

平成 16 年 1 月 29 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区紀尾井町4番3号
泉館紀尾井町ビルディング

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)

問 合 せ 先

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表取締役副社長 浅井 秀 則

TEL. 03-3511-1692

平成 16 年 2 月期及び 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

平成 15 年 10 月 23 日の平成 15 年 8 月期決算発表時に公表した平成 16 年 2 月期(平成 15 年 9 月 1 日～平成 16 年 2 月 29 日)及び 8 月期(平成 16 年 3 月 1 日～平成 16 年 8 月 31 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 16 年 2 月期の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)	6,368 百万円	2,372 百万円	15,553 円	0 円
今回修正予想(B)	6,853 百万円	2,398 百万円	15,724 円	0 円
増減額(B - A)	485 百万円	26 百万円	171 円	0 円
増減率	7.6%	1.0%	1.0%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 152,502 口(注 1)

2. 平成 16 年 8 月期の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)	6,371 百万円	2,006 百万円	13,153 円	0 円
今回修正予想(B)	8,596 百万円	3,086 百万円	14,059 円	0 円
増減額(B - A)	2,225 百万円	1,080 百万円	906 円	0 円
増減率	34.9%	53.8%	6.8%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 219,502 口(注 1)

ご注意:この文書は、本投資法人の平成16年2月期及び平成16年8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致します。

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タスが用いられます。プロスペクタスは、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。

- (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。
- (注3) 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16年3月1日)後、遅滞なく全ての取得予定資産を取得したものとみなして算出しております。

3. 修正の理由

平成16年1月29日開催の役員会にて、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。)の取得及び短期借入金の返済等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15年10月23日に公表した運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

ご注意:平成16年2月期及び平成16年8月期の運用状況の予想については、別紙の「第4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)及び第5期(平成16年3月1日～平成16年8月31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16年2月期及び平成16年8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致します。

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4期(平成15年9月1日～平成16年2月29日)及び第5期(平成16年3月1日～平成16年8月31日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第4期 平成15年9月1日～平成16年2月29日(182日) 第5期 平成16年3月1日～平成16年8月31日(184日)
保有資産	第4期 平成16年1月29日現在保有している既存16物件(平成16年1月29日に取得したイオン香椎浜ショッピングセンターを含む。以下同じ。)のみを前提としています。 第5期 平成16年1月29日現在保有している既存16物件に、平成16年1月29日開催の役員会で決定した投資口の追加発行後に取得予定の新規2物件-エスキス表参道、イオン札幌苗穂ショッピングセンター(以下「新規2物件」という。)を加えた計18物件を前提としています。 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16年3月1日)後、遅滞なく新規2物件の取得を完了し、第5期計算期間末(平成16年8月31日)まで保有物件につき異動(新規物件の取得、既存物件の売却)がないことを前提としています。 なお、実際には追加の物件の取得、また処分等により変動する可能性があります。
投資口の発行	第4期 平成16年1月29日現在の152,502口を前提としています。 第5期 平成16年1月29日現在の152,502口に加え、平成16年1月29日開催の役員会で決定した投資口の追加発行(67,000口)が1口当たり648,530円の発行(引受)価額で発行されることを前提としています。
営業収益	第4期 平成16年1月29日現在保有している既存16物件の営業収益に基づいています。 第5期 平成16年1月29日現在保有している既存16物件に加え、新規2物件の営業収益を含んでおります。 なお、賃貸事業収入については、既存16物件及び新規2物件に関する平成15年12月31日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しています。売上歩合賃料については、平成15年11月中に収受した月間売上歩合賃料をもとに算出しています。
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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成16年2月期及び平成16年8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致します。

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タスが用いられます。プロスペクタスは、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。

	<p>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15年中に取得した既存9物件にかかる固定資産税等相当額は、平成16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。同様に、平成16年1月中に取得した既存3物件及び新規2物件にかかる固定資産税等相当額は、平成17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。</p> <p>なお、平成15年中に取得した既存9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653百万円、平成16年1月中に取得した既存3物件及び新規2物件について同様に取得原価に算入する固定資産税等の見積り総額は334百万円と各々想定しています。</p> <p>減価償却費は、第4期において1,080百万円、第5期において1,446百万円を想定しています。</p>
営業外費用	<p>一時的な費用として、平成16年1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4期に188百万円、第5期に86百万円程度を見込んでおります。</p>
1口当り分配金	<p>投資口1口当りの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末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口当り利益超過分配金	<p>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4期及び第5期においても1口当り利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成16年2月期及び平成16年8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致します。

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。