

平成 17 年 2 月 2 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区愛宕二丁目5番1号
クレッシェンド投資法人
代表者名
執行役員 轉 充 宏
(コード番号: 8966)
問合せ先
カナル投信株式会社
管理部 長 袴 田 浩
TEL. 03-5402-8731

平成 17 年 5 月期及び平成 17 年 11 月期の運用状況の予想について

平成 17 年 5 月期 (平成 16 年 10 月 1 日 ~ 平成 17 年 5 月 31 日) 及び平成 17 年 11 月期 (平成 17 年 6 月 1 日 ~ 平成 17 年 11 月 30 日) におけるクレッシェンド投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。

記

	営業収益	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
平成 17 年 5 月期 (第 7 期)	百万円 1,058	百万円 305	円 6,260	-
平成 17 年 11 月期 (第 8 期)	百万円 1,140	百万円 515	円 11,018	-

【参考】

平成 17 年 5 月期 : 予想期末発行投資口数 46,792 口 1口当たり予想当期純利益 12,666 円
平成 17 年 11 月期 : 予想期末発行投資口数 46,792 口 1口当たり予想当期純利益 11,018 円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を1口当たり480千円と仮定しております。
- 1口当たり予想当期純利益は、予想当期純利益を期間の日数による予想加重平均投資口数(第7期は23,894口、第8期は46,792口)で除することにより算定しています。
- かかる予想数値は別紙記載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、実際の営業収益、当期純利益及び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。
- 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。
- 本投資法人における第7期営業期間(平成17年5月期)は平成16年10月1日から平成17年5月31日までです。なお、第8期以降の各営業期間は、毎年6月1日から11月30日まで及び12月1日から翌年5月31日までとなります。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成17年3月7日)の後遅滞なく、不動産を信託する信託の受益権(3物件)を取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は平成17年3月8日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

* 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 17 年 5 月期及び平成 17 年 11 月期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。投資を行う際には、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)をご覧頂いた上で、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】

平成 17 年 5 月期及び平成 17 年 11 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、18 物件の不動産をそれぞれ信託財産とする 18 個の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）を既に保有していますが、今回募集する投資口の発行により調達した資金をもって、さらに 3 物件の不動産を信託財産とする 3 個の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 3 月 10 日に全ての取得予定資産を取得したものとみなし、第 8 期営業期間末（平成 17 年 11 月 30 日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。なお、第 7 期の運用期間は平成 16 年 10 月 1 日から平成 17 年 5 月 31 日の 243 日です。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● [賃貸事業収益] 平成 16 年 12 月末日現在有効な賃貸借契約をもとに算出しておりますが、平成 17 年 1 月 27 日時点までに、解約予告を受けているテナントと新規入居の契約を締結しているテナントについては勘案しております。 ● [営業収益] 入居テナントの賃料滞納や不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● [賃貸事業費用（減価償却費以外）] 平成 17 年 1 月 27 日現在、各物件の前所有者等から提供を受けた資料等に基づいて、各物件毎に見積もっている合計です。 ● [固定資産税及び都市計画税等] 賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税すべき額を費用計上しております。但し、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。なお、第 7 期は計上すべき費用はなく、第 8 期は 40 百万円を想定しております。 ● [修繕費] 各物件毎に、資産運用会社の修繕計画をもとに、各営業期毎に必要なと思われる、経常修繕費の合計です。但し、予想し難い要因により修繕費が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にご留意下さい。 ● [減価償却費] 第 7 期に 144 百万円、第 8 期に 147 百万円を想定しております。 ● [賃貸事業費用以外の営業費用] 信託報酬、運用報酬、一般事務委託報酬、資産保管報酬等につきましては、第 7 期に 149 百万円、第 8 期に 164 百万円を想定しております。

ご注意： この文書は本投資法人の平成 17 年 5 月期及び平成 17 年 11 月期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。投資を行う際には、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）をご覧頂いた上で、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。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● [上場・公募関連費用] 第7期に82百万円を想定しておりますが、第8期については公募がないという前提で該当する費用は想定しておりません。 ● [支払利息] 支払利息等は、第7期に200百万円、第8期に88百万円を想定しております。
<p>借入れ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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13,000百万円程度の借入れを行う予定で算出しております。第8期営業期間末(平成17年11月30日)まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。なお、上記の第7期の支払利息等には、平成16年11月12日から上記の借入れを行うまでの間、みずほ信託銀行株式会社から調達した短期借入金16,150百万円に対する支払利息等156百万円が含まれております。
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成17年2月2日現在の発行済投資口数15,592口に加え、平成17年2月2日の役員会で決議した投資口の追加発行口数(30,000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の上限口数(1,200口)を加えた46,792口を前提としています。なお、第8期営業期間末(平成17年11月30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。
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金(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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<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おります。 ● 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おります。

ご注意： この文書は本投資法人の平成17年5月期及び平成17年11月期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。投資を行う際には、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席出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、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。