

平成 16 年 7 月 1 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 - 5828

平成 16 年 7 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 16 年 3 月 26 日付で公表した平成 16 年 7 月期（第 2 期：平成 16 年 2 月 1 日～平成 16 年 7 月 31 日）運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期（第 3 期：平成 16 年 8 月 1 日～平成 17 年 1 月 31 日）運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正理由

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（投信法第 2 条第 1 項）の取得及び短期借入金の返済等を目的として新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしました。これに伴い、平成 17 年 1 月期運用状況の予想をお知らせいたします。

また「平成 16 年 7 月期運用状況の予想にあたっての前提条件」が変動する見通しとなりましたので、併せて平成 16 年 7 月期運用状況の予想を修正し、お知らせいたします。

2. 平成 16 年 7 月期（第 2 期）運用状況の予想の修正

	営業収益	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
前回発表予想(A)	4,304 ^{百万円}	1,372 ^{百万円}	14,000 ^円	0 ^円
今回修正予想(B)	4,343 ^{百万円}	1,392 ^{百万円}	14,200 ^円	0 ^円
増減額(B - A)	39 ^{百万円}	20 ^{百万円}	200 ^円	0 ^円
増減率	0.9%	1.4%	1.4%	-%

(参考) 予想期末発行済投資口数 98,000 口

3. 平成 17 年 1 月期（第 3 期）運用状況の予想

	営業収益	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
平成 17 年 1 月期	4,908 ^{百万円}	1,775 ^{百万円}	12,500 ^円	0 ^円

(参考) 予想期末発行済投資口数 142,000 口

ご注意：本予想は、後記記載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営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 7 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期運用状況の予想について、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。

平成 16 年 7 月期（第 2 期）運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期（第 3 期）運用状況の予想にあたっての前提条件

平成 16 年 7 月期（第 2 期）及び平成 17 年 1 月期（第 3 期）の営業収益、当期純利益、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。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想定されることとなった場合には、修正し、公表いたします。

項目	前提条件
運用資産	<p>< 第 2 期 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 7 月 1 日現在保有している 13 物件を前提としております。 <p>< 第 3 期 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本日取得を決定した横浜山下町ビル（パーニーズニューヨーク横浜店）及びピーコンヒルプラザ（イトーヨーカドー能見台店）（以下「取得予定資産」といいます。）のほかは第 3 期営業期間末日までに異動（追加取得、既存物件の売却等）がないことを前提とし、平成 16 年 7 月 1 日現在保有している 13 物件にかかる取得予定資産を加えた 15 物件を前提としております。
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 16 年 6 月 21 日時点で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までに解約予告を受けているテナントにつきましては、解約日以降第 3 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ことを前提としております。
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、都市計画税及び償却資産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取得原価に算入されるため費用計上されません。 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、想定金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費につきましては付随費用及び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 2 期 約 609 百万円、第 3 期 約 803 百万円） 第 2 期営業期間における一時的な費用として資産運用会社へのインセンティブ報酬約 107 百万円を見込んでおります。
営業外費用	<p>< 第 2 期 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、借入金の借換えに関する費用約 65 百万円を見込んでおります。 <p>< 第 3 期 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、本日開催の役員会にて決議された新投資口の発行等に関連する費用約 100 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 6 月 25 日に有担保の短期借入金 622 億円を適格機関投資家（証取法第 2 条第 3 項第 1 号に規定）より無担保の短期借入金 250 億円及び長期借入金 350 億円に借り換え、22 億円を返済しております。 ＬＴＶは、第 2 期営業期間末日については 48.9%を見込んでおりますが、第 3 期営業期間末日については 31.4%まで低下する見込です。 （ＬＴＶの計算：「有利子負債 / （予想）総資産」） （ご参考 第 1 期営業期間末日 ＬＴＶ：47.9%）

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 7 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期運用状況の予想について、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席出目論見書（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。

投資口	<p>< 第 2 期 ></p> <ul style="list-style-type: none">第 2 期営業期間末日まで投資口の追加発行がないことを前提とし、平成 16 年 7 月 1 日現在の投資口 98,000 口を前提としております。 <p>< 第 3 期 ></p> <ul style="list-style-type: none">平成 16 年 7 月 1 日現在の 98,000 口に、本日開催の役員会にて決議された新投資口の発行 42,000 口と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る新投資口の発行の上限である 2,000 口を加えた 142,000 口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、原則として利益を全額分配することを前提としております。
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、会計基準及び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。一般的な経済動向及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。

本資料の配布先 : 兜倶楽部、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 7 月期運用状況の予想の修正及び平成 17 年 1 月期運用状況の予想について、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席出目論見書（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。