

平成 18 年 5 月 15 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
 日本橋西川ビル
 エルシーピー投資法人
 代表者名
 執行役員 宮崎 俊司
 (コード番号: 8980)

問合せ先
 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
 取締役財務部長 久保 裕司
 TEL.03-3272-7311 (代表)

平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期の運用状況の予想の修正について

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 18 年 5 月 2 日付で公表した平成 18 年 8 月期(平成 17 年 9 月 20 日~平成 18 年 8 月 31 日)及び平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日~平成 19 年 2 月 28 日)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)について、下記のとおり修正することを決定いた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

平成 18 年 5 月 15 日に、公募による新投資口発行及び投資口売出しに関して発行価格を決定いたしました。これに伴い、平成 18 年 8 月期(第 1 期)及び平成 19 年 2 月期(第 2 期)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)の修正を行うものです。

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| (1) 仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格 | 450 千円~480 千円 |
| (2) 最終決定された新投資口の発行価格 | 460 千円 |

2. 修正の内容

	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益超過分配金
前回予想(平成 18 年 5 月 2 日)	百万円	円	
平成 18 年 8 月期(第 1 期)	338~341	5,535~5,589	-
平成 19 年 2 月期(第 2 期)	748~756	12,247~12,389	-
今回予想	百万円	円	
平成 18 年 8 月期(第 1 期)	339	5,549	-
平成 19 年 2 月期(第 2 期)	750	12,287	-

上記 1.(2)に記載の発行価格の決定に伴い、平成 18 年 5 月 2 日付で公表した「平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」の一部を以下のとおり修正いたします。この結果、当期純利益、1 口当たり分配金等は上記のとおり修正されます。

「営業外費用」欄: 営業外費用につきましては、平成 18 年 8 月期(第 1 期)の見込額を約 218~221 百万円から約 220 百万円に修正いたします。また、平成 19 年 2 月期(第 2 期)の見込額を約 171~180 百万円から約 178 百万円に修正いたします。平成 18 年 8 月期(第 1 期)の一時的な費用としての本投資証

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期(第 1 期)及び平成 19 年 2 月期(第 2 期)の運用状況の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(並びにその訂正事項分)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。

券上場・公募関連費用の見込額につきましては、約 118～120 百万円から約 119 百万円に修正いたします。
支払利息等の見込額につきましては、平成 18 年 8 月期（第 1 期）の見込額を約 91～96 百万円から約 94 百万円に修正いたします。また、平成 19 年 2 月期（第 2 期）の見込額を約 164～173 百万円から約 170 百万円に修正いたします。

「借入金」欄：適格機関投資家からの借入れ予定額を約 21,068～22,700 百万円から約 22,235 百万円に修正いたします。

【参考】

予想期末発行投資口数

平成 18 年 8 月期：61,100 口

平成 19 年 2 月期：61,100 口

【注記】

1. かかる予想数値は上記の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の当期純利益及び 1 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。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 18 年 8 月期）は平成 17 年 9 月 20 日から平成 18 年 8 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 3 月 1 日から 8 月 31 日まで、及び 9 月 1 日から翌年 2 月末日までとなります。
4. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 5 月 22 日）の翌日以後遅滞なく、不動産（3 物件）及び不動産を信託する信託の受益権（30 物件）を取得する予定です。
5. 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 5 月 23 日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

* 本資料の配布先：兜クラブ、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 18 年 8 月期（第 1 期）及び平成 19 年 2 月期（第 2 期）の運用状況の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届出目論見書（並びにその訂正事項分）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。