

平成 19 年 5 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号
クレッシェンド投資法人
代 表 者 名 執行役員 轉 充 宏
(コード番号：8966)

投資信託委託業者名
カナル投信株式会社
代 表 者 名 代表取締役 轉 充 宏
問 合 せ 先 取締役管理部長 伊 藤 真 也
TEL. 03-5402-8731

モルガン・スタンレー・グループ等との事業協力に関するお知らせ

クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日付けで、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する各特別目的会社(以下「特別目的会社」といいます。)から 11 物件(取得予定総額 383.5 億円)の不動産関連資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しました。当該取得予定資産の取得資金の一部に充当する為、モルガン・スタンレー・グループの MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店及びその他 8 社(以上総称して「割当予定先」といいます。)に対して本投資法人の新投資口割当(以下「第三者割当」といいます。)を決定いたしました。同時に、本投資法人の資産運用会社であるカナル投信株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、モルガン・スタンレー・グループの一員である株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(以下「MSP」といいます。)との間で、不動産等の売却に係る情報提供を目的とするパイプラインサポート契約(以下「パイプラインサポート契約」といいます。)の締結を決定いたしました。(以下、特別目的会社からの取得予定資産の取得、MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店への第三者割当及びパイプラインサポート契約の締結を総称して「本事業協力」といいます。)また、本日付けで、モルガン・スタンレー・グループが運営するプライベート・エクイティ・ファンドが間接的に保有する特別目的会社に対して、7 物件(譲渡予定総額 74.59 億円)の不動産関連資産の売却を決定いたしました。加えて、資産運用会社は、本日付けで、東洋プロパティ株式会社(以下「東洋プロパティ」といいます。)との間で、不動産等の売却に係る情報提供を目的とする情報提供に関する覚書の締結を決定いたしました。

記

1. 本事業協力の意義

本投資法人は、平成 17 年 3 月 8 日の上場以来、運用資産の着実な成長及び中長期的な安定収益の確保を基本理念として運用をして参りました。近年、一段と厳しくなる資産の取得環境下においても、上場後 2~3 年を目標に資産規模を 1,000 億円に拡大するという目標に取り組んで参りました。本事業協力により、資産規模は、36 物件約 570.2 億円から 43 物件 917.25 億円(本日譲渡を決定した平成 19 年 5 月 31 日譲渡予定の 4 物件は含んでおりません。詳細は本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。)と 60.86%拡大し、資産規模 1,000 億円という目標に大きく近づくこととなります。また、パイプラインサポート契約の締結により、MSP からの不動産等の売却に係る情報提供を通じて、今後も本投資法人の資産の取得機会拡大が期待できるとともに、MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店に対して第三者割当を行うことにより、本事業協力に基づくモルガン・スタンレー・グループとの協働が期待できます。本投資法人は、今回の取組みを新たな指針として位置付け、売却物件情報の提供等を通じ、モルガン・スタンレー・グループとの協力体制を深めていくとともに、他の割当予定先からの物件情報の提供及び物件

ご注意：この文書は、本投資法人の株式会社モルガン・スタンレー・グループ等との事業協力に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。

取得等も検討しており、より一層の取得機会の拡大に努めて参ります。

2. 本事業協力の概要

(1) 特別目的会社からの取得予定資産の取得

本投資法人は、各特別目的会社が保有する 11 物件を、以下の概要で取得することを決定いたしました。詳細は、添付資料及び本日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

取得総額： 383.5 億円（建物消費税額を除く。）

取得物件数： 11 物件

取得後総物件数： 43 物件（本日譲渡を決定した平成 19 年 5 月 31 日譲渡予定の 4 物件は含んでおりません。）

取得後資産総額： 917.25 億円（同上）

売買契約日： 平成 19 年 5 月 21 日

取得予定日： 平成 19 年 5 月 31 日

(2) 本投資法人の第三者割当による新投資口の発行

本事業協力の一環として、本投資法人は MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店に対し新投資口を以下の通り割り当てることを決定いたしました。その他の割当て等の詳細については、本日付「第三者割当による新投資口の発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

