

平成 21 年 10 月 6 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)

資産運用会社名  
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

本投資法人は、本日、以下の通り、第三者割当により新投資口を発行することについて決定しましたので、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	23,238 口
(2) 発行価額	1 口当たり金 129,100 円
(3) 発行価額の総額	3,000,025,800 円
(4) 募集又は割当方法	第三者割当の方法による
(5) 申込期間	平成 21 年 10 月 14 日 (水曜日)
(6) 払込期日	平成 21 年 10 月 19 日 (月曜日)
(7) 割当先及び割当口数	平和不動産株式会社 (注) 23,238 口
(8) 申込単位	1 口以上 1 口単位
(9) 募集事務受託者	大和証券エスエムビーシー株式会社
(10) 前記各号については、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する	

(注) 割当先である平和不動産株式会社 (以下「平和不動産」といいます。) は、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。) の主要株主ですが、平成 21 年 10 月 19 日付で、資産運用会社の発行済株式の全てを他の株主より譲り受け、資産運用会社の完全親会社となります。詳細については、本日付「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照下さい。

#### 2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数 108,653 口  
発行による増加投資口数 23,238 口  
発行後発行済投資口総数 131,891 口

### 3. 発行の目的及び理由

#### (1) 発行の目的

本投資法人は、平成 17 年 3 月 8 日にその発行する投資口を株式会社東京証券取引所に上場して以来、資金調達に伴う円滑化及び資産運用の安定性を図るため、資金調達手段の多様化を進めて参りました。平成 19 年 10 月 31 日には、既存借入金全額について、投資法人債の発行及び銀行シンジケート団からの借入れによりリファイナンスを行い、無担保での長期固定化及び直接金融・間接金融両面で資金調達のバランスをとることに努めて参りました。

しかし、サブプライムローン問題に端を発した世界金融危機の影響で国内不動産市況は低迷し、特に資金調達環境は厳しい状況が続いています。こうした状況において、平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債総額 20,000 百万円の償還資金の調達が、本投資法人の大きな課題となっています。この課題に対して、昨年来より、資金調達に協力を仰ぐことのできるスポンサーとの提携交渉、新規借入れに向けた銀行等金融機関との交渉等様々な対策を検討するとともに、保有資産 2 物件の譲渡により手元資金の積み上げを行いました。

こうした活動の一つの成果として、今回、調達資金の投資法人債償還資金への充当及び提携関係の強化を目的として、資産運用会社の主要株主であり、資産運用会社との間で情報提供等に関する業務提携契約を締結している平和不動産を割当先とする第三者割当の方法による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決定しました。

#### (2) 発行の理由

前述のように、投資法人債償還資金の調達は本投資法人にとって大きな課題であり、確実な履行が求められます。また、資金調達環境の厳しさは当面続くと予想されるため、今後のリファイナンスに備え、健全且つ強固な財務体質の構築を行う必要があるところ、平和不動産との提携関係を強化することで、リファイナンスの円滑化が期待できます。なお、発行の時期については、平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債総額 20,000 百万円の償還資金の調達という発行の目的を達成する、といった観点から決定しました。

### 4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

3,000,025,800 円

#### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当による手取金については、主として平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債の償還資金の一部に充当し、残額を物件の取得等に充当する予定です。物件の取得による支出予定時期は、平成 21 年 11 月から平成 22 年初頭を予定しています。その間、調達した資金は預金口座にて管理します。なお、物件取得等に関し、具体的な資金使途を決定した時には、改めて開示いたします。

### 5. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当及び今後調達を予定している借入れ（注 1）等により、平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債を償還した後の有利子負債比率（注 2）は、約 37.6%となる見込みです。

（注 1）今後調達を予定している借入れについては、本日付「投資法人債償還に向けた資金調達状況に関するお知らせ」をご参照下さい。

（注 2）有利子負債比率＝有利子負債÷総資産額

※ 上記数値は、本投資法人が本日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいており、今

後の物件取得又は売却、新規の借入れ又は既存の借入れの返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。

## 6. 資金使途の合理性に関する考え方

平成 21 年 10 月 30 日に償還期限を迎える第 1 回投資法人債の償還資金の調達は、本投資法人にとって喫緊の課題であるところ、本第三者割当の手取金、保有資産譲渡等による留保資金及び今後調達を予定している借入れにより、投資法人債の償還資金の全額が調達可能となります。また、有利子負債の圧縮、自己資本の増強等、財務基盤の強化を図ることができるものと考えられます。

