

平成 15 年 12 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 - 5828

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

本投資法人は、本日、平成 15 年 9 月 10 日付で発表いたしました平成 16 年 1 月期（平成 15 年 6 月 20 日から平成 16 年 1 月 31 日）及び平成 16 年 7 月期（平成 16 年 2 月 1 日から平成 16 年 7 月 31 日）における運用状況の予想について、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. 修正の理由

新たな不動産（TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア（仮称））及び信託受益権（りそなマルハビル区分所有権）の取得とこれに伴う資金の借入れを行うため、その他の要因も含めて修正することといたしました。

2. 修正の内容

	営業収益	当期利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
前回予想	百万円	百万円	円	
平成 16 年 1 月期(第1期)	2,764	825	8,422	-
平成 16 年 7 月期(第2期)	3,541	1,196	12,210	-
今回予想	百万円	百万円	円	
平成 16 年 1 月期(第1期)	2,858	862	8,800	-
平成 16 年 7 月期(第2期)	4,182	1,372	14,000	-
増減率	%	%	%	
平成 16 年 1 月期(第1期)	3.4	4.4	4.4	-
平成 16 年 7 月期(第2期)	18.1	14.7	14.6	-

(参考) 発行済み投資口数 98,000 口（前回発表と変更なし）

(注記)

1. 本予想修正値は、別紙記載の前提条件に基づき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、当期利益、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。
2. 1口当たりの分配金には利益超過の分配金は含んでおりません。
3. 本投資法人は、財務健全性の確保のため低 LTV 運用を財務方針として定めておりますが、今回の 2 物件取得によって、取得後の LTV は財務方針の範囲内ではあるものの、本投資法人の上場時と比較して大幅に上昇する予定です。

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「当初取得資産」といいます。）を新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する資金をもって平成 15 年 9 月 10 日～9 月 11 日に取得いたしました。 運用状況の予想にあたっては、TOKYU REIT 渋谷宇田川町スクエア（仮称）及びりそなマルハビル区分所有権（以下「追加取得資産」といいます）については、予定通り取得をし、第 2 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 11 月 30 日時点で有効な当初取得資産及び追加取得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 2 期営業期間末日までの空室を見込んでおります。また、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"> 追加取得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追加取得資産の取得原価に算入されるため第 1 期営業期間及び第 2 期営業期間においては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、予想金額と大きく異なることがあります。 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 468 百万円、第 2 期営業期間 約 612 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。 第 2 期営業期間中に長期借入金への借り換えを一部見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 当初取得資産につきましては証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 327 億円の借入れを平成 15 年 9 月 11 日に行いました。 追加取得資産につきましては、それぞれ取得予定日に適格機関投資家より借入れを行います。（借入金総額 295 億円）尚、りそなマルハビル取得に伴う借入金（240 億円）の詳細につきましては別途発表しております「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 追加取得資産取得後の LTV は 50.2% を予想しております。 （LTV の計算：「有利子負債 / （予想）総資産」） （上場後当初取得資産取得時点 LTV：36.0%）
投資口	<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計算しており、原則として利益を全額分配することとしております。
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、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。

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