



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. 03-3539-5943

公募及び第三者割当による新投資口発行並びに投資口売出しに関する
役員会決議のお知らせ

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、平成19年11月1日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| (1) | 募集投資口数 | 36,000口 |
| (2) | 発行価格 | 未定
発行価格（募集価格）は、平成19年11月15日（木曜日）から平成19年11月19日（月曜日）までの間のいずれかの日（以下、「発行価格決定日」といいます。）における株式会社東京証券取引所の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定します。 |
| (3) | 払込金額（発行価額） | 未定
発行価格決定日において開催する役員会において決定します。 |
| (4) | 払込金額（発行価額）の
総額 | 未定 |

ご注意： この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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。



(5) 募集方法

①国内募集

日本国内における募集（以下、「国内募集」といいます。）は一般募集とし、大和証券エスエムビーシー株式会社、モルガン・スタンレー証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村證券株式会社及び三菱UFJ証券株式会社（以下、「国内引受会社」と総称します。）に国内募集分の全投資口を買取引受けさせます。

国内募集のジョイント・ブックランナーは、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社とします。

②海外募集

海外における募集（以下、「海外募集」という。）は欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除きます。）における募集とし、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー（Morgan Stanley & Co. International plc）及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッド（Daiwa Securities SMBC Europe Limited）（以下、「海外引受会社」と総称します。）に海外募集分の全投資口を総額個別買取引受けさせます。

海外募集のジョイント・ブックランナーは、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドとします。

なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については国内募集18,040口及び海外募集17,960口を目処に募集を行う予定ですが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格決定日に決定します。

(6) 引受契約の内容

引受手数料は支払わず、これに代わるものとして国内募集及び海外募集における発行価格と国内引受会社及び海外引受会社により本投資法人に払込まれる金額である払込金額（発行価額）との差額の総額を、国内引受会社及び海外引受会社の手取金とします。

(7) 申込単位

1口以上1口単位

(8) 国内募集の申込期間

平成19年11月20日（火曜日）から

平成19年11月22日（木曜日）まで

なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合には平成19年11月16日（金曜日）から平成19年11月20日（火曜日）までとなります。

(9) 払込期日

平成19年11月28日（水曜日）

なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合には平成19年11月26日（月曜日）となります。

ご注意： この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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うける場合を除き、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。



- (10) 投資証券交付日 平成19年11月29日（木曜日）
なお、上記投資証券交付日は、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあり、最も繰り上がった場合には平成19年11月27日（火曜日）となります。
- (11) 発行価格、払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記〈ご参考〉を参照のこと。）

- (1) 売出人及び売出投資口数 大和証券エスエムビーシー株式会社 1,200口
なお、上記売出投資口数は上限を示したものであり、国内募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。また、売出投資口数は、国内募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格決定日に開催する役員会において決定されます。
- (2) 売出価格 未定
発行価格決定日に決定されます。なお、売出価格は、国内募集における発行価格と同一とします。
- (3) 売出価額の総額 未定
- (4) 売出方法 大和証券エスエムビーシー株式会社が、国内募集の需要状況等を勘案した上で、本投資法人の投資主である株式会社クリードから1,200口を上限として借入れる本投資法人の投資口の売出しを行います。
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 国内募集における申込期間と同一とします。
- (7) 受渡期日 国内募集における払込期日の翌営業日とします。
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行

（上記「2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に関連して行う第三者割当）

- (1) 募集投資口数 1,200口
- (2) 払込金額（発行価額） 未定
発行価格決定日に開催する役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は国内募集における払込金額（発行価額）と同一とします。
- (3) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (4) 割当先及び割当投資口数 大和証券エスエムビーシー株式会社 1,200口

ご注意： この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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うける場合を除き、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。



- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間（申込期日） 平成19年12月21日（金曜日）
- (7) 払込期日 平成19年12月25日（火曜日）
- (8) 上記(6)に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定します。
- (10) 国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しを中止した場合は、この第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。