以上の点から、今回の資金調達における資金使途には合理性が認められるものと判断しました。

## 7. 発行条件等の合理性

### (1) 発行価額の算定根拠

発行価額は、発行決議日の直前営業日（平成 21 年 10 月 5 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の普通取引の終値（129,100 円）に相当する価格としました。

### (2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当により増加する投資口数 23,238 口は、実施前の発行済投資口数 108,653 口の約 21.4%に当たり、既存投資口に対して希薄化が生じます。しかし、本第三者割当は投資法人債償還資金の調達という目的を達成するために必要不可欠なものであり、他方、投資口発行による自己資本の拡充、平和不動産が本投資法人のスポンサーとしての支援を示すことにより今後のリファイナンスが円滑になること等、財務基盤の強化が図られるため、本投資法人にとって中長期的に安定した資産運用に資するものと考えられます。

以上より、本第三者割当における投資口の発行数量及び割当実施による投資口の希薄化の規模は合理的なものであると判断しました。

## 8. 割当先の選定理由等

### (1) 割当先の概要

① 名 称	平和不動産株式会社
② 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町 1 番 10 号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 金原 策太郎
④ 事 業 内 容	1. ビル事業 2. 住宅事業 3. 資産開発事業 4. その他の事業
⑤ 資 本 金	15,797 百万円（平成 21 年 3 月 31 日現在）
⑥ 設 立 年 月 日	昭和 22 年 7 月 15 日
⑦ 発 行 済 株 式 数	149,503,980 株
⑧ 決 算 期	3 月
⑨ 従 業 員 数	（連結）228 名
⑩ 主 要 取 引 先	株式会社東京証券取引所
⑪ 主 要 取 引 銀 行	株式会社りそな銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社七十七銀行 株式会社みずほコーポレート銀行

⑫ 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）6.58% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）5.31% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）4.04% ジェーピーモルガン証券株式会社 2.00% （平成21年3月31日現在）
-------------	---

⑬ 投資法人・資産運用会社と割当先の関係

資 本 関 係	当該会社は本投資法人の投資口を2,335口（発行済投資口総数の2.14%）保有しています。また、資産運用会社の株式を1,452株（発行済株式総数の29.22%）保有しています。（平成21年10月6日現在）
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	資産運用会社と当該会社との間で、情報提供等に関する業務提携契約を締結しています。また、本投資法人と当該会社との間で、また、本投資法人と当該会社の関係会社である平和サービス株式会社との間で、プロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社及び当該会社の関係会社である平和サービス株式会社は、資産運用会社の関連当事者に該当します。

⑭ 最近3年間の経営成績及び財政状態

決算期	19年3月期	20年3月期	21年3月期
連 結 純 資 産	67,014 百万円	70,456 百万円	70,598 百万円
連 結 総 資 産	213,298 百万円	298,728 百万円	317,439 百万円
1株当たり連結純資産(円)	461.01 円	460.24 円	454.57 円
連 結 売 上 高	31,912 百万円	31,384 百万円	51,935 百万円
連 結 営 業 利 益	9,637 百万円	9,205 百万円	8,998 百万円
連 結 経 常 利 益	8,164 百万円	7,176 百万円	6,178 百万円
連 結 当 期 純 利 益	4,534 百万円	3,737 百万円	862 百万円
1株当たり連結当期純利益(円)	31.90 円	25.56 円	5.81 円
1株当たり配当金(円)	10 円	12 円	12 円

(注) 本投資法人及び資産運用会社は、金融商品取引法による有価証券届出書の効力が発生することを条件として、割当先である平和不動産との間で新投資口引受契約を締結する予定です。また、本日、平和不動産と資産運用会社の筆頭株主である轉充宏との間で、株式等譲渡契約を締結しました。当該新投資口引受契約においては、本株式等譲渡（当該株式等譲渡契約及び本株式等譲渡の内容については、本日付「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」をご参照下さい。）の実行が、本第三者割当の実行の前提条件とされる予定であり、当該株式等譲渡契約においては、本投資法人及び資産運用会社と平和不動産の間で新投資口引受契約が締結され有効に維持されていること等が、本株式等譲渡の実行の前提条件とされています。

(2) 割当先を選定した理由

本第三者割当の割当先選定については、情報提供等取引の実績があり、信用力があること、本投資法人の基本理念である「運用資産の着実な成長」と「中長期的な安定収益の確保」について理解が得られており、長期的視点をもって本投資法人へのサポートが期待できること、を基準に検討して参りました。

