



平成 19 年 11 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者

東京都千代田区霞が関三丁目2番6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)

投資信託委託業者

クリード・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 山中 秀哉
問合せ先 取締役財務部長 砥 綿 久喜
TEL. 03-3539-5966

平成 19 年 10 月期（第 3 期）の運用状況の予想の修正及び

平成 20 年 4 月期（第 4 期）の運用状況の予想に関するお知らせ

クリード・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 19 年 6 月 22 日付で公表した平成 19 年 10 月期（第 3 期）の運用状況の予想に関する修正及び平成 20 年 4 月期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しにつき、お知らせ致します。

記

1. 平成 19 年 10 月期（第 3 期）の運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	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
前回予想(平成 19 年 6 月 22 日) (A)	4,200 百万円	1,657 百万円	1,655 百万円	17,000 円	－円
今回修正予想 (B)	4,275 百万円	1,663 百万円	1,662 百万円	17,064 円	－円
増減額 (B－A)	75 百万円	6 百万円	7 百万円	64 円	－円
増減率	1.7%	0.3%	0.4%	0.3%	－円

(注 1) 予想期末発行済投資口数：97,400 口

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成19年10月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年4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及び投資口売出届出目論見書（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でなさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



2. 平成 20 年 4 月期（第 4 期）の運用状況の予想

	営業収益	経常利益	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 20 年 4 月期 （第 4 期）	5,112 百万円 ^(注3)	2,056 百万円 ^(注3)	2,054 百万円 ^(注3)	15,261 円 ^(注3)	－円

(注 1) 予想期末発行済投資口数：134,600 口

(注 2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

(注 3) 第 4 期におきましては、「平成 19 年 10 月期及び平成 20 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」の「運用資産」欄に記載のとおり、売却予定資産の売却が行われることを前提としておりますが、買付候補者と最終合意に至らない可能性や第 4 期中に実行できない可能性等があります。かかる売却が行われない場合における営業収益、経常利益、当期純利益及び一口当たり分配金の各見込み額は、各々 4,302 百万円、1,235 百万円、1,233 百万円並びに 9,164 円となります。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、資産の取得にかかる充当資金並びに既存借入金の返済にかかる充当資金等の調達を目的として、新投資口の追加発行を決議しました。これに伴い、平成 20 年 4 月期（第 4 期）の運用状況の予想を公表するとともに、併せて、平成 19 年 10 月期（第 3 期）の運用状況についても精査を行い予想の修正を行います。

【注記】

1. 本予想数値は、「平成 19 年 10 月期及び平成 20 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件を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等により、実際の営業収益、経常利益、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。
2. 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。

以 上

※ 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.creed-office.co.jp>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成19年10月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年4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及び投資口売出届出目論見書（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でなさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



平成 19 年 10 月期及び平成 20 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

計算期間	第 3 期：平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日 第 4 期：平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日
運用資産	- 本投資法人は、不動産 9 物件（以下、「取得予定資産」といいます。）を、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行により調達する資金の一部をもって平成 19 年 12 月末日までに取得する予定です。 - 第 3 期につきましては、平成 19 年 10 月 31 日現在で 49 物件（以下、「取得済資産」といいます。）を保有しております。また、第 3 期の運用期間は 184 日です。 - 第 4 期におきましては、取得予定資産の追加取得、及び、取得済資産のうち、買付候補者より「取り纏め依頼書」の差入れを受けて売却交渉中である 2 物件（以下、「売却予定資産」といいます。）の売却が行われることを前提としておりますが、売却予定資産の売却については、買付候補者と最終合意に至らない可能性や第 4 期中に実行できない可能性等があります。また、第 4 期の運用期間は 182 日です。 - 実際には、上記以外の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により予想が変動する可能性があります。
発行済投資口数	- 第 3 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 97,400 口を前提としております。 - 第 4 期におきましては、本日現在の発行済投資口数である 97,400 口に加え、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行（36,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による投資口の追加発行（1,200 口）によって、発行済投資口数が合計 37,200 口となることを前提としております。なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 1,200 口がすべて発行されることを前提としております。
営業収益	- 賃貸事業収益については、取得済資産については過去の実績値を基準として平成 19 年 8 月 31 日時点で有効な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。 - 第 3 期におきましては、D.B. ビルにかかる不動産等売却益として 498 百万円（発行済投資口 97,400 口に対し、一口当たり 5,114 円）を見込んでおります。 - 第 4 期におきましては、上記「運用資産」に記載の「取り纏め依頼書」に記載の基本条件にて売却が行われるものとして、売却予定資産にかかる不動産等売却益として 853 百万円（発行済投資口 134,600 口に対し、一口当たり 6,344 円）を見込んでおります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成19年10月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年4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及び投資口売出届出目論見書（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でなさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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は、取得済資産については、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おり、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 - 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、取得予定資産（9 物件）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 6 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、第 3 期におきましては 552 百万円、第 4 期におきましては 687 百万円を見込んでいます。
営業外費用	- 第 4 期の一時的な費用として、本日開催の役員会で決議した公募及び第三者割当による新投資口の追加発行及びその追加上場等に係る費用を合計 182 百万円と見込んでおり、その一括償却を前提としております。 - 支払利息等は、第 3 期におきましては 419 百万円、第 4 期におきましては 422 百万円を見込んでいます。
借入金	本日現在、49,542 百万円の借入金残高がありますが、公募及び第三者割当による投資口の追加発行による調達資金の一部により、短期借入金 4,000 百万円を返済する予定です。
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。 - テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、売却予定資産の売却の成否、その他の物件の異動、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は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（1 口当たり利益超過分配金）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19年10月期の運用状況の予想の修正並びに平成20年4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及び投資口売出届出目論見書（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でなさるようお願い致します。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。