
取得日	: 平成15年9月18日

ポートフォリオの概要一覧

物件名*	築年数	総賃貸 可能面積 (㎡)	稼働率	期末算定価格 /鑑定評価額 (百万円)	取得価額 (百万円)	シェア*1	キャップ レート*2	テナント数*3	予想損失率 (地震リスク)	主要テナント
仙台中山ショッピングセンター	3.9-7.9	46,249	100.0%	10,200	10,200	8.5%	8.0%	2	1.1-2.8%	イオン
エスパ川崎	3.3	56,891	100.0%	10,200	10,092	8.5%	6.2%	1	10.9%	イトーヨーカ堂
大阪心斎橋ビル	4.7	13,667	100.0%	14,600	14,300	12.0%	5.2%	1	4.8%	東急ハンズ
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	3.0	63,652	100.0%	8,350	8,300	7.0%	5.7%	1	9.1%	イオン
博多リバレイン / イニミニマニモ	4.8	25,733	99.9%	13,300	12,600	10.6%	6.5%	77	1.9%	大塚家具
イトーヨーカドー鳴海店	6.1	50,438	100.0%	8,550	8,540	7.2%	7.4%	1	4.3%	イトーヨーカ堂
南青山2002ビル	1.6	1,582	100.0%	5,350	5,350	4.5%	5.5%	3	13.0%	HUGO BOSS
奈良ファミリー	10.9	88,789	100.0%	31,700	31,241	26.2%	7.4%	138	4.6%	近鉄百貨店、イオン
あびこショッピングプラザ	8.9	43,415	100.0%	10,900	10,200	8.5%	7.2%	51	11.8%	イトーヨーカ堂
イトーヨーカドー八柱店	21.0	21,582	100.0%	1,750	1,616	1.4%	6.1%	1	7.0%	イトーヨーカ堂
イトーヨーカドー上福岡東店	4.1	28,316	100.0%	6,900	6,900	5.8%	6.3%	1	14.8%	イトーヨーカ堂
合計 / 加重平均値	6.7	440,315	100.0%	121,800	119,339	100.0%	6.7%	277	2.6%	

* 既存物件に関しては2003年9月末現在(他のページにおける2003年8月末のデータと時点が異なるため、数値が異なることがあります)

*1 シェアは取得価額ベース

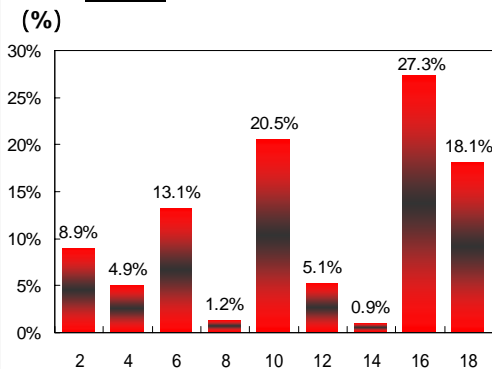
*2 キャップレートとは不動産鑑定評価書において直接還元法の収益価格を求める際に用いられる還元利回り。

*3 物件毎のテナントの総数の単純合計を記載

ポートフォリオの特徴

リース契約 残存期間 (月額賃料)

第3期



*年間賃料ベース

*残存期間算出の開始を2003年3月1日としています。

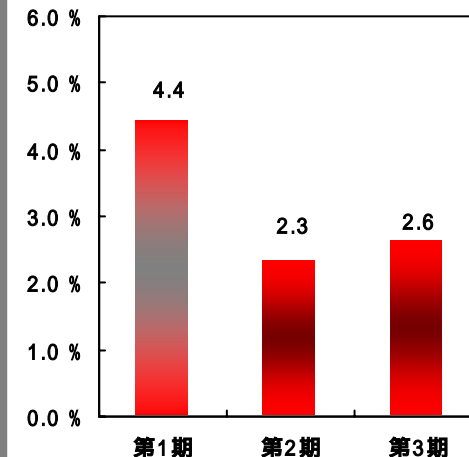
主要テナント

第3期

テナント名	賃貸借面積 (㎡)	シェア	年間賃料(百万円)	シェア
株式会社イトーヨーカ堂	194,340	44.3%	2,532	22.4%
イオン株式会社	127,137	29.0%	1,937	17.2%
株式会社近鉄百貨店	49,834	11.4%	1,534	13.6%
株式会社大塚家具	10,120	2.3%	836	7.4%
株式会社東急ハンズ	13,667	3.1%	551	4.9%
上位5テナント合計	395,098	90.0%	6,839	60.6%
テナント全体合計	439,052	100.0%	11,286	100.0%

