

平成15年6月17日

各 位

不動産投信発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 金子 博人

(コ - ド番号 8 9 5 5)

問合せ先

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

取締役財務部長 真木 剛

TEL. 03-3516-1591

平成15年6月期運用状況の予想の修正及び
平成15年12月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成15年2月28日の平成14年12月期決算発表時に公表した平成15年6月期(平成15年1月1日～平成15年6月30日)の運用状況の予想を下記の通り修正することを決定しましたのでお知らせいたします。また、平成15年12月期(平成15年7月1日～平成15年12月31日)における運用状況の見通しは、下記の通りですので、合せてお知らせいたします。

記

1. 平成15年6月期運用状況の予想の修正

	営業収益	当期利益	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
前回発表時予想(A)	4,895百万円	1,752百万円	6,050円	0円
今回修正予想(B)	5,263百万円	1,824百万円	6,300円	0円
増減額(B-A)	368百万円	72百万円	250円	0円
増減率	7.5%	4.1%	4.1%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 289,600口

2. 平成15年12月期(第4期)運用状況の見通し

	営業収益	当期利益	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
平成15年12月期	6,081百万円	2,279百万円	5,300円	0円

(参考) 予想期末発行済投資口数 430,000口

ご注意：この文書は、本投資法人の平成15年6月期及び平成15年12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。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(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致します。

- (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います。
- (注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。
- (注3) 運用状況の予想に当たっては、本投資法人は今回募集する投資口の払込期日(平成15年7月22日)後、速やかにすべての取得予定資産を取得したものとみなして算出しています。

3. 修正の理由

平成15年6月17日開催の役員会にて、新たな特定資産(投信法第2条第1項)の取得等のための資金調達を目的として新投資口の追加発行決議をいたしました。これに伴い「平成15年6月期運用状況の予想に当たっての前提条件」中、算定の前提条件が変動する見通しとなったことにより、運用状況の予想の修正を行うとともに、平成15年12月期運用状況の見直しをお知らせするものです。

ご注意

平成15年6月期及び平成15年12月期の運用状況の予想については、別紙の「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います。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、実際に決定される発行価格等により、実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。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15年6月期及び平成15年12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。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 15 年 6 月期(第 3 期:平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日)及び平成 15 年 12 月期(第 4 期:平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第 3 期:平成 15 年 1 月 1 日～平成 15 年 6 月 30 日(181 日) 第 4 期:平成 15 年 7 月 1 日～平成 15 年 12 月 31 日(184 日)
保有資産	<p>< 第 3 期 > 平成 15 年 6 月 17 日現在保有している 29 物件と平成 15 年 6 月 30 日に取得する「神南一丁目ビル」をあわせた 30 物件を前提としています。</p> <p>< 第 4 期 > 平成 15 年 6 月 17 日現在保有している既存 29 物件に加え、平成 15 年 6 月 30 日に取得する「神南一丁目ビル」及び平成 15 年 6 月 17 日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行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取得する予定の新規取得予定 2 物件(「クラレニッセイビルの追加取得部分」と「五反田ファーストビル」)の合計 31 物件(「クラレニッセイビルの一部」は平成 15 年 5 月 15 日に取得済みのため、「追加取得部分」と合わせて 1 物件として計算しています。)を前提としています。</p> <p>運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成 15 年 7 月 22 日)後、速やかにすべての取得予定資産の取得を完了した後、第 4 期末(平成 15 年 12 月 31 日)まで 31 物件に異動がないことを前提としています。</p> <p>なお、実際には新規物件の取得、又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。</p>
投資口の発行	<p>< 第 3 期 > 平成 15 年 6 月 17 日現在の 289,600 口を前提としています。</p> <p>< 第 4 期 > 平成 15 年 6 月 17 日現在の 289,600 口に加え、平成 15 年 6 月 17 日の役員会で決定した投資証券の追加発行(134,400 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(6,000 口)によって新規に発行される予定の合計(140,400 口)が、333 億円の発行(引受)価額の総額により発行されることを前提としています。</p> <p>なお、第三者割当による追加発行投資口数は、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の上限である 6,000 口すべてが発行されることを前提としています。</p>
有利子負債比率	本投資法人は平成 15 年 6 月 17 日現在、587 億円の借入金(長期借入金 400 億円、短期借入金(187 億円)がありますが、このうち短期借入金の一部(20 億円)を平成 15 年 6 月 30 日に返済する一方、同日付で「神南一丁目ビル」を取得するための資金等として新

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 15 年 6 月期及び平成 15 年 12 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。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(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致します。

	<p>たに 128 億円の短期借入を行います。この結果、平成 15 年 6 月 30 日時点で 715 億円の借入金(長期借入金 400 億円、短期借入金 315 億円)となります。</p> <p>その後、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金により、短期借入金(約 227 億円)の返済を行い、有利子負債比率が 34.1%に低下する予定です。第 4 期の予想に関しては、この有利子負債比率 34.1%が、そのまま推移することを前提としています。</p> <p>ただし、今回募集する投資口の発行価格等によっては上記借入金の返済を一部実施しないことがあります。</p> <p>なお、本表における有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。</p> $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	<p>平成 15 年 6 月期及び平成 15 年 12 月期においては平成 15 年 1 月 1 日以降に取得した又は取得予定である「MS 芝浦ビル」、「クラレニッセイビル」、「神南一丁目ビル」、「五反田ファーストビル」についての、その固定資産税・都市計画税等の精算額(年間約 206 百万円の日割精算額)は取得価格に算入され、平成 15 年 6 月期及び平成 15 年 12 月期の営業費用にはなりません。(但し、平成 16 年 1 月 1 日時点の所有者に課税される固定資産税、都市計画税は平成 16 年 6 月期以降の営業費用となります。)</p>
営業外費用	<p>一時的な費用として、平成 15 年 6 月 17 日の役員会で決定した新投資口の追加発行等に係る費用等として、第 4 期に 90 百万円程度を見込んでいます。</p>
1 口当たり 分配金	<p>投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数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います。</p>
1 口当たり 利益超過分配金	<p>利益を超える金銭の分配に関して、係る分配を受けた投資主がその分配の都度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。</p> <p>したがって、第 3 期及び第 4 期においても 1 口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

以上

本資料は、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 15 年 6 月期及び平成 15 年 12 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。投資を行なう際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び売出し届出目論見書(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致します。