

平成 15 年 8 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都渋谷区南平台町2番17号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 堀江 正博
(コード番号 8957)
問合せ先
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
執行役員経営企画部長 小井 陽介
TEL.03 - 5428 - 5818

平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

東急リアル・エステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、平成 15 年 8 月 4 日付で公表した平成 16 年 1 月期（平成 15 年 6 月 20 日～平成 16 年 1 月 31 日）及び平成 16 年 7 月期（平成 16 年 2 月 1 日～平成 16 年 7 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想について、下記の通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理由

本日、公募による新投資口発行及び投資口売出しの仮条件が決定いたしました。これに伴い、新投資口の発行価格の予想の修正を行うため、運用状況の予想を修正することにいたしました。

- (1)平成 15 年 8 月 4 日に公表した運用状況の予想の算定の前提となっていた新投資口発行価格 500,000 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 480,000 円以上 530,000 円以下
- (3)なお、発行価格は、平成 15 年 9 月 1 日(月曜日)に決定される予定です。

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 8 月 4 日）	百万円	円	
平成 16 年 1 月期（第 1 期）	818	8,355	-
平成 16 年 7 月期（第 2 期）	1,184	12,090	-
今回修正予想	百万円	円	
平成 16 年 1 月期（第 1 期）	815～825	8,320～8,422	-
平成 16 年 7 月期（第 2 期）	1,176～1,196	12,004～12,210	-

(参考) 追加発行新投資口数 97,600 口 (前回と変更なし)

ご注意：本修正予想値は、上記 1. の仮定に加えて、添付の前提条件の下に算出したものであり、今後の状況の変化等により実際の当期利益及び分配金は変動する可能性があります。また、本修正予想値は分配金の額を保証するものではありません。

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 1 月期及び平成 16 年 7 月期の予想の修正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されるようお願いいたします。本記者発表文は、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又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又は販売を行うことは許されません。なお、本件において米国における証券の募集は行われません。

平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 月期の運用状況の予想の修正にあたっての前提条件

平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 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おります。今後、以下の前提条件につき、当初の予想と一定以上の乖離が見込まれ、その結果前記運用状況の予想につき一定以上の変動が予想されることとなった場合には、予想の修正を行います。

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（11 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借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 運用状況の予測にあたっては、本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 15 年 9 月 9 日）の翌日後、速やかに当初取得予定資産の取得を完了し、第 2 期営業期間末日まで異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。なお、第 1 期営業期間の実質運用期間は約 4.7 ヶ月（142 日）として計算しております。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成 15 年 4 月 30 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点、またはそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては第 2 期営業期間末日まで相応期間の空室を見込んでおります。また、賃料水準につきましては、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、テナントによる滞納または不払がないものと想定しております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 当初取得予定資産の取得に際しては、固定資産税及び都市計画税について前所有者と期間按分により精算を行いますが、当該精算金相当分は当初取得予定資産の取得原価に算入されるため第 1 期営業期間においては費用計上されません。但し、第 2 期以降に納付する当初取得予定資産の固定資産税、都市計画税は営業費用となります。（平成 15 年実績をもとに第 2 期営業期間では約 321 百万円を想定しております。） 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費につきましては付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（第 1 期営業期間 約 444 百万円、第 2 期営業期間 約 575 百万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として投資法人設立に係る費用並びに今回募集する投資証券発行関連費用として約 430 百万円を見込んでおります。 借入金の利率につきましては、第 2 期営業期間末日まで変動がないことを前提としております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 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 327～374 億円程度の借入れを行う予定で算出しております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 第 2 期営業期間末日まで、今回募集する投資口を除き、投資口の追加発行がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1 口当たり分配金は、本投資法人の規約の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。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、会計基準、税制に重大な変更がなされないことを前提としております。 一般的な経済動向および不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

ご注意： この文書は、本投資法人の平成 16 年 1 月期及び平成 16 年 7 月期の予想の修正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されるようお願いいたします。本記者発表文は、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又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又は販売を行うことは許されません。なお、本件において米国における証券の募集は行われません。