

平成20年8月12日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
虎ノ門タワーズ オフィス
代 表 者 名 執 行 役 員 佐久間 隆 夫
(コード番号:8986)
資 産 運 用 会 社 名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 岡 村 一 郎
問 い 合 わ せ 先 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

平成20年9月期（第5期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成20年5月26日付「決算短信」で公表いたしました平成20年9月期（第5期：平成20年4月1日から平成20年9月30日）の運用状況の予想につきまして、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成20年9月期（第5期）運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配
前回発表予想 (A)	3,658 百万円	1,575 百万円	1,007 百万円	1,006 百万円	10,321 円	—
今回修正予想 (B)	3,697 百万円	1,638 百万円	966 百万円	965 百万円	5,766 円	—
増減額 (B-A)	39 百万円	62 百万円	△40 百万円	△40 百万円	△4,555 円	—
増減率	1.1%	3.9%	△4.0%	△4.0%	△44.1%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数：167,477 口

(注2) 上記数値は現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、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) 増減率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 運用状況の予想の修正理由について

本投資法人は、本日、第三者割当による新投資口発行につき決議いたしました。今回、第三者割当により調達を行った資金は本年11月から12月に期日が到来する短期借入金の約156億円の一部前倒し返済、物件価値向上のための資本的支出、及び物件の取得等に充当する予定です。同時に、上記返済後の残額の短期借入金は、長期タームローンへの借換えを行う予定です。

これに伴い、第5期におきましては、上記の第三者割当増資に伴う新投資口発行関連費用が生じ、また今後予定しております短期借入金約156億円の一部前倒し返済及び長期借入金への借換えに関連して金利・融資関連手数料等の費用が増加する見通しです。また、第三者割当増資に伴い発行済投資口数の71.8%にあたる新投資口を発行することにより、一口当たり分配金が大幅に減少する見通しです。これらの理由により、平成20年9月期（第5期）の運用状況の予想の修正を行うものです。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成20年9月期（第5期）運用状況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、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。

なお、このたびの第三者割当増資に伴う新投資口発行関連費用の発生並びに短期借入金の一部前倒し返済及び借換えに伴う金利・融資関連手数料等の費用の増加につきましては、中長期的戦略に基づいた一時的なものであり、本投資法人は継続的に保有物件の安定運用に注力しておりポートフォリオ稼働率は堅調に推移しております。

以上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 20 年 9 月期（第 5 期）運用状況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、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。

(参考資料)

<第5期(平成20年4月1日～平成20年9月30日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計 算 期 間	【第5期】平成20年4月1日～平成20年9月30日(183日)
運 用 資 産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成20年5月28日現在保有の130物件に平成20年6月27日取得の1物件を加えた131物件に係る不動産信託の受益権を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等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"> 平成20年4月1日現在の発行済投資口数97,477口に、本日付の役員会で発行を決議した新投資口70,000口を加えた167,477口を前提としています。その後、第5期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
営 業 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。 減価償却費については、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、第5期は約764百万円を想定しています。
営 業 外 費 用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として、第5期に約682百万円を見込んでいます。
有 利 子 負 債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金及び投資法人債につきましては、平成20年3月31日以降、第5期末まで変動がないことを前提としています。
1 口 当 たり 分 配 金 の 額	<ul style="list-style-type: none"> 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。
1 口 当 たり 利 益 超 過 分 配 金	<ul style="list-style-type: none"> 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、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います。 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います。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成20年9月期(第5期)運用状況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、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。