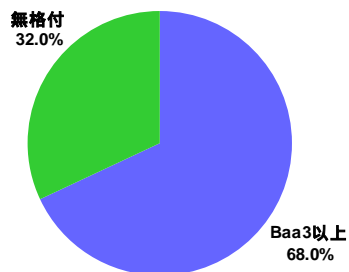
*売上げ歩合制、最低保障賃料制等、変動賃料がある賃貸借契約が結ばれているテナントによる年間支払い賃料については第3期の稼働日数により日割りを行い、年換算して算出しています。

予想損失率 (地震リスク)の比較



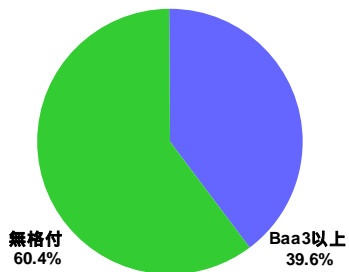
テナントクレジット

第2期



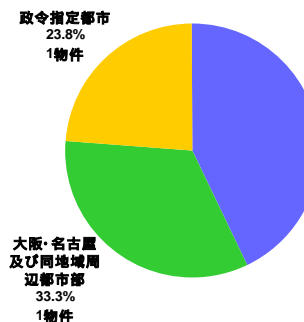
*年間賃料ベース

第3期



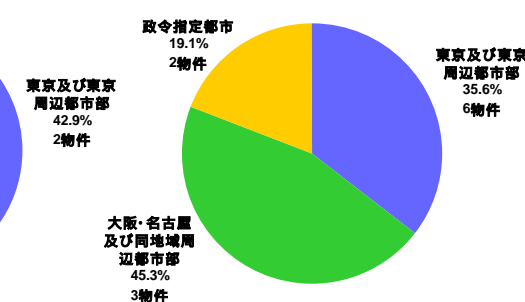
地域分散の比較

第2期



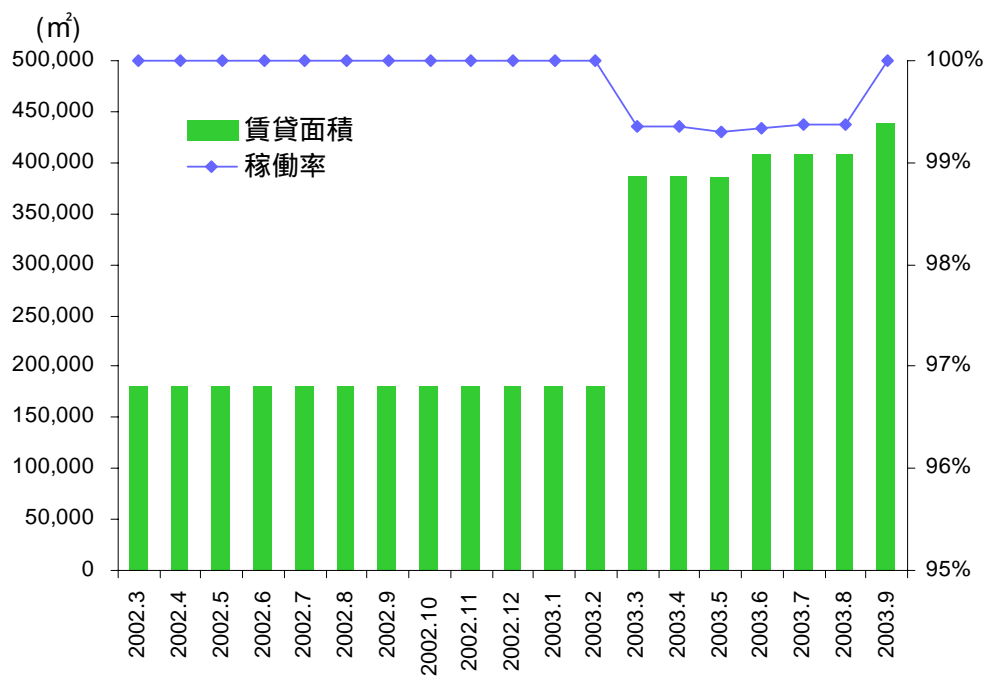
*取得価額ベース

第3期

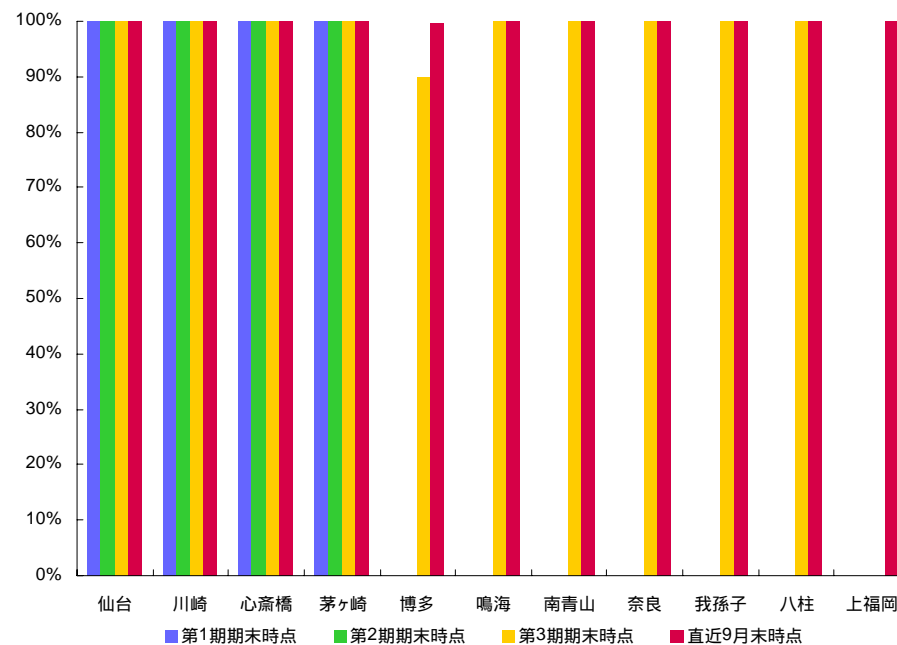


ポートフォリオの運用状況

稼働率と賃貸面積の月次推移



物件毎の稼働率の推移



*博多リブレインは3月4日の組入れ後、地下1階の改装工事のために暫定テナントを退出させ、その結果、稼働率が多少低下。9月12日にリニューアル・オープンし、現時点では一区画を除き全てリース完了。

プロパティ・マネジメントの概要

物件名	会社名
仙台中山ショッピングセンター	(株) ザイマックス
エスパ川崎	(株) ダイヤモンドシティ
大阪心斎橋ビル	(株) ザイマックス
ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター	(株) ジオ・アカマツ
