



平成 18 年 2 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
ク リ ー ド ・ オ フ ィ ス 投 資 法 人

代 表 者 名

執行役員 山 中 秀 哉

(コード番号：8983)

問 合 せ 先

ク リ ー ド ・ リ ー ト ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社
取締役財務部長 齋 藤 敬 之

TEL. 03-3539-5943

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 10 月期（平成 17 年 11 月 18 日～平成 18 年 10 月 31 日）及び平成 19 年 4 月期（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）におけるクリード・オフィス投資法人（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	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 10 月期 (第 1 期)	百万円 3,890	百万円 1,307	円 13,128	円 —
平成 19 年 4 月期 (第 2 期)	百万円 3,109	百万円 1,151	円 11,564	円 —

【参考】

平成 18 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 99,600 口 一口当たり予想当期純利益 13,128 円
平成 19 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 99,600 口 一口当たり予想当期純利益 11,564 円

【注記】

1. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
2. 上記予想数値は別紙「平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」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、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一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平成 18 年 10 月期(第 1 期)は平成 17 年 11 月 18 日から平成 18 年 10 月 31 日までであり、平成 19 年 4 月期(第 2 期)は平成 18 年 11 月 1 日から平成 19 年 4 月 30 日までです。なお、平成 19 年 11 月期(第 3 期)以降の各営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで、及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
5. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 3 月 14 日）の翌日以降、不動産を信託する信託受益権（38 物件）を遅滞なく取得する予定です。
6. 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 3 月 15 日です。
7. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

*本日資料の配布先：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 18 年 10 月期、平成 19 年 4 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）をご覧いただいた上で、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。



【別紙】

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	・ 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（38 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を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金をもって取得する予定です。 ・ 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 3 月 14 日）の翌日以降速やかに、当初取得予定資産の取得を完了し、平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないことを前提としております。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の実質運用期間は 231 日として算出しております。 ・ 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	・ 賃貸事業収益については、平成 17 年 9 月 30 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。
営業費用	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外のものについては、取得予定資産の信託受益者又は前所有者もしくは前信託受益者等より提供を受けた資料に基づき過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり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、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は 404 百万円です。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております（平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 611 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 464 百万円）。
営業外費用	・ 平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 599 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 233 百万円を想定しています。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計 171 百万円を見込んでいます。 ・ また支払利息等は、平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 281 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 220 百万円を見込んでいます。
借入れ	・ 平成 18 年 3 月中に証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 33,500 百万円の借入れを行い、本投資法人が取得を予定している資産である信託受益権をはじめとする特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金等に充当する予定で算出しております。 ・ 平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）まで借入金の額及び利率に変動が無いことを前提としています。
投資口の発行	・ 本日現在発行済みである 400 口に加え、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（97,000 口予定）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 2,200 口）によって、新規に発行される予定の合計 99,200 口がすべて発行されることを前提としています。 ・ 平成 19 年 4 月 30 日（第 2 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期、平成 19 年 4 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）をご覧いただいた上で、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。



項 目	前 提 条 件
一口当たり 分配金	・ 分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に基づき分配することを前提としています。 ・ また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、予期せぬ修繕費等の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等の種々の要因により一口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
一口当たり 利益超過分配金	・ 利益を超える金銭の分配（一口当たり利益超過分配金）は現時点では行う予定はありません。
その他	・ 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 18 年 10 月期、平成 19 年 4 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）をご覧いただいた上で、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。