



平成 20 年 4 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

資産運用会社名

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. 03-3539-5943

平成 20 年 4 月期の運用状況の予想の修正のお知らせ

クリード・オフィス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は本日、平成 19 年 12 月 17 日付で公表した平成 20 年 4 月期(第 4 期)の運用状況の予想について、下記の通り修正することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成 20 年 4 月期（第 4 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
前回発表予想 (A)	5,112 百万円	2,044 百万円	2,042 百万円	15,305 円	－円
今回修正予想 (B)	5,218 百万円	1,835 百万円	1,706 百万円	12,787 円	－円
増減額 (B－A)	106 百万円	△209 百万円	△336 百万円	△2,518 円	－円
増減額 (%)	2.1%	△10.2%	△16.5%	△16.5%	－円

(注1) 予想期末発行済投資口数 133,400 口

(注2) 上記は現時点での運用状況の予想であり、実際の営業利益、経常利益、当期純利益および一口あたり分配金は変動する可能性があります。

(注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は小数点第 2 位以下を四捨五入しております。

2. 修正の理由

昨年からのサブプライムローン問題に端を発した世界的金融市場の混乱や、金融機関における不動産向け融資環境のタイト化、また建築基準法改正による住宅着工件数の大幅減少など、不動産及び金融を取り巻く環境は大変厳しい状況となってきました。

本投資法人の資金調達につきましては、先ず株式公開時当初（平成 18 年 3 月）に、金融機関との間で基本合意書を締結し、その枠組みの中で、当初 3 本、その後 3 本、計 6 本のタームローンにより調達してまいりました。このうち 2 本の返済期限が本年 3 月に到来しましたが、昨今の金融情勢で、一部金融機関のリファイナンス不参加により、同額でのロールオーバーを断念せざるを得ませんでした。本投資法人では、こうした中で、このリファイナンス問題を解決するため、当初の基本合意書に基づく調達構造を変更し、タームローン 4 本は返済し、新たに GE リアル・エステート株式会社よりタームローン全体のリファイナンスをいたしました^(注1)。これに伴い、関連の金利キャップ、金利スワップの繰延ヘッ



ジ会計不適用に伴う評価損の計上、期限前返済に伴う融資手数料の残存期間分の一括計上、その他融資関連費用等が発生したため、営業外費用が当初の想定を超えて増加いたしました。

本投資法人では、賃貸事業利益のみならず保有する物件の売却益も活用して、分配金水準の安定化を図る方針を採っております。今期につきましては、当初2物件の売却を行い売却益854百万円を計上することを想定しており、実際に売買は今年2月5日に完了し、上記の売却益は確定しております。

上記の営業外費用の想定外の増加に対しましても、当初予想の分配金を維持すべく、保有する1物件について既に買主からの買付証明書を受領し、売却活動を進めてまいりました。

しかしながら、今般買主側のファイナンスの事情により、今月末日までの売買完了の見込がなくなったため、本決算において、予想分配金の変更が避けられなくなりました。よって、運用状況の予想の修正を実施することといたしました。

投資家の皆様への分配金が減少する事態が生じてしまったことは、本投資法人として本意ではございませんが、今回の減配を真摯に受け止め、これまで以上に投資口価値向上のための施策を早急に作成し実行していく所存でございます。引き続きよろしくお願い申し上げます。

(注1) リファイナンスにつきましては、平成20年3月13日付で公表しました「資金の借入れ及び既存借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 今後の運用状況の予想について

平成20年10月期(第5期)以降の運用状況の予想については、金融環境、不動産市況の変化を踏まえて現在精査中であり、6月の下旬に発表する予定です。

※ 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.creed-office.co.jp>