

平成 16 年 4 月 16 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都渋谷区渋谷二丁目 9 番 1 号

東京グロースリート投資法人

代表者名 執行役員 守田 啓一

(コード番号：8963)

問合せ先

株式会社パワーインベストメント

企画総務部長 岡松 完治

(TEL03-5322-7451)

(注)平成16年5月28日に、上記発行者の本店の所在の

場所は、東京都新宿区西新宿六丁目8番1号住友不

動産新宿オークタワー27階に変更されます。なお、

上記問い合わせ先の電話番号に変更はありません。

平成 16 年 12 月期の運用状況の予想について

平成 16 年 12 月期 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日) における東京グロースリート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の運用状況の見通し (予測数値) は、下記の通りです。

記

平成 16 年 12 月期の運用状況の予想 (平成 16 年 1 月 1 日 ~ 平成 16 年 12 月 31 日)

	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 16 年 12 月期 (第 4 期)	百万円 684	百万円 217	円 8,817	円

(参考)

予想期末発行投資口数 18,249 口 (注) 1 口当たり予想当期純利益 11,920 円

(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「投資口の発行」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 12 月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なさるようお願いいたします。

(注記)

1. 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380千円と仮定しています。
2. 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。
3. 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。
4. 本投資法人における第4期営業期間(平成16年12月期)は平成16年1月1日から平成16年12月31日までです。なお、第5期以降の各営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までとなります。
5. 本投資法人は、平成16年4月23日に不動産を信託する信託の受益権(2物件)を取得し、また今回募集する投資口の払込期日(平成16年5月16日)の後、遅滞なく不動産を信託する信託の受益権(12物件)を取得する予定です。
6. 本投資法人の上場予定日は平成16年5月17日です。
7. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

本日この資料は次の記者クラブに配布しています：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16年12月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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

平成 16 年 12 月期の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、本日現在取得している不動産を信託する信託の受益権(3 物件) (以下「取得済資産」といいます。)に加え、平成 16 年 4 月 23 日に 2 物件、更に、今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって 12 物件の不動産を信託する信託の受益権(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、本投資法人は、平成 16 年 4 月 23 日に 2 物件、平成 16 年 5 月 18 日に 12 物件全ての取得予定資産を取得したものとみなし、平成 16 年 12 月期末まで異動(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います。 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"> 賃貸事業収益については、平成 16 年 2 月 29 日現在で有効な取得済資産及び取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出し、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成 16 年 12 月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。(平成 16 年 2 月 29 日現在、入居が確定している場合を除く。) 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、平成 16 年 2 月 29 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本日現在における本投資法人の取得済資産、取得予定資産すべて(17 物件)について、取得原価として公租公課相当額約 50 百万円を算入する予定です。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用としては、平成 16 年 12 月期の一時的な費用として本投資証券の私募増資関連費用約 3 百万円及び上場・公募関連費用見込額として約 42 百万円を見込んでいます。 また、創業費償却約 8 百万円、支払金利約 63 百万円を見込んでいます。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 16 年 12 月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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

借入金	<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6,000百万円程度の借入(固定金利及び変動金利を含みます。)を行う予定で算出しています。 平成16年12月期末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います。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成16年4月16日現在の9,249口に加え、平成16年4月16日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行によって新規に発行される予定の9,000口がすべて発行されることを前提としています。 平成16年12月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。 1口当たり当期純利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む予想期末発行済投資口数18,249口により算出しています。
1口当たりの分配金	<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います。 平成16年12月期は、当期純利益から繰越損失約57百万円を控除した金額が、分配可能金額となります。 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口あ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、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成16年12月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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。