

平成 15 年 1 月 22 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  
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 15 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 14 年 10 月 24 日の平成 14 年 8 月期決算発表時に公表した平成 15 年 2 月期（平成 14 年 9 月 1 日～平成 15 年 2 月 28 日）及び 8 月期（平成 15 年 3 月 1 日～平成 15 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 15 年 2 月期の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 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	1,426 百万円	734 百万円	14,007 円	0 円
今回修正予想 (B)	1,452 百万円	740 百万円	14,134 円	0 円
増減額 (B - A)	26 百万円	6 百万円	127 円	0 円
増減率	1.8%	0.8%	0.9%	0%

(参考) 予想期末発行投資口数 52,400 口 (注 1)

#### 2. 平成 15 年 8 月期の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 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	1,426 百万円	629 百万円	12,003 円	0 円
今回修正予想 (B)	5,212 百万円	2,171 百万円	14,236 円	0 円
増減額 (B - A)	3,786 百万円	1,542 百万円	2,233 円	0 円
増減率	265.5%	245.2%	18.6%	0%

(参考) 予想期末発行済投資口数 152,502 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15年2月期及び平成15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により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15年3月3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15年1月22日開催の役員会にて、新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)を取得する目的で投資証券の追加発行決議をいたしました。これに伴い「平成15年2月期及び8月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」中、算定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15年2月期及び平成15年8月期の運用状況の予想については、別紙の「第2期(平成14年9月1日～平成15年2月28日)及び第3期(平成15年3月1日～平成15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、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また、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2月期及び平成15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により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2期（平成14年9月1日～平成15年2月28日）及び第3期（平成15年3月1日～平成15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2期 平成14年9月1日～平成15年2月28日（181日） 第3期 平成15年3月1日～平成15年8月31日（184日）
保有資産	第2期 平成15年1月22日現在保有している既存4物件（平成14年12月10日に取得したエスパ川崎の19.63%共有持分を含む）のみを前提としています。 第3期 平成15年1月22日現在保有している既存4物件に、平成15年1月22日開催の役員会で決定した投資証券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予定の新規5物件-博多駅前・レイズ・パ・プラント・シティ、イトヨカ・鳴海店、南青山2002ビル、奈良ファミリー、あびこショールディング・プラザ（「以下、新規5物件」）を加えた計9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15年3月3日）後、遅滞なく全ての取得予定資産の取得を完了し、第3期計算期間末（平成15年8月31日）までの移動（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、実際には追加持分の取得やその他の物件の取得、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2期 平成15年1月22日現在の52,400口を前提としています。 第3期 平成15年1月22日現在の52,400口に加え、平成15年1月22日開催の役員会で決定した投資証券の追加発行（95,000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5,102口）によって新規に発行される予定の合計100,102口が1口当たり536,000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。  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の上限である5,102口すべてが発行されることを前提としています。
営業収益	第2期 平成14年12月10日に追加取得したエスパ川崎の19.63%共有持分の営業収益を含んでおります。 平成15年1月22日現在の4物件に加え、新規5物件の営業収益を含んでおります。 なお、最低保証賃料を超過する売上歩合制の賃料については、重要性の観点より博多駅前・レイズ・パ・プラント・シティ物件のみ、平成14年10月の売上実績をベースに合理的な金額を見積もっております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成15年2月期及び平成15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により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>営業費用</p>	<p>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の新規取得にかかり、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14年中に取得した既存4物件にかかる固定資産税等相当額は、平成15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、新規5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。</p> <p>なお、既存4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した固定資産税等の総額は279百万円、新規5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597百万円と想定しています。</p> <p>減価償却費は、第2期において292百万円、第3期において823百万円を想定しています。</p>
<p>営業外費用</p>	<p>一時的な費用として、平成15年1月22日開催の役員会で決定した投資証券の追加発行及び売出しに係る費用等として、第2期に95百万円、第3期に157百万円程度を見込んでおります。</p>
<p>1口当り分配金</p>	<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>
<p>1口当り利益超過分配金</p>	<p>利益を超える金銭の分配に関して、かか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。従って、第2期及び第3期においても1口当り利益超過分配金は行わない前提としています。</p>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成15年2月期及び平成15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により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。