

平成 15 年 12 月 15 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 20 号  
ユナイテッド・アーバン投資法人  
代表者名  
執行役員 田中康裕  
(コード番号: 8960)  
問合せ先  
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社  
チーフ・フィナンシャル・オフィサー 芝辻直基  
TEL. 03-5402-3189

### 平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ユナイテッド・アーバン投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 15 年 12 月 4 日付にて公表した平成 16 年 5 月期(平成 15 年 11 月 4 日~平成 16 年 5 月 31 日)及び平成 16 年 11 月期(平成 16 年 6 月 1 日~平成 16 年 11 月 30 日)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)について、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. 運用状況の予想の修正の理由

平成 15 年 12 月 15 日に、公募による新投資口発行及び投資口売出しに関して発行価格及び売出価格を決定いたしました。これに伴い、平成 15 年 12 月 4 日付公表の「平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」により修正済みの予想につき、算定の前提となる新投資口の発行価格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。

(1) 平成 15 年 12 月 4 日付修正予想(仮条件決定に伴う修正)の算定の前提となった新投資口の発行価格

450 千円~500 千円

(2) 最終決定された新投資口の発行価格

480 千円

#### 2. 修正の内容

	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
前回予想(平成 15 年 11 月 25 日)	百万円	円	
平成 16 年 5 月期 (第 1 期)	908~929	10,843~11,097	-
平成 16 年 11 月期 (第 2 期)	1,068~1,091	12,757~13,026	-
今回修正予想	百万円	円	
平成 16 年 5 月期 (第 1 期)	923	11,025	-
平成 16 年 11 月期 (第 2 期)	1,085	12,952	-

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 16 年 5 月期及び平成 16 年 11 月期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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

上記1.(2)記載の新投資口の発行価格の決定に伴い、平成15年11月25日に公表し、平成15年12月4日に修正の「平成16年5月期及び平成16年11月期 運用状況の予想の前提条件」の一部を以下のとおり修正いたします。この結果、当期利益、1口当たり分配金等は上記の表のとおり修正されます。

「借入れ」欄：適格機関投資家からの借入予定額 25,000 百万円～28,000 百万円程度は、26,000 百万円程度に修正いたします。

**【参考】**

平成16年5月期 : 予想期末発行投資口数 83,738 口(前回と変更なし)  
平成16年11月期 : 予想期末発行投資口数 83,738 口(前回と変更なし)

**【注記】**

1. かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 本投資法人における第1期営業期間(平成16年5月期)は平成15年11月4日から平成16年5月31日までです。なお、第2期以降の各営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までとなります。
4. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成15年12月19日)の後遅滞なく、不動産等を信託する信託の受益権(12物件)を取得する予定です。
5. 本投資法人の上場予定日は平成15年12月22日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意:この文書は、本投資法人の平成16年5月期及び平成16年11月期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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。