博多リバレイン/イニミニマニモ	(株) ジオ・アカマツ
イトーヨーカドー鳴海店	(株) ザイマックス
南青山2002ビル	生駒CBリチャードエリス(株)
奈良ファミリー	(株) ダイヤモンドファミリー
あびこショッピングプラザ	(株) ダイヤモンドシティ
イトーヨーカドー八柱店	(株) ザイマックス
イトーヨーカドー上福岡東店	(株) ジオ・アカマツ

プロパティ・マネジメントの業務概要

- ◆ 販売促進(広告・イベント等)の
企画立案及び実施
- ◆ テナント管理
- ◆ 建物の運営管理
- ◆ 予算策定及び実績報告
- ◆ 建物の修繕及び資本的支出
に関する発注管理
- ◆ テナント賃貸借及び更新手続

4. 第4期・第5期の決算予想

第4期・第5期の決算予想(PL)

単位:百万円

項目 (実質運用日数)	第3期 (184日間)	第4期予想 (182日間)	第5期予想 (184日間)
賃貸事業収入	5,920	6,368	6,371
経常利益	2,303	2,374	2,008
当期純利益	2,302	2,372	2,006
1口当り分配金(円)	15,095	15,553	13,153

第5期より追加取得した7物件の固定資産税(見積りベース430百万円)を費用処理。

(一口当り分配金に与える影響額: 2,820円)

5 . 今後の運用方針

本投資法人の投資コンセプト

成長

外部成長

- ◆ 良質の商業施設を合理的な価格で取得し、ポートフォリオの拡大を目指す
- ◆ ポートフォリオ全体の利回り水準を維持
- ◆ 投資法人の時価総額の成長と流動性向上を目指す

