

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

### 第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

クレッシェンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会にて、第三者割当による新投資口発行に関し、下記の通り決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 新投資口発行要領

- (1) 発行新投資口数 48,161 口
- (2) 払込金額(発行価額) 1 口当たり金 581,400 円
- (3) 発行価額の総額 28,000,805,400 円
- (4) 申込期間(申込期日) 平成 19 年 5 月 29 日
- (5) 払込期日 平成 19 年 5 月 29 日
- (6) 投資証券交付日 - (投資証券不発行)
- (7) 割当予定先及び投資口数

割当先の氏名又は名称	払込金額	割当口数
MSREF VI River Five, Limited	12,000,096,000 円	20,640 口
MSREF VI River Six, Limited 日本支店	4,500,036,000 円	7,740 口
合同会社エスト・ワン	2,500,601,400 円	4,301 口
合同会社ラヴィータ・ワン	2,500,601,400 円	4,301 口
株式会社 RAM TWO	2,500,601,400 円	4,301 口
D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.	1,500,012,000 円	2,580 口
東洋プロパティ株式会社	1,149,427,800 円	1,977 口
東洋ビルメンテナンス株式会社	300,002,400 円	516 口
BMS 株式会社	49,419,000 円	85 口
トータルハウジング株式会社	1,000,008,000 円	1,720 口

- (6) 新投資口募集事務受託者 大和証券エスエムピーシー株式会社

大和証券エスエムピーシー株式会社は、本投資法人の投資信託委託業者であるカナル投信株式会社の投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等に該当します。

- (7) 上記各号については、証券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。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

## 2. 新投資口発行に伴う発行済投資口総数の増加

現在発行済投資口総数	60,492口
発行による増加投資口数	48,161口
発行後の発行済投資口総数	108,653口

## 3. 新投資口発行の理由及び資金の用途等

### (1) 発行の理由

本投資法人は、本日付で、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。本投資法人は、本日付で、この取得予定資産の取得資金の一部に充当する為、MSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited 日本支店および他 8 社（割当先数）（以上総称して「割当先」といいます。）に対して本投資法人の新投資口割当を決定しました。また、同日付で、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、売買情報の提供を目的とするパイプラインサポート契約の締結を決定しました。（以下、物件売却、新投資口割当およ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。）

本第三者割当による投資口の発行を行うことにより、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。

また、資産運用会社は、本日付で、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。）との情報提供に関する覚書の締結を決定しております。（本日付「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」をご参照下さい。）

なお、上記割当先は、本投資法人及び資産運用会社との間で、第三者割当により発行される本投資法人の投資証券の処分及び追加取得等について、下記(4)の通り合意しております。

### (2) 発行価額（払込金額）の算定根拠

発行価額は、本書の日付の直前営業日（平成19年5月18日）における株式会社東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口を表示する投資証券の普通取引の終値（646,000円）に0.9を乗じた価格です。

### (3) 調達資金の用途

本第三者割当による手取金（28,000,805,400円）につきましては、前記11物件の取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

### (4) 売却・追加取得等の制限

割当先である MSREF VI River Five, Limited 及び MSREF VI River Six, Limited 日本支店は、本投資法人及び資産運用会社との間で、本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成 19 年 11 月 29 日までの期間中、自ら売却等を行わず、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号、その後の改正を含みます。）（以下「法人税法」といいます。）第 2 条第 10 号に規定される税務上の同族会社の判定において当該各割当先と保有投資口に合算して計算すべき法人税法施行令（昭和 40 年政令第 97 号、その後の改正を含みます。）（以下「法人税法施行令」といいます。）

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

第4条に定める特殊の関係にある個人又は法人（以下「同族関係者」といいます。）に売却させないことについて合意しています。また、割当先である合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間で、本割当により取得する本投資証券について、払込期日から平成19年8月29日までの期間中、自ら売却等を行わず、同族関係者に売却させないことについて合意しています。

