



平成 20 年 10 月 31 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

クリード・オフィス投資法人の格付け見直しについて

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、株式会社格付投資情報センター(以下「R&I」といいます。)から取得している発行体格付けの変更について、お知らせいたします。

記

1. 格付け変更の内容

(変更前)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R&I	発行体格付け	A-	ネガティブ

(変更後)

格付機関	格付対象	格付け	格付けの方向性
R&I	発行体格付け	BBB	ネガティブ

※ 上記格付けの定義等につきましては、下記 R&I ホームページをご参照願います。

株式会社格付投資情報センター(日本語ウェブサイト) <http://www.r-i.co.jp/jpn/>

2. 格付け変更に至った背景

サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融混乱の中、不動産・金融を取り巻く環境は非常に厳しいものとなってきております。今般、ニューシティ・レジデンス投資法人が10月9日に民事再生法の適用を開始したことを受け、R&Iでは、J-REITの発行体格付先のうち「A」と「A-」を付与している格付先14社について、一斉に緊急見直しを実施いたしました。その結果、本投資法人においては、誠に遺憾ながら発行体格付が「A-」から「BBB」に格下げされることとなりました。

(なお、詳細につきましては、上記 R&I ホームページをご参照ください。)



3. 本投資法人の業績に与える影響について

今回の格下げが本投資法人の業績に与える影響については、現在本投資法人が調達している借入金のうち、株式会社新生銀行より調達している借入金 105 億円について、金銭消費貸借契約の中にダウングレード条項が入っており、同借入金の金利スプレッドが、次回の金利決定時（今年 12 月末）から 0.8%引き上げされるため、その分の金利負担の増加により第 6 期（2009 年 4 月期）の分配金が減少する見込みです。

本投資法人においては、既に第 6 期の分配金予想を 9,000 円と発表しておりますが、上記の金利上昇が発生した場合、同期の分配金については約 160 円の減配となります。また中期的には、今後の既存借入金に対するリファイナンス資金の調達の際に、金利コストの増加等の悪影響が出る懸念があります。

現在、本投資法人においては、このようなファイナンス環境の悪化を踏まえまして、第 6 期と第 7 期（2009 年 10 月期）の業績見通しや予想分配金を精査中であり、11 月の下旬に改めて発表させていただきたいと考えております。

投資家の皆様には多大なるご心配をおかけしており、誠に申し訳ございません。本投資法人としては、今回の格下げを真摯に受け止め、財務運営基盤の維持・強化のために、あらゆる手段を講じていきたいと考えております。また、今後 1 年以内に返済期限の到来する借入金は、来年 3 月末の株式会社新生銀行の借入金 105 億円のみでございますので、当該資金のリファイナンスを経営の再優先課題として、各金融機関との協議を続け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。

以 上

※ 本資料の配布先：兜町クラブ、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>