

平成 25 年 7 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 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)

資産運用会社名  
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  
代表者名  
代表取締役執行役員社長 堀江正博  
問合せ先  
取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介  
TEL.03-5428-5828

平成 26 年 1 月期 (第 21 期) の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正

並びに平成 26 年 7 月期 (第 22 期) の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

本投資法人は、本日開催の投資法人役員会において、平成 25 年 3 月 25 日付にて公表した、平成 26 年 1 月期 (第 21 期 平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想について、修正を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、平成 26 年 7 月期 (第 22 期 平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想について、併せてお知らせいたします。

なお、平成 25 年 3 月 25 日付にて公表した、平成 25 年 7 月期 (第 20 期 平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想については、変更ありません。

記

1. 運用状況の予想及び分配予想の修正

平成 26 年 1 月期 (第 21 期 平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 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)	6,404	2,824	2,067	2,066	12,200 円	12,200 円	0 円
今回修正予想 (B)	7,247	3,250	2,425	2,424	12,400 円	12,400 円	0 円
増減額 (B) - (A)	842	426	358	358	200 円	200 円	0 円
増減率	13.2%	15.1%	17.3%	17.3%	1.6%	1.6%	—

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 26 年 1 月期 (第 21 期) の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成 26 年 7 月期 (第 22 期) の運用状況の予想及び分配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。

(ご参考) 前期実績 (平成 25 年 1 月期) (第 19 期)	6,334	2,665	1,888	1,887	11,146 円	11,146 円	0 円
(ご参考) 平成 25 年 3 月 25 日 発表の当期予想 (平成 25 年 7 月期) (第 20 期)	6,477	2,799	2,033	2,032	12,000 円	12,000 円	0 円

(ご参考) 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 169,380 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 195,520 口 (詳細は、後記の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

## 2. 運用状況の予想及び分配予想

平成 26 年 7 月期 (第 22 期 平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日) の運用状況の予想及び分配予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり 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
今回発表予想	7,274	3,228	2,445	2,444	12,500 円	12,500 円	0 円

(ご参考) 今回発表予想における予想期末発行済投資口数 195,520 口 (詳細は、後記の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

(注1) 上記は後記の一定の前提条件のもとに算出した現時点における運用状況に基づく予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり当期純利益、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、これを保証するものではありません。今後、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、その結果予想数値に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、公表します。

(注2) 金額は単位未満の数値を切捨て、%表示は小数第二位を四捨五入して記載しています。

## 3. 修正の理由

本日公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした資産の取得及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」においてお知らせした新投資口の発行に伴い、平成 25 年 3 月 25 日付にて公表した、平成 26 年 1 月期の予想の前提に変更が生じたことから、平成 26 年 1 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて平成 26 年 7 月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想及び分配予想を行うものです。

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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 26 年 1 月期 (第 21 期) の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成 26 年 7 月期 (第 22 期) の運用状況の予想及び分配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。

<平成 26 年 1 月期及び平成 26 年 7 月期 運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 26 年 1 月期：第 21 期 平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日</li> <li>平成 26 年 7 月期：第 22 期 平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 7 月 26 日時点で本投資法人が保有している 27 物件に本日公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした平成 25 年 8 月 16 日取得予定の「カレイド渋谷宮益坂」、「渋谷 R サンケイビル」及び「東急虎ノ門ビル」を加えた 30 物件から、第 22 期計算期間末日までに異動（追加取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。かかる取得予定の物件の詳細は、本日公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入は、平成 25 年 7 月 13 日現在で有効な賃貸借契約をもとに算出しており、当該時点までにテナントから解約予告を受けている区画については、解約日以降第 22 期計算期間末日までの期間の空室を見込んでいます。また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、昨今の不動産市況の低迷等を勘案して算出しています。また、テナントによる滞納又は不払がないものと想定しています。</li> <li>第 21 期計算期間末日の稼働率は 97.2%、第 22 期計算期間末日の稼働率は 97.2%を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外注委託費は、第 21 期に 487 百万円、第 22 期に 464 百万円を計上しています。</li> <li>建物の修繕費は、第 21 期に 178 百万円、第 22 期に 189 百万円を計上しています。ただし、建物の修繕費は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等の理由により、予想金額と大きく異なる場合があります。</li> <li>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税等の公租公課については、賦課決定されると想定される税額のうち当該期に対応する額を計上しています（第 21 期：592 百万円、第 22 期：679 百万円）。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払う初年度の固定資産税等相当額については、一般社団法人投資信託協会の規則に基づき費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています（第 21 期：47 百万円）。</li> <li>減価償却費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います（第 21 期：1,096 百万円、第 22 期：1,083 百万円）。</li> <li>上記以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をもとに変動要素を反映し算出しています。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料等）については、第 21 期に 629 百万円、第 22 期に 655 百万円を計上しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」においてお知らせした投資口の発行にかかる費用は 67 百万円を想定しています。 新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。</li> <li>支払利息等については、第 21 期に 812 百万円、第 22 期に 771 百万円を計上しています。 なお、支払利息等には、支払利息、投資法人債利息、保証金利息のほか金融関連費用を含んでいます。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 26 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成 26 年 7 月期（第 22 期）の運用状況の予想及び分配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。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 7 月 26 日現在の有利子負債残高 915 億円（短期借入金 10 億円、長期借入金 825 億円、投資法人債 80 億円）に加え、本日公表の「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」においてお知らせした不動産等の取得に伴い、短期借入金 110 億円の借入れを新たに行い、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係る新投資口発行による資金調達により、当該短期借入金のうち 10 億円を返済することを前提としています。</li> <li>第 22 期計算期間末日までに返済期限が到来する借入金（短期借入金 10 億円及び長期借入金 210 億円）については、すべて借換を行うことを前提としています。</li> <li>第 21 期計算期間末日の LTV は 43.7%、第 22 期計算期間末日の LTV は 43.8%を想定しています。 (LTV の計算 : 「(予想) 有利子負債 / (予想) 総資産」)</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 7 月 26 日現在の発行済投資口数である 169,380 口に、本日決定された公募による新投資口発行口数の 23,764 口及び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係る新投資口発行口数の上限 2,376 口の合計 26,140 口が発行されることを前提としています。詳細は、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul>
1 口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、原則として利益を全額分配することを前提としています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり利益超過分配金については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規制、一般社団法人投資信託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施行されないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 26 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成 26 年 7 月期（第 22 期）の運用状況の予想及び分配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。