

平成 16 年 8 月 31 日

各 位

不動産投信発行者名

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
 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
 運用管理部長 大塚 雅一
 (TEL 03-5322-7451)

平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 17 年 6 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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。)は、本平成 16 年 4 月 16 日に発表した平成 16 年 12 月期(平成 16 年 1 月 1 日~平成 16 年 12 月 31 日)の運用状況の予想を下記の通り修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、平成 17 年 6 月期(平成 17 年 1 月 1 日~平成 17 年 6 月 30 日)の運用状況の見通しにつきまして、あわせてお知らせいたします。

記

1. 平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の修正(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
前回発表予想	百万円 684	百万円 217	円 8,817	円 -
今回発表予想	百万円 745	百万円 231	円 9,608	円 -
増減額	百万円 60	百万円 14	円 791	円 -
増減率	8.9%	6.6%	9.0%	-

(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 12,711 円

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の修正及び平成 17 年 6 月期の運用状況の見通し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。

2. 平成 17 年 6 月期の運用状況の予想（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 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
	百万円	百万円	円	円
17年6月期	625	174	9,549	-

（注記）

1. 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。
2. 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。
3. 本投資法人は、平成 16 年 9 月 30 日に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。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

本投資法人は、平成 16 年 8 月 31 日開催の役員会にて、新たな特定資産（アビタシオンクレール、コートコア百合丘、アセントマウンテン）の取得及び資金の借入れを行うことを決議いたしました。また、平成 16 年 4 月 16 日に発表した「平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の前提条件」のうち、上場公募関連費用見込額を約 42 百万円から約 28 百万円に修正いたしました。これに伴い、平成 16 年 4 月 16 日に発表した平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

なお、平成 16 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び平成 17 年 6 月期の運用状況の見通しについては、別紙「平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の取得または売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があり、これを保証するものではありません。

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の修正及び平成 17 年 6 月期の運用状況の見通し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。

平成 16 年 12 月期（第 4 期）及び平成 17 年 6 月期（第 5 期）の運用状況の予想前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 4 期 平成 16 年 1 月 1 日～平成 16 年 12 月 31 日 第 5 期 平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日
運用資産	第 4 期 平成 16 年 6 月 30 日現在保有している 17 物件及び平成 16 年 9 月 30 日に取得予定の 3 物件を前提としております。なお、実際には新規物件の取得、または保有物件の売却等により変動する可能性があります。 第 5 期 平成 16 年 6 月 30 日現在保有している 17 物件及び平成 16 年 9 月 30 日に取得予定の 3 物件を加えた 20 物件を前提としております。なお、実際には新規物件の取得、又は保有物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	第 4 期 平成 16 年 6 月 30 日現在の発行済投資口数と同じ 18,249 口を前提とし、新投資口の追加発行がないことを前提としております。 第 5 期 平成 16 年 6 月 30 日現在の発行済投資口数と同じ 18,249 口を前提としております。
有利子負債	第 4 期 平成 16 年 6 月 30 日現在、6,000 百万円の借入金を前提としております。追加取得予定の 3 物件については全て追加借入金（2,180 百万円予定）により取得することを前提としております。 第 5 期 平成 16 年 6 月 30 日現在の借入金 6,000 百万円及び追加借入金（2,180 百万円予定）を前提としております。
営業収益	第 4 期 賃貸事業収益については、平成 16 年 6 月 30 日現在で有効な取得済資産及び平成 16 年 9 月 30 日の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 6 月 30 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。 第 5 期 賃貸事業収益については、平成 16 年 6 月 30 日現在で有効な取得済資産及び平成 16 年 9 月 30 日の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 17 年 6 月期末まで相応期間の空室を見込んでいます。（平成 16 年 6 月 30 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	第 4 期 平成 16 年 6 月 30 日現在保有している 17 物件及び平成 16 年 9 月 30 日に取得予定の 3 物件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、平成 16 年 6 月 30 日現在における本投資法人の取得済資産及び平成 16 年 9 月 30 日の取得予定資産すべて（20 物件）について、取得原価として公租公課相当額約 53 百万円を算入することを想定しています。 第 5 期 平成 16 年 6 月 30 日現在における本投資法人の取得済資産及び平成 16 年 9 月 30 日の取得予定資産すべて（20 物件）について、平成 17 年度の固定資産税及び都市計画税を費用計上する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の修正及び平成 17 年 6 月期の運用状況の見通し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。

項目	前提条件
営業外費用	<p>第4期 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28百万円を想定しています。また、創業費償却約8百万円を想定しています。</p> <p>第5期 創業費償却約4百万円を想定しています。</p>

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の修正及び平成17年6月期の運用状況の見通し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。

項目	前提条件
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	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。

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の修正及び平成17年6月期の運用状況の見通し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。