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関し、割当先である平和不動産との間で平成21年1月22

日付で情報提供等に関する業務提携契約を締結しており、当該契約に基づいて平和不動産に対して、同社が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務を委託しています。また、本日付「資産運用会社における株主異動に関するお知らせ」に記載の通り、同社が資産運用会社の株式 100%を取得することにより、資産運用会社の完全親会社となります。以上の点に鑑み、今後の強力なスポンサー会社として同社を選定しました。

### (3) 割当先の保有方針

平和不動産は、本投資法人及び資産運用会社に対し、平成 21 年 10 月 19 日から 1 年後の応当日（同日を含みます。）までの期間中、本投資法人及び資産運用会社の事前の書面による承諾を受けることなく、平和不動産が本第三者割当により取得することを予定している新投資口につき、第三者に対して、売却、担保提供、貸付けその他の処分を行わない旨を約束する予定です。

## 9. 大投資主及び所有投資口比率

募集前後における大投資主及び所有投資口比率（注 1）

募集前（平成 21 年 5 月 31 日現在）		募集後（注 2）	
エムエスアールイーエフ バー ファイブ リミテッド ブイアイ リ	18.99%	平和不動産株式会社	19.38%
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	8.03%	エムエスアールイーエフ バー ファイブ リミテッド ブイアイ リ	15.64%
エムエスアールイーエフ バー シックス リミテッド ブイアイ リ ジャパン	7.12%	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	6.61%
ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル	5.95%	エムエスアールイーエフ バー シックス リミテッド ブイアイ リ ジャパン	5.86%
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	5.06%	ゴールドマン・サックス・インターナシ ョナル	4.90%
合同会社ラヴィータ・ワン	3.95%	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	4.16%
ドイチェ バンク アーゲー ピービー ノントリティー クライアantz 613	3.15%	合同会社ラヴィータ・ワン	3.26%
株式会社RAM TWO	3.02%	ドイチェ バンク アーゲー ピービー ノントリティー クライアantz 613	2.59%
アングロ アイリッシュ バンク レーション インターナショナル ペクト エピキュア ジェイ リート バ リュウ ファン	2.37%	株式会社RAM TWO	2.48%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式 社（信託口）	2.33%	アングロ アイリッシュ バンク レーション インターナショナル ペクト エピキュア ジェイ リート バ リュウ ファン	1.95%

（注 1）所有投資口比率は、小数点第 2 位未満を切り捨てて表示しています。

（注 2）平成 21 年 5 月 31 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。

## 10. 今後の見通し

本第三者割当及び保有資産の一部譲渡（詳細については、本日付「土地収用に係る一部資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。）の運用状況への影響等を勘案した上での今後の見通しについては、平成 21 年 7 月 24 日付で公表した平成 21 年 11 月期（第 16 期：平成 21 年 6 月 1 日～平成 21 年 11 月 30 日）の運用状況の見通しから変更はありません。詳細については、本日付「平成 21 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。

## 11. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

### (1) 最近 3 営業期間の運用状況

	平成 20 年 5 月期	平成 20 年 11 月期	平成 21 年 5 月期
1 口当たり当期純利益 (円)	10,865 円	10,342 円	8,840 円
1 口当たり分配金 (円)	10,865 円	10,342 円	8,841 円
実績配当性向 (%)	99.9%	99.9%	100.0%
1 口当たり純資産 (円)	530,062 円	529,539 円	528,038 円

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ① 最近 3 営業期間の状況

	平成 20 年 5 月期	平成 20 年 11 月期	平成 21 年 5 月期
始 値	463,000 円	298,000 円	92,400 円
高 値	481,000 円	299,000 円	158,800 円
安 値	287,000 円	78,500 円	81,200 円
終 値	293,000 円	98,500 円	142,800 円

#### ② 最近 6 ヶ月間の状況

	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
始 値	113,300 円	137,500 円	136,000 円	179,000 円	137,400 円	153,100 円
高 値	140,000 円	158,800 円	191,000 円	179,000 円	155,000 円	160,900 円
安 値	113,300 円	137,500 円	136,000 円	135,100 円	130,000 円	130,900 円
終 値	135,900 円	142,800 円	184,200 円	141,500 円	154,900 円	137,400 円

#### ③ 発行決議日の直前営業日における投資口価格

	平成 21 年 10 月 5 日
始 値	128,100 円
高 値	130,100 円
安 値	128,100 円
終 値	129,100 円

### (3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

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.c-inv.co.jp/>