



福岡リート投資法人

平成 18 年 8 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名
福岡市博多区住吉一丁目 2 番 25 号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 茶木 正安
(コード番号 : 8968)

問合せ先
株式会社福岡リアルティ
専務取締役財務部長 沖田 尚
TEL. 092-272-3900

平成 18 年 8 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 2 月期運用状況の予想に関するお知らせ

平成 18 年 4 月 20 日付で公表いたしました平成 18 年 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)運用状況の予想の修正及び平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日)における運用状況の予想につきまして、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)運用状況の予想の修正

| | 営業収益 | 経常利益 | 当期純利益 | 一口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 一口当たり 利益超過分配金 |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|------------------|
| 前回発表予想 (A) | 4,454 百万円 | 1,677 百万円 | 1,675 百万円 | 18,200 円 | －円 |
| 今回修正予想 (B) | 4,465 百万円 | 1,695 百万円 | 1,693 百万円 | 18,400 円 | －円 |
| 増減額 (B-A) | 11 百万円 | 18 百万円 | 18 百万円 | 200 円 | －円 |
| 増減率 (B/A) | 0.2% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | － |

(注 1) 予想期末発行済投資口数 92,050 口

(注 2) 単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

2. 平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日)の運用状況の予想

| | 営業収益 | 経常利益 | 当期純利益 | 一口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) | 一口当たり 利益超過分配金 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|------------------|
| 平成 19 年 2 月期 | 4,812 百万円 | 1,829 百万円 | 1,819 百万円 | 17,000 円 | －円 |

(注 1) 予想期末発行済投資口数 107,050 口

(注 2) 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び一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。

(注 3) 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。

(注 4) 単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期の運用状況予想の修正及び平成 19 年 2 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。投資を行う際には、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。

3. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな特定資産の取得等のための資金調達を目的として新投資口を追加発行することを決議いたしました。これに伴い、平成 19 年 2 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。また、あわせて平成 18 年 8 月期の運用状況の予想につきましても修正を行うものがあります。

以上

*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、福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

*本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期の運用状況予想の修正及び平成 19 年 2 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。投資を行う際には、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。

【別紙】

平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）の運用状況の予想にあたっての前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|---------|---|
| 計算期間 | 第 5 期：平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日（181 日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在で本投資法人が保有している 8 物件及び優先匿名組合出資持分(以下、「取得済資産」といいます)に加え、本日取得を決定したアメックス赤坂門タワー(取得予定価額 2,060 百万円、取得予定日平成 18 年 9 月 1 日)、(仮称)スクエアモール鹿児島宇宿(取得予定価額 5,300 百万円、取得予定日平成 18 年 9 月 28 日)、及び(仮称)熊本インターコミュニティ SC(取得予定価額 2,400 百万円、取得予定日平成 18 年 10 月 31 日)の 3 物件(以下、「取得予定資産」といいます)を加えた運用資産を前提としております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口数 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の役員会で決議した公募による新投資口発行（15,000 口）を加えた 107,050 口を前提としております。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の有利子負債残高は、本日現在 40,700 百万円ですが、今回募集する新投資口の発行による手取金の一部で返済を行い 39,200 百万円となる見込みであり、その後は第 5 期末まで変動がないことを前提としております。但し、今回募集する新投資口の発行価格等によっては、有利子負債残高の見込額が変動する可能性があります。また、借入利率につきましては、有利子負債残高 40,700 百万円のうち 16,000 百万円について、現行の短期変動金利から長期固定金利へ平成 18 年 8 月末までに切り替えることを前提としております。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸事業収益のうち、取得済資産につきましては本日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。また、取得予定資産につきましては、本日時点で有効な賃貸借(予約)契約、入居基本合意書および物件の競争力及び市場環境等を勘案した上で一定の稼働率上昇を前提とした予想値により算出しております。 ・なお、不動産賃貸事業収益のうち、売上連動部分につきましては、過去の実績値等をベースとし、当該テナントの売上変動要素を反映して算出しております。 ・また、本日時点において解約予告を受けているテナントにつきましては、平成 19 年 2 月期末日まで相応期間の空室を見込んでおります。 ・営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。 ・優先匿名組合出資持分につきましては、匿名組合契約に定められた条件等に基づき匿名組合分配金収益を算出しております。 |

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期の運用状況予想の修正及び平成 19 年 2 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。投資を行う際には、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。

| 項目 | 前提条件 |
|-------------------|---|
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・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等について前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当額を取得原価に算入いたしますため、費用計上されません。 ・建物の修繕費は、平成 19 年 2 月期計算期間において必要と想定される金額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から実際の修繕費が予想金額と大きく異なる結果と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、約 687 百万円を見込んでおります。 ・不動産賃貸事業費用以外の営業費用のうち、資産運用報酬、資産保管委託報酬及び一般事務委託報酬につきましては、約 328 百万円を見込んでおります。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用につきましては、繰延資産として計上し定額法により償却することを前提としており、約 10 百万円を見込んでおります。 ・支払利息をはじめとした借入関連費用として、約 359 百万円を見込んでおります。 |
| 1 口当たり 分配金の額 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・1 口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 |
| 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（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等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 18 年 8 月期の運用状況予想の修正及び平成 19 年 2 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。投資を行う際には、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。