



平成 17 年 11 月 21 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 鳥丸立哉
TEL. 03-5402-8731

平成17年11月期運用状況の予想の修正及び平成18年5月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成17年7月27日付で発表した平成17年11月期（第8期：平成17年6月1日～平成17年11月30日）運用状況の予想の修正及び平成18年5月期（第9期：平成17年12月1日～平成18年5月31日）運用状況の予想について、下記の通り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、不動産の取得及び借入金の返済等を目的として公募による新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、平成17年11月期運用状況の予想の修正及び平成18年5月期運用状況の予想をお知らせいたします。

2. 平成17年11月期運用状況の予想の修正

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	1,515百万円	563百万円	12,043円	
今回修正予想(B)	1,544百万円	585百万円	12,507円	
増減額(B - A)	29百万円	22百万円	464円	
増減率	1.9%	3.9%	3.9%	

(参考) 予想期末発行済投資口数 46,792口 (前回発表時と変動なし。)

3. 平成18年5月期運用状況の予想

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
平成18年5月期	1,710百万円	665百万円	11,003円	

(参考) 予想期末発行済投資口数 60,492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、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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年11月期運用状況の予想の修正及び平成18年5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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（及び訂正事項分）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されるようお願いいたします。

【ご参考】

平成17年11月期(第8期)運用状況の予想の修正及び平成18年5月期(第9期)運用状況の予想にあたっての前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第8期については、本書の日付現在で保有している31物件を前提としています。 第9期については、平成17年9月16日付で不動産売買契約書を締結した「日総第15ビル」(本日追加発行が決定された新投資口の発行後速やかに取得する予定です。)を加えた32物件を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 各期とも上記「運用資産」に記載されている物件の運用による営業収益に基づいて算出しています。 賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しており、入居テナントによる賃料滞納や不払がないものと想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、当期に必要な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	<ul style="list-style-type: none"> 第8期は支払利息として157百万円を見込んでいます。また、第9期の支払利息は145百万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44百万円を見込んでいます。(第8期：約10百万円、第9期：約34百万円)
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 第8期末時点の借入金残高は約29,930百万円を見込んでおり、有利子負債比率は55.2%となる見通しです。また、第9期末時点の借入金残高は26,100百万円となることを前提としており、有利子負債比率は46.8%まで低下することを想定しています。 期末有利子負債比率 = 期末(予想)借入金 ÷ 期末(予想)総資産で算出しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 第8期においては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います。 第9期においては本書の日付現在の発行済投資口数46,792口に、本日追加発行が決定された新投資口の発行口数である13,700口を加えた60,492口を前提としています。
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。
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、会計基準及び税制に重大な変更がなさ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17年11月期運用状況の予想の修正及び平成18年5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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(及び訂正事項分)をご覧ください。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。