割当予定先：MSREF VI River Five, Limited

割当予定先：MSREF VI River Six, Limited 日本支店

割当投資口数： 20,640 口

割当投資口数： 7,740 口

1口当たり発行価格： 581,400 円

1口当たり発行価格： 581,400 円

払込金額： 12,000,096,000 円

払込金額： 4,500,036,000 円

払込期日：平成 19 年 5 月 29 日

払込期日：平成 19 年 5 月 29 日

ロックアップ：6ヶ月。但し租税特別措置法上の導管性要件充足のための投資口の売却等一定の例外を除く。

ロックアップ：6ヶ月。但し租税特別措置法上の導管性要件充足のための投資口の売却等一定の例外を除く。

(3) パイプラインサポート契約の概要

MSP は、本投資法人の投資基準に大要適合し、かつ本投資法人への売却が適当であると MSP が独自の裁量で判断する不動産等につき、MSP がアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社が売却を予定する場合、資産運用会社に対し、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく当該不動産等の売却に関する情報を提供する最善の努力をするものとしております。

名称	株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン
本店所在地	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー
代表者の役職・氏名	代表取締役 小安 健志
設立年月日	平成10年3月6日
資本金の額（本書の日付現在）	2億6000万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	Morgan Stanley Realty Inc. (米国法人) (100%)
従業員数(平成19年4月30日現在)	149名
主な事業内容	不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介、不動産の管理及び鑑定 他
投資法人又は投資信託委託業者との関係	利害関係人等には該当しません

3. 本事業協力の日程

平成 19 年 5 月 21 日 資産運用会社取締役会及び本投資法人役員会の各決議

平成 19 年 5 月 21 日 パイプラインサポート契約及び 11 物件の信託受益権売買契約等の締結予定

平成 19 年 5 月 29 日 本投資法人投資口払込期日

平成 19 年 5 月 31 日 本投資法人による物件取得予定

4. 本事業協力に関連するプレスリリースについて

本事業協力に係る各取引の具体的な内容及びこれらに関連する事項につきましては、本日、別途発表した以下のプレスリリースをご参照下さい。

- (1) 平成 19 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 11 月期運用状況の予想に関するお知らせ
- (2) 投資方針（資産運用会社の内部規則「運用ガイドライン」）の一部変更に関するお知らせ
- (3) 資産の譲渡に関するお知らせ
- (4) 資産の取得に関するお知らせ
- (5) 第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

5. その他の割当予定先との協働

資産運用会社は、本日付で、割当予定先のうち、東洋プロパティとの情報提供に関する覚書を締結しております。東洋プロパティは、第三者より本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却の代理または媒介の委託を受けた場合、資産運用会社に対して、当該物件情報を速やかに提供するように努めるものとしております。

名称	東洋プロパティ株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門一丁目4番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 古宮 健一郎
設立年月日	昭和61年4月30日
資本金の額（本書の日付現在）	160百万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	TIS株式会社(14.6%)、株式会社大林組(14.6%)、三信株式会社(14.6%)、田村駒株式会社(14.6%)
従業員数(平成19年4月1日現在)	149名
主な事業内容	不動産の仲介、鑑定及びデューデリジェンス 他
投資法人又は投資信託委託業者との関係	利害関係人等には該当しません

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.c-inv.co.jp/>

（添付資料）物件取得後の不動産ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
0f-01	朝日生命五反田ビル	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,290	1.41
0f-02	紀文第一ビル	都心 5 区			
0f-03	第百生命新宿ビル	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,400	1.53
0f-04	恵比寿スクエア	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	7,050	7.69
0f-05	水天宮平和ビル	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,550	1.69
0f-06	NV 富岡ビル	東京 23 区	平成 17 年 3 月 29 日	2,500	2.73
0f-07	浜松町 SS ビル	都心 5 区	平成 17 年 6 月 1 日	1,530	1.67
0f-08	国際溜池ビル	都心 5 区	平成 17 年 7 月 15 日	2,700	2.94
0f-09	グレイスビル泉岳寺前	都心 5 区	平成 17 年 8 月 1 日	1,220	1.33
0f-10	日総第 15 ビル	新横浜	平成 17 年 12 月 20 日	1,550	1.69
0f-11	日本橋第一ビル	都心 5 区	平成 18 年 3 月 31 日	2,150	2.34
0f-12	八丁堀 SF ビル	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	3,060	3.34