内部成長

- ◆ グロース型資産の積極的なプロパティ・マネジメントによる賃貸収入の増加を目指す
- ◆ 各物件の運営の効率化によりコストの削減を目指す

分散

- ◆ 地域分散
- ◆ テナント分散
- ◆ 地震リスク分散

クオリティ

- ◆ 良好なロケーション
- ◆ 商圈
- ◆ 建物躯体のクオリティ
- ◆ テナント・ミックス

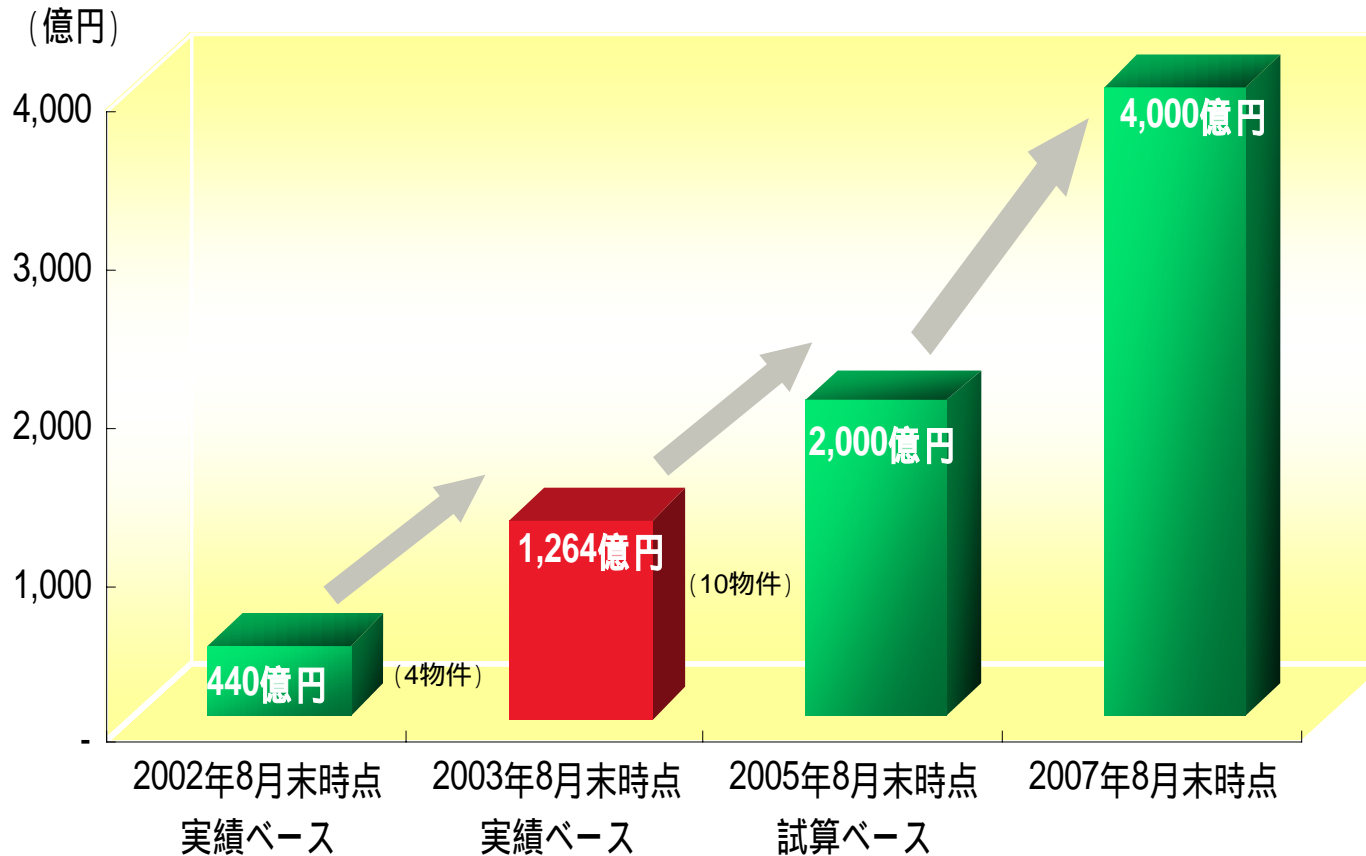
財務方針

- ◆ 物件取得とファイナンスのタイミングに配慮
- ◆ 健全なレバレッジ比率
- ◆ テナント敷金・保証金の活用

中・長期的に
投資一口
当りの安定した
利益を確保し、
運用資産を着実に
成長させることを
目指す

本投資法人の外部成長シナリオ

総資産



2003年6月末までの持ち込み累計物件数及び金額:
310物件、約2兆5千億円