<ご参考>

- (1) オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、大和証券エスエムビーシー株式会社が本投資法人の投資主である株式会社クリードから1,200口を上限として借り入れる本投資法人の投資証券（以下、「借入投資証券」といいます。）の日本国内における売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
これに関連して、本投資法人は、平成19年11月1日（木曜日）開催の役員会において、大和証券エスエムビーシー株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,200口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本件第三者割当」といいます。）を、平成19年12月25日（火曜日）を払込期日として行うことを決議しています。
大和証券エスエムビーシー株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行う場合があります、かかる安定操作取引により買付けた本投資法人の投資証券の全部又は一部を借入投資証券の返還に充当することがあります。
また、大和証券エスエムビーシー株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成19年12月20日（木曜日）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資法人の投資証券の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券エスエムビーシー株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資法人の投資証券は、借入投資証券の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間において、大和証券エスエムビーシー株式会社はシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る上限口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資証券の返還に充当する口数を減じた口数について、大和証券エスエムビーシー株式会社は本件第三者割当に応じ、本投資法人の投資証券を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ご注意： この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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うける場合を除き、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) 上記(1)に記載の取引は、大和証券エスエムビーシー株式会社がモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	97,400口
一般募集による増加投資口数	36,000口
一般募集後の発行済投資口総数	133,400口
本件第三者割当による増加投資口数	1,200口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	134,600口 (注)
(注) 本件第三者割当の発行新投資口の全口数に対し大和証券エスエムビーシー株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。	

5. 発行の理由(調達資金の使途)等

(1) 発行の理由(発行調達資金の使途)

一般募集及び本件第三者割当による手取概算額18,331百万円については、本投資法人による特定資産(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14,599百万円として充当し、借入金の返済資金として残額を充当します。

(2) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(3) 投資法人の運用に与える影響の見通し

別途本日付で公表する「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」をご参照ください。

6. 投資主への利益分配等

(1) 利益分配に関する基本方針

本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従い利益分配等を行います。

(2) 過去3計算期間の金銭の分配状況等

	平成18年10月期 自平成17年11月18日 至平成18年10月31日	平成19年4月期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日
1口当たり当期利益	16,955円	18,168円
1口当たりの分配金	16,955円	18,168円 (注) 3
実績配当性向	99.9%	99.9%

(注) 1. 配当性向については、小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注) 2. 1口当たり当期利益は、期中平均投資口数(第18年10月期:97,400口、第19年4月期:97,400口)により算出しています。

(注) 3. 平成19年4月期の1口当たりの分配金18,168円のうち、24山京ビルの売却に伴う不動産等売却益の寄与分は4,719円でした。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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。



7. その他

(1) 配分先の指定

該当事項はありません。

(2) 国内募集に関する売却・追加発行等の制限

- ① 本投資法人の投資主である株式会社クリードは、国内募集に関し、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、国内募集の投資証券交付日から90日間は、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付け等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ② 本投資法人は、国内募集に関し、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、国内募集の投資証券交付日から90日間は、大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による新投資口の発行を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ③ 大和証券エスエムビーシー株式会社及びモルガン・スタンレー証券株式会社は、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

(3) 海外募集に関する売却・追加発行等の制限

- ① 本投資法人の投資主である株式会社クリードは、海外募集に関し、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドとの間で、海外募集の投資証券交付日から90日間は、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドの事前の承諾を受けることなく、本投資証券の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付け等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ② 本投資法人は、海外募集に関し、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドとの間で、海外募集の投資証券交付日から90日間は、モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドの事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の追加発行等（ただし、本件第三者割当による新投資口の発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- ③ モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー及びダイワ・セキュリティーズ・エスエムビーシー・ヨーロッパ・リミテッドは、その裁量で上記①及び②における制限の一部又は全部を解除する権限を有しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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。



(4) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

① エクイティ・ファイナンスの状況

年月日	発行価額合計	発行後出資総額	摘要
平成17年11月18日	200百万円	200百万円	私募設立
平成18年3月14日	46,802百万円	47,002百万円	公募

② 過去3計算期間及び直前の投資口価格の推移

	平成18年10月期	平成19年4月期	平成19年10月期
始 値	475,000円	445,000円	680,000円
高 値	498,000円	741,000円	730,000円
安 値	401,000円	444,000円	484,000円
終 値	448,000円	674,000円	512,000円

(注) 本投資法人は平成18年3月15日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場したため、それ以前の投資口価格については該当事項はありません。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出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。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。