更に、全ての割当先であるMSREF VI River Five, Limited、MSREF VI River Six, Limited日本支店、合同会社エスト・ワン、合同会社ラヴィータ・ワン、株式会社RAM TWO、D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.、東洋プロパティ株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、BMS株式会社及びトータルハウジング株式会社（以下「同時引受人」といいます。）は、払込期日から平成19年11月29日までの期間、本投資法人の投資主より提出された大量保有報告書、本投資法人の投資主名簿、その他本投資法人及び資産運用会社が独自に入手した資料等（以下「本投資主名簿等」といいます。）に基づき、各同時引受人及びその同族関係者の保有割合の合計が投資主（同族関係者を含む。本項において以下同じ。）の保有割合における上位3位以内に該当している場合であって、本投資法人及び資産運用会社から、本投資法人の投資証券の一部売却を依頼する旨の申し入れを、導管性要件（注）を充足するために当該売却を必要とすることを合理的に示す資料の提出とともに受けたときには、かかる申し入れの趣旨を勘案した上で誠実に協議し、本投資法人の導管性要件を満たすために自ら合理的な対応をするか又は同族関係者に合理的な対応をさせることについて合意しています。また、同時引受人は、払込期日から平成19年11月29日までの期間、本投資主名簿等に基づき、各同時引受人及びその同族関係者の保有割合の合計が投資主の保有割合における上位3位以内に該当している場合であって、同時引受人又は同族関係者が本投資法人の投資証券を追加取得しようとするときは、その目的、取得しようとする投資証券の数及び取得の時期を本投資法人及び資産運用会社に事前に通知し、本投資法人及び資産運用会社から、かかる追加取得により導管性要件を満たさなくなるおそれがあることを合理的に示す資料の提出とともに協議の申し入れがあった場合には、その追加取得について、本投資法人及び資産運用会社との間で誠実に協議し、本投資法人の導管性要件を満たすために自ら合理的な対応をするか又は同族関係者に合理的な対応をさせることについて合意しています。

但し、上記の合意内容は、本投資法人又は資産運用会社につき、（イ）本投資法人若しくは資産運用会社の業務運営に重大な悪影響を及ぼし得る法令違反が生じた場合、又は、（ロ）司法・行政機関等により本投資法人若しくは資産運用会社の業務運営に重大な悪影響を及ぼし得る業務改善命令その他の処分（但し、一般に公表されることのない報告書提出命令等を除きます。）がなされる場合は、同時引受人に適用されません。

（注）導管性要件とは、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するために、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められるため、税法上、投資法人が満たす必要がある一定の要件のことをいいます。

#### （5）本投資法人の運用に与える影響見直し

平成19年5月期（平成18年12月1日～平成19年5月31日）の運用状況及び平成19年11月期（平成19年6月1日～平成19年11月30日）の運用状況の見直しについては、本日付「平成19年5月期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」をご参照下さい。

#### 4. 投資主への利益配分等

本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益配分等を行うものとします。

#### 5. 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

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口総口数（口）		備考
		増減額	残高	増減数	残高	
平成16年11月11日	私募増資	6,772,480	6,872,480	15,392	15,592	(注1)
平成17年3月7日	公募増資	14,325,000	21,197,480	30,000	45,592	(注2)
平成17年4月5日	第三者割当増資	573,000	21,770,480	1,200	46,792	(注3)
平成17年12月15日	公募増資	6,641,020	28,411,500	13,700	60,492	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格440,000円にて、私募ファンドからの18個の不動産信託受益権取得資金の調達を目的とする投資口の追加発行（私募）を行いました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円（発行価額477,500円）にて、3個の不動産信託受益権取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

(注3) 1口当たり発行価額477,500円にて、（注2）の公募による追加発行に伴い、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の追加発行（第三者割当）を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格503,430円（発行価額484,746円）にて、1個の不動産取得資金の調達及び短期借入金の返済等を目的とする投資口の追加発行（公募）を行いました。

## (2) 過去3営業期間及び直前の投資口価格の推移

期別	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成18年5月	平成18年11月	平成19年5月
最高	527,000	508,000	660,000
最低	459,000	393,000	495,000

(注) 最高・最低投資口価格は、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

第11期は平成18年12月1日から平成19年5月18日までの投資口価格の状況を表示しています。

## 6. 割当先の概要

割当先の概要は下記のとおりです。

名称	MSREF VI River Five,Limited
本店所在地	CARD Corporate Services Ltd., Second Floor, Zephyr House, 122 Mary Street, P.O. Box 709, Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands
代表者の役職・氏名	Andrew Yoon
資本金の額（本書の日付現在）	-（注）
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	-（注）
主な事業内容	-（注）
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

(注) 割当先の資本金の額、大株主及び持分比率並びに主な事業内容については、開示について了承を得られていないため開示していません。

名称	MSREF VI River Six,Limited 日本支店
本店所在地	CARD Corporate Services Ltd., Second Floor, Zephyr House, 122 Mary Street, P.O. Box 709, Grand Cayman KY1-1107,Cayman Islands
代表者の役職・氏名	日本における代表者 山田智明
資本金の額（本書の日付現在）	-（注）
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	-（注）
主な事業内容	1. 投資法人の投資口の取得、保有及び処分 2. 前号に付帯又は関連する一切の業務
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

