

平成 19 年 5 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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)

投資信託委託業者名
カナル投信株式会社
代表者名 代表取締役 轉 充 宏
問合せ先 取締役管理部長 伊藤 真也
TEL. 03-5402-8731

平成 19 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況の予想に関するお知らせ

クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 19 年 1 月 23 日付で発表した、平成 19 年 5 月期(平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日)運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期(平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日)運用状況の予想について、下記のとおり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理由

本投資法人は本日開催の役員会にて、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等を決定しました。(詳細は本日付「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」、「資産の取得に関するお知らせ」及び「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。)これに伴い、平成 19 年 5 月期(第 11 期)運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況の予想をお知らせいたします。

2. 平成 19 年 5 月期運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	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
前回発表予想(A)	1,969百万円	727百万円	726百万円	12,000円	-
今回修正予想(B)	2,803百万円	1,483百万円	1,482百万円	13,640円	-
増減額(B-A)	834百万円	756百万円	756百万円	1,640円	-
増 減 率	42.4%	104.0%	104.1%	13.7%	-

本予想の営業収益、経常利益及び当期純利益の修正は資産の譲渡による売却益(804百万円)の計上等に伴うものであり、1口当たり分配金につきましては、新投資口発行後の投資口数を前提としております。その他前提条件の詳細は後記【ご参考】をご参照下さい。

(参考) 予想期末発行済投資口数 108,653口

3. 平成 19 年 11 月期運用状況の予想

	営業収益	経常利益	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19年11月期	3,301百万円	1,489百万円	1,488百万円	13,700円	-

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 19 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況に関する見通しについて、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。

(参考) 予想期末発行済投資口数 108,653口

ご注意：本予想は、後記記載の前提条件の下に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、経常利益、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。

以上

【ご参考】

平成 19 年 5 月期 (第 11 期) の予想の修正及び平成 19 年 11 月期 (第 12 期) の予想にあたっての前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 11 期：平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日 (182 日) 第 12 期：平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日 (183 日)
運用資産	・第 11 期については、平成 19 年 5 月 21 日現在保有している 36 物件に、平成 19 年 5 月 31 日取得予定の 11 物件を加え、また、平成 19 年 5 月 31 日譲渡予定の 4 物件を除いた 43 物件を前提としています。 ・第 12 期については、上記 43 物件から平成 19 年 7 月 31 日譲渡予定の 3 物件を除いた 40 物件から、第 12 期末までに新規物件取得及び物件売却がないことを前提としています。
投資口	・各期とも平成 19 年 5 月 29 日付第三者割当後の発行済投資口数 108,653 口を前提としています。
有利子負債比率	・新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、借入金の返済及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、第 11 期末の有利子負債比率は 39.0%、第 12 期末の有利子負債比率は 38.0%程度となることを前提としています。 ・本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = 期末予想有利子負債 ÷ 期末予想総資産 × 100
営業収益	・営業収益は、上記運用資産を前提として算出しており、資産譲渡にかかる売却益として第 11 期は 804 百万円、第 12 期は 496 百万円を想定しています。
営業費用	・保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税すべき額を賃貸事業費用として計上しています。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、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。 ・修繕費は、各物件の修繕計画に基づき、当期に必要と想定される経常修繕の金額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により緊急的に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可能性があります。
営業外費用	・第 11 期は支払利息として 217 百万円を見込んでいます。また、第 12 期の支払利息は 274 百万円を前提としています。 ・一時的な費用として、本日決定された新投資口の発行に関連する費用約 50 百万円を見込んでいます。(第 11 期：約 18 百万円、第 12 期：約 32 百万円)
1 口当たり分配金	・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。 ・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。
1 口当たり利益超過分配金	・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	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の規則及び社団法人投信協会の規則等において、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。

* 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

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.c-inv.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 19 年 5 月期運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況に関する見直しについて、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。