ご注意：この文書は、本投資法人の株式会社モルガン・スタンレー・グループ等との事業協力に関して一般に公表するための記者発表文であり、一切の投資勧誘またはそれに類似する行為を目的として作成されたものではありません。

Of-13	渋谷 AX ヒルズ	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,860	2.03
Of-14	KCA ビル	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,730	1.89
中規模オフィスビル 小計				29,590	32.26
Re-01	DJR 北新宿	都心 5 区			
Re-02	コンコード舞浜	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	960	1.05
Re-03	コンコード市川	千葉県	平成 16 年 11 月 12 日	430	0.47
Re-04	FLEG 神楽坂	都心 5 区			
Re-05	FLEG 目黒	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	660	0.72
Re-06	エステージ上野毛	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,020	1.11
Re-07	ブルーマーレ	都心 5 区			
Re-08	マイア渋谷桜丘	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	820	0.89
Re-09	レグルス東葛西	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	650	0.71
Re-11	ミルーム若林公園	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	3,610	3.94
Re-12	ミルーム碑文谷	東京 23 区	平成 16 年 11 月 12 日	1,560	1.70
Re-13	サンテラス反町公園	神奈川県	平成 16 年 11 月 12 日	535	0.58
Re-14	メインステージ南麻布	都心 5 区	平成 17 年 3 月 10 日	1,370	1.49
Re-15	コスモグラフィア麻布十番	都心 5 区	平成 17 年 3 月 31 日	1,260	1.37
Re-16	アドバンテージ学芸大学	東京 23 区	平成 17 年 6 月 14 日	1,000	1.09
Re-17	エルミタージュ東神田	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,100	1.20
Re-18	エルミタージュ東日本橋	都心 5 区	平成 17 年 6 月 30 日	1,210	1.32
Re-19	エルミタージュ練馬	東京 23 区	平成 17 年 6 月 30 日	690	0.75
Re-20	ランドステージ白金高輪	都心 5 区	平成 17 年 9 月 13 日	4,030	4.39
Re-21	アーパイルベルジェ明大前	東京 23 区	平成 18 年 3 月 31 日	1,070	1.17
Re-22	ジョイシティ日本橋	都心 5 区	平成 18 年 6 月 23 日	1,130	1.23
Re-23	グレファス上石神井	東京 23 区	平成 18 年 6 月 30 日	950	1.04
Re-24	T&G 錦糸町マンション	東京 23 区	平成 19 年 3 月 29 日	1,100	1.20
Re-25	グレンパーク銀座 EAST	都心 5 区	平成 19 年 5 月 31 日	5,940	6.48
Re-26	グレンパーク新横浜	神奈川県	平成 19 年 5 月 31 日	3,350	3.65
Re-27	グレンパーク池田山	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,640	1.79
Re-28	ルネ東寺尾	神奈川県	平成 19 年 5 月 31 日	4,500	4.91
Re-29	レジデンス向丘	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	2,350	2.56
Re-30	レジデンス東馬込	東京 23 区	平成 19 年 5 月 31 日	1,630	1.78
レジデンス 小計				44,565	48.59
コア・アセット 小計				74,155	80.85
0t-01	エムズ原宿	都心 5 区	平成 16 年 11 月 12 日	4,760	5.19
0t-02	和光学生ハイツ	埼玉県	平成 16 年 11 月 12 日	520	0.57
0t-03	三宮三和東洋ビル	兵庫県	平成 19 年 5 月 31 日	8,390	9.15
0t-04	船橋 Face ビル	千葉県	平成 19 年 5 月 31 日	3,900	4.25
コア補強アセット 小計				17,570	19.15
合計				91,725	100.00

(注 1) 「都心 5 区」とは、千代田、港、中央、渋谷及び新宿の 5 区をいいます。

(注 2) 本表には、本日譲渡を決定した平成 19 年 5 月 31 日譲渡予定の 4 物件は含んでおりません。かかる資産の譲渡の詳細は、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。