NEW CITY RESIDENCE
ニューシティレジデンス投資法人

平成16年11月26日

各　位

不動産投信発行者名
東京都港区六本木一丁目6番1号
ニューシティ・レジデンス投資法人
代表者名
執行役員　藤田哲也
（コード番号　8965）
問合せ先
ｼｰﾋﾞｰｱｰﾙｲｰ・ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
取締役ファイナンス部長　小野　豊
TEL. 03-6229-3860(代表)

平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成16年11月26日に、平成16年11月12日付で公表した平成17年8月期（平成16年9月27日～平成17年8月31日）及び平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月末日）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16年11月26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の仮条件を決定いたしました。これに伴い、平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の見通し(予想数値)の修正を行うものです。

(1)　平成16年11月12日現在における運用状況の見通し(予想数値)の前提となる新投資口の発行価格　500千円

(2)　仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格　500千円～550千円(*)

(*)　発行価格は、平成16年12月7日に決定される予定です。

2.　修正の内容

	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
前回予想(平成16年11月12日)	百万円	円	
平成17年8月期　（第1期）	1,030	13,824	―
平成18年2月期　（第2期）	798	10,707	―
今回修正予想	百万円	円	
平成17年8月期　（第1期）	1,030～1,046	13,824～14,037	―
平成18年2月期　（第2期）	798～812	10,707～10,893	―

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2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)記載の仮条件の決定に伴い、平成 16 年 11 月 12 日に公表の「平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期　運用状況の予想の前提条件」のうち、「営業外費用」欄の見込額を約 217 百万円から 217 百万円～221 百万円に、「借入れ」欄の適格機関投資家からの借入予定額を 28,568 百万円程度から 25,066 百万円～28,568 百万円程度（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調達した資金を全て当該借入金の返済に充当した場合の返済後残高 24,297 百万円～27,869 百万円程度）にそれぞれ修正いたします。この結果、当期純利益、1 口当たり分配金等は上記の表のとおり修正されます。

【参考】
平成 17 年 8 月期　：　予想期末発行投資口数　74,556 口(前回と変更なし)
平成 18 年 2 月期　：　予想期末発行投資口数　74,556 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、当期純利益及び 1 口当たり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. 上記の当期純利益及び分配金は、平成 16 年 12 月 7 日に最終決定される発行価格により変動する可能性があります。
4. 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 17 年 8 月期）は平成 16 年 9 月 27 日から平成 17 年 8 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 9 月 1 日から翌年 2 月末日まで及び 3 月 1 日から 8 月 31 日までとなります。
5. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 12 月 14 日）の後遅滞なく、不動産等を信託する信託の受益権（50 物件）を取得する予定です。
6. 本投資法人の上場予定日は平成 16 年 12 月 15 日です。
7. 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 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 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。