(注) 割当先の資本金の額、大株主及び持分比率については、開示について了承を得られていないため開示していません。

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

名称	合同会社エスト・ワン
本店所在地	東京都港区虎ノ門1-4-2
代表者の役職・氏名	代表者員 株式会社キャピタルメディカ 職務執行者 瀬山 剛
資本金の額（本書の日付現在）	1百万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	株式会社キャピタルメディカ(100%)
主な事業内容	企業戦略、事業戦略立案に当たっての財務コンサルティング他
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

名称	合同会社ラヴィータ・ワン
本店所在地	東京都港区芝5-29-3
代表者の役職・氏名	代表社員 CarVal Investors Pte.Ltd. 職務執行者 横山美帆、伊澤径生
資本金の額（本書の日付現在）	1百万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	CarVal Investors Pte.Ltd.(51%) 株式会社キャピタルメディカ (49%)
主な事業内容	企業戦略、事業戦略立案に当たっての財務コンサルティング他
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

名称	株式会社RAM TWO
本店所在地	東京都港区南青山2-26-37
代表者の役職・氏名	代表取締役 伊久間 努
資本金の額（本書の日付現在）	10万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	株式会社リヴァンプ(100%)
主な事業内容	不動産の賃貸、管理及び所有 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

名称	D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.
本店所在地	M&C Corporate Services Limited P.O. Box 309GT, Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands
代表者の役職・氏名	運用会社D.B. ZWIRN & Co.,L.P. 代表者Daniel B. Zwirn
資本金の額（本書の日付現在）	-（注）
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	-（注）
主な事業内容	投資事業
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

（注）割当先の資本金の額、大株主及び持分比率については、開示について了承を得られていないため開示していません。

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1-4-2
代表者の役職・氏名	取締役社長 古宮 健一郎
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%)
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

名称	東洋ビルメンテナンス株式会社
本店所在地	東京都港区虎ノ門1-12-15
代表者の役職・氏名	取締役社長 小菅 恭彦
資本金の額（本書の日付現在）	80百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

大株主及び持株比率（本書の日付現在）	東洋プロパティ株式会社(43.8%)、オークラヤ住宅株式会社(24.7%)、三信株式会社(10.0%)
主な事業内容	設備の管理 等
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

名称	BMS株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田小川町2-5
代表者の役職・氏名	取締役社長 濱沖 哲男
資本金の額（本書の日付現在）	200百万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	オークラヤ住宅株式会社(30.0%)、東洋プロパティ株式会社(19.9%)、東洋ビルメンテナンス株式会社(9.5%)
主な事業内容	不動産の運営管理、賃貸借 等
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

名称	トータルハウジング株式会社
本店所在地	東京都港区芝公園2-4-1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松岡 瑞樹
資本金の額（本書の日付現在）	300百万円
大株主及び持株比率（本書の日付現在）	総合地所株式会社(100%)
主な事業内容	賃貸事業全般、建物管理事業
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

## 7. 大量保有報告書の状況

本書の日付現在までに、本投資法人に提出されております大量保有報告書の状況及び本第三者割当増資後の状況は、以下の通りとなっております。

提出日	提出者	保有投資口	保有割合	本第三者割当後の保有割合
平成19年2月15日	Prospect Asset Management, Inc.	17,755口	29.35%	16.34%
平成19年1月18日	日興アセットマネジメント株式会社	4,235口	7.00%	3.89%
	日興グローバルラップ株式会社	185口	0.31%	0.17%
上記合計		22,175口	36.66%	20.40%

(注1) 本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総数は60,492口です。

(注2) 本第三者割当後の保有割合は、提出されております大量保有報告書に記載保有投資口数の、新投資口発行後の発行済投資口総数である108,653口に対する割合(%)を記載しております。

(注3) 大量保有報告書につきましては、その保有割合について1%以上の増減があった場合に変更報告書が提出されるため、各提出者につき提出日以降に1%未満の増減がある可能性があります。

## 8. 本第三者割当後の主要投資主構成等

本第三者割当後の主要な投資主は、以下のとおりです。

名称	保有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する保有投資口数比率(%)
MSREF VI River Five,Limited	20,640口	18.99%
MSREF VI River Six,Limited 日本支店	7,740口	7.12%
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	6,914口	6.36%

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 506155	5,390口	4.96%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,483口	4.12%
合同会社エスト・ワン	4,301口	3.95%
合同会社ラヴィータ・ワン	4,301口	3.95%
株式会社RAM TWO	4,301口	3.95%
D.B. Zwirn Special Opportunities Fund, Ltd.	2,580口	2.37%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,578口	2.37%
合計	63,228口	58.19%

(注1) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(注2) 上記の表は、平成18年11月末日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当による新投資口発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。