

平成 19 年 11 月 8 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区九段北四丁目 1 番 7 号
 イーアセット投資法人
 代表者名 執行役員 田中 政行
 (コード番号: 8974)

投資信託委託業者名

株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズ
 代表者名 代表取締役 田中 政行
 問合せ先
 取締役経営企画部長 横山 真人
 兼財務経理部長 (TEL.03-3234-7800)

平成 20 年 4 月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ

イーアセット投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 19 年 6 月 15 日付で公表した平成 20 年 4 月期(平成 19 年 11 月 1 日~平成 20 年 4 月 30 日)における本投資法人の運用状況の予想について、下記の通り修正することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日、第三者割当による新投資口発行、資産の取得及び資産の譲渡を決定いたしました。これに伴い、平成 20 年 4 月期における本投資法人の運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 平成 20 年 4 月期の運用状況の予想(平成 19 年 11 月 1 日~平成 20 年 4 月 30 日)

	営業収益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含 まない)(円)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表(A)	2,380	896	895	14,100	-
今回修正予想(B)	3,658	1,394	1,579	13,100	-
増減額(B-A)	1,278	498	684	1,000	
増減率	53.6%	55.5%	76.4%	7.0%	

(注1) 予想期末発行済投資口数 120,500 口

(注2) 上記運用状況の予想については、参考資料「平成 20 年 4 月期(平成 19 年 11 月 1 日~平成 20 年 4 月 30 日)(第 5 期)の運用状況予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、当期純利益、1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

(注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以 上

【添付資料】

- ・参考資料 平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）（第 5 期）の運用状況予想の前提条件

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.easset-reit.com/>

(参考資料)

平成 20 年 4 月期 (平成 19 年 11 月 1 日 ~ 平成 20 年 4 月 30 日) (第 5 期) の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
	【第 5 期】平成 19 年 11 月 1 日 ~ 平成 20 年 4 月 30 日 (182 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第 5 期は、平成 19 年 10 月 31 日現在で保有している 20 物件に、平成 19 年 11 月 20 日取得予定の 2 物件 (イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北) を追加し 22 物件を前提としています。平成 19 年 12 月 25 日 (又は同年 12 月 26 日以降平成 20 年 4 月 24 日までの間で別途合意する日) 譲渡予定の 1 物件 (ホテル日航茨木 大阪) については、譲渡予定日までの稼働としています。なお、実際にはその他の物件の取得、又は既存物件の売却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 19 年 10 月 31 日現在の 63,500 口に、第三者割当による平成 19 年 11 月 19 日発行予定の 57,000 口を加えた、120,500 口が平成 20 年 4 月 30 日まで異動しないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 平成 19 年 11 月 20 日取得予定 2 物件の第 5 期の収益は、合計約 1,354 百万円と想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値を基準として、算出しています。 物件の取得時に前所有者と期間按分計算で精算を行なった固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、当該不動産等の取得原価に算入されるため、費用に計上していません (平成 19 年 11 月 20 日取得予定 2 物件の 1 年間における固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、約 495 百万円と想定しています。)。なお、保有する物件の固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、各営業期間において期間按分して計上していません。 物件の修繕費については、物件ごとに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います。但し、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から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 減価償却費については、第 5 期に約 752 百万円を想定しています。
営業外損益	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等は、第 5 期に約 636 百万円を想定しています。 ホテル日航茨木 大阪譲渡に伴う特別利益は、約 186 百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 第 5 期は、第 4 期末現在の借入金残高 36,500 百万円に、平成 19 年 11 月 20 日取得予定の物件取得 (イオンモールむさし村山ミュー、イオンモール神戸北) に伴う借入額 36,200 百万円を追加した 72,700 百万円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 (以下「規約」といいます) 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。 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。
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、現時点では行な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、前記の予想数値に影響を与える改正が行な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 4 月期の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されるようお願いいたします。