

平成14年5月13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

問合せ先

資産運用会社

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

電話番号 03-3516-1591

### 平成14年6月期及び平成14年12月期の運用状況の予想について

平成14年6月期（平成13年9月14日～平成14年6月30日）及び平成14年12月期（平成14年7月1日～平成14年12月31日）における日本プライムリアルティ投資法人（以下、本投資法人）の運用状況の見通しは、下記の通りです。

#### 記

	営業収益	当期利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成14年6月期 (第1期)	百万円 4,480	百万円 620	円 2,140	円
平成14年12月期 (第2期)	百万円 4,850	百万円 1,930	円 6,664	円

(参考)

平成14年6月期：予想期末発行投資口数 289,600口、1口当たり予想当期利益 2,140円

平成14年12月期：予想期末発行投資口数 289,600口、1口当たり予想当期利益 6,664円

ご注意：この文書は、本投資法人の平成14年6月期及び平成14年12月期の運用状況の予想に関し、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。

## 平成 14 年 6 月期及び平成 14 年 12 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件

平成 14 年 6 月期及び平成 14 年 12 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測にあたっては、以下の前提条件に基づき算出しています。当初の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 18 個の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）を既に保有していますが、今回募集する投資口の発行による手取金及び追加の中期借入金により、短期借入金を返済すると共にさらに 7 個の不動産の信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産のみを取得することを目的として設立されたものではなく、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、取得済資産及び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いません。

本投資法人における第 1 期営業期間（平成 14 年 6 月期）は、平成 13 年 9 月 14 日から平成 14 年 6 月末日です。また、第 2 期営業期間（平成 14 年 12 月期）は平成 14 年 7 月 1 日から平成 14 年 12 月末日です。なお、第 3 期以降の各営業期間は毎年 1 月 1 日から 6 月末日までと 7 月 1 日から 12 月末日までです。

本投資法人は今回募集する投資口の払込期日（平成 14 年 6 月 13 日）後、取得予定資産のうち、クレスト安田ビル、安田生命池袋ビル及び天神 1 2 1 ビルについては平成 14 年 6 月 28 日までに取得し、NORTH 3 3 ビル及び（仮称）パークイースト札幌については平成 14 年 7 月末日まで又は本投資証券の上場日から 14 営業日以内のいずれか早い日までに取得し、（仮称）損保ジャパン仙台ビル及び（仮称）損保ジャパン和歌山ビルについては本投資証券の上場日から平成 14 年 6 月末日までに取得する予定です。運用状況の予測にあたっては、平成 14 年 6 月末日までに、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。

本投資法人は現時点で証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より、45,400 百万円の借入れを行っていますが、今回募集する投資口の発行による手取金及び追加の中期借入金（5,000 百万円）により、短期借入金 15,400 百万円を返済する予定です。さらに、今回募集する投資口の発行価格によっては取得予定物件の購入の際に追加借入れを実施することがあります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 14 年 6 月期及び平成 14 年 12 月期の運用状況の予想に関し、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。

平成 14 年 6 月期においては、一時的な費用として本投資法人設立に係る費用及び今回の投資証券の発行にかかる費用等を約 530 百万円程度見込んでいます。なお、取得予定資産の購入に係る売主との固定資産税、都市計画税の精算分（年間約 210 百万円の日割精算額）は取得価格に算入され、平成 14 年 6 月期及び平成 14 年 12 月期の営業費用にはなりません。（但し、平成 15 年 6 月期以降に納付する同取得予定資産にかかる固定資産税、都市計画税は営業費用となります。）

## 2. 分配金の内訳について

利益の分配金（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、算出しています。

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

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 14 年 6 月期及び平成 14 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。