

平成 14 年 2 月 12 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 14 年 8 月期の運用状況の予想

平成 14 年 8 月期(平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 8 月 31 日)における本投資法人の運用状況の予想は、次の通りです。

記

平成 14 年 8 月期の運用状況の予想(平成 13 年 9 月 14 日～平成 14 年 8 月 31 日)

	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
第 1 期	百万円 1,347	百万円 682	円 13,015	円 -

(参考) 1口当たり予想当期利益(第1期) 13,015円

(注1) 本投資法人における決算期間は、毎年1月1日から6月末日までと7月1日から翌年12月末日までですが、本投資法人成立当初の決算期間は、本投資法人設立の日(平成13年9月14日)から平成14年6月末日までとなります。なお、本投資法人は、平成14年2月22日開催予定の投資主総会における決議を条件として、規約第25条の一部を変更する予定です。変更後の規約第25条のもとでは、決算期間は次の通りとなります。「本投資法人の決算期間は、毎年3月1日から8月末日までと9月1日から翌年2月末日までとします。ただし、本投資法人設立当初の決算期間は、本投資法人設立の日から平成14年8月末日までとします。」

(注2) 上記数値は、変更後の決算期間に基づく予想を記載しております。

ご注意：平成 14 年 8 月期の運用状況の予想については、添付の「平成 14 年 8 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」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。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14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)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

平成 14 年 8 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件

平成 14 年 8 月期の営業収益、当期利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金の予想にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しております。当初予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行います。

1. 予想値について

本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（4 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び資金の借入により調達した資金により取得する予定です。本投資法人は、当初取得予定資産のみを取得することを目的として設立しているものではなく、今後、投資信託委託業者を通じての資産の運用において、不動産等の取得又は売却が行われますが、運用状況の予想にあたっては、当初取得予定資産のみの運用を前提に算出しており、今後の不動産等の追加取得又は売却等は予想には織り込んでおりません。

本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 14 年 3 月 11 日）後遅滞なく、当初取得予定資産を取得する予定です。運用状況の予想にあたっては、平成 14 年 3 月 13 日に、全ての当初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。

算定にあたっては、追加発行投資口の発行価格を 1 口当り 500 千円と仮定しております。

資金の借入は、証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 7,500 百万円程度を借入れる予定で算出しておりますが、投資口の追加発行による調達総額の変動により、変動します。

平成 14 年 8 月期においては、一時的な費用として、今回の投資証券の発行に係る費用等 94 百万円程度を見込んでおります。なお、当初取得予定資産の取得に係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分（いわゆる固定資産税等相当額）は取得価額に算入され、営業費用とはなりません（但し、次期以降に納付する当初取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税は営業費用となります。）

1 口当たりの当期利益、分配金及び利益超過分配金は、今回募集する投資口数を含めた予定期末発行済投資口数 52,400 口により算出しております。

今回募集する投資口の金銭の分配の起算日は平成 13 年 9 月 14 日（本投資法人成立日）です。

2. 分配金の内訳について

利益分の分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。

利益超過分の分配金（1 口当たり利益超過分配金）は、現時点では行う予定はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成14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。