

クレッシェンド投資法人 平和不動産との一連の取り組みについて

資産運用会社 カナル投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第316号

(社)投資信託協会会員

目次

1. 今回の取り組みの背景
 2. 取り組みの概要
 3. 取り組みの意義
 4. ストラクチャー図
 5. 第三者割当増資の概要
 6. 投資法人債の償還資金の一部借入
 7. 資産運用会社における今後の運用体制と成長戦略等
 8. 業績予想
- ご参考: 土地収用に係る一部資産の譲渡(エムズ原宿)

本説明会資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本説明会資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではありません。また、本説明会資料の内容に関しては、その正確性及び確実性を保証するものではありません。なお、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

なお、事前の承諾なしに、本説明会資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。

1. 今回の取り組みの背景

- ・昨年(2008年)秋以降の世界的な金融不安
- ・信用収縮による景気後退の影響



- ・国内不動産投資信託市場においても、資金調達環境を含め大変厳しい状況
- ・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喫緊の課題



- ・保有資産の譲渡による手元資金の積み上げ
- ・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



- (1) 従来より資産運用会社(カナル投信)の主要株主であり、情報提供等の業務に関して提携関係にある平和不動産と資産運用会社との間で親子会社関係を構築
- (2) 平和不動産に対する第三者割当を行い、調達した資金を投資法人債償還資金の一部に充当することが、最善の方法と判断

2. 取り組みの概要

平和不動産による資産運用会社の発行済株式3,516株の取得

➡ 資産運用会社の完全親会社に

クレッシェンド投資法人による平和不動産に対する第三者割当による新投資口発行

➡ 保有比率第一位の投資主に

平和不動産からの資産運用会社への取締役役員派遣の予定

➡ 取締役の過半数を確保

執行役員の変更の予定

➡ 12月11日に臨時投資主総会を開催予定

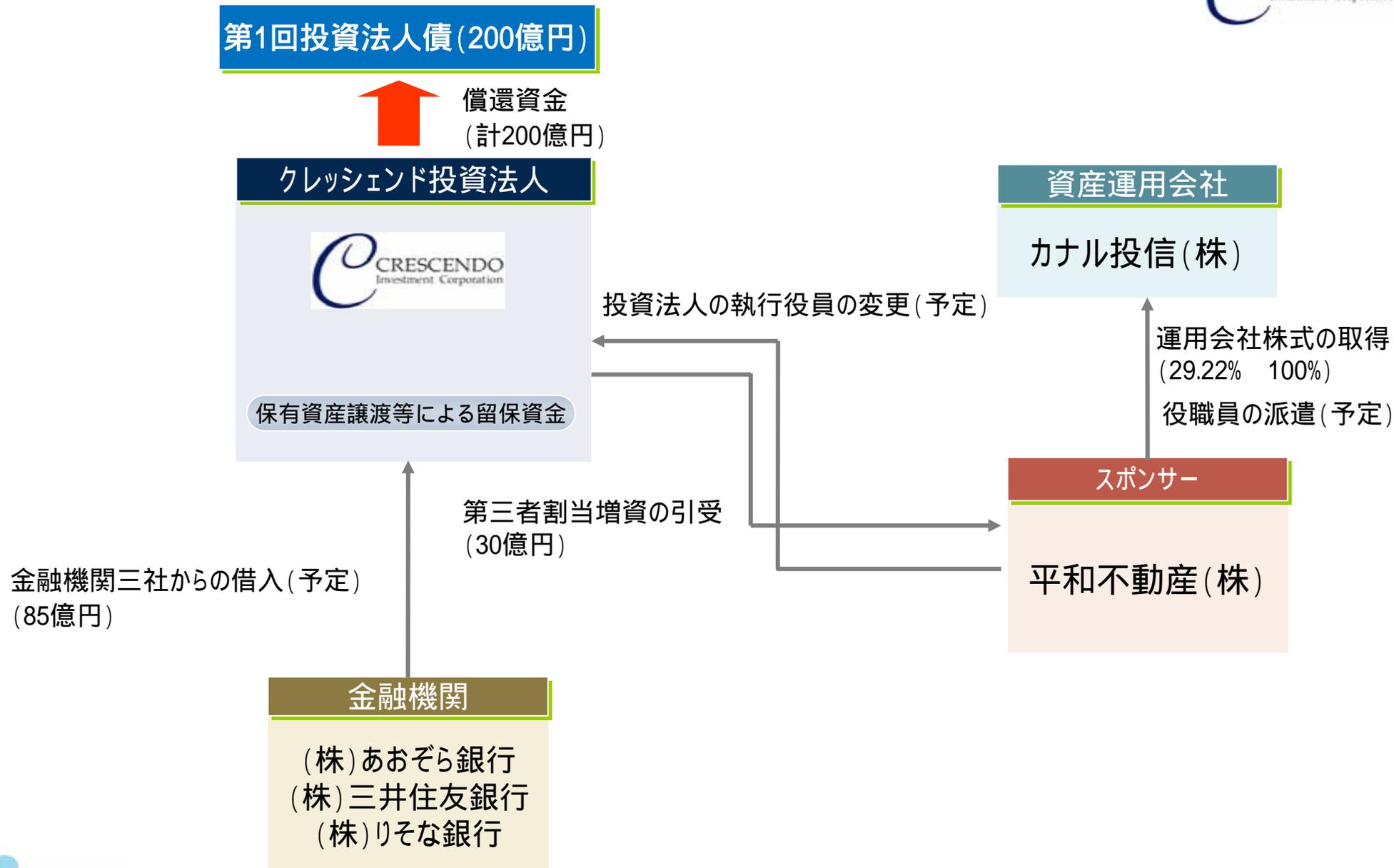
3. 取り組みの意義

平和不動産と資産運用会社との間での親子会社関係構築

第三者割当による財務体質の改善

金融機関からの円滑な資金調達

4. ストラクチャー図



5. 第三者割当増資の概要

■オファリングの概要

発行新投資口数	23,238口 (発行済総数131,891口)
発行価額並びに総額	1口につき129,100円 (総額3,000,025,800円)
発行価額の算定根拠	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を表示する投資証券の普通取引の終値(129,100円)に相当する価格
割当先	平和不動産株式会社
申込日	平成21年10月14日
払込日	平成21年10月19日

■資金使途

投資法人債の償還資金の一部
将来の物件取得等

■ロックアップ

平成21年10月19日から1年間

■割当先の概要

名称	平和不動産株式会社
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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 金原 策太郎
投資法人・資産運用会社との関係	<p>(資本関係) 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)</p> <p>(人的関係) 特筆すべき人的関係はありません。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

6. 投資法人債の償還資金の一部借入

投資法人のメインバンクを含む金融機関三社と新規借入れを実行予定

■新規借入れ(予定)の概要

借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行
借入予定額	8,500百万円
返済期限	平成22年10月27日
返済方法	平成22年1月及び7月の各月末日に 実行額の0.5%相当額を弁済し期限に残額弁済
用途	第1回投資法人債の償還資金の一部として充当
摘要	有担保・無保証

(注) 上表の借入れは、別途定められる貸付先行条件を全て充足することに加え、上表借入先による貸出審査手続きにおける最終的な決裁の完了及びその他関連手続の充足等を条件とします。

7. 資産運用会社における今後の運用体制や投資方針等

■資産運用会社における今後の運用体制

資産運用会社における株主異動により、本投資法人と資産運用会社との間で締結されている資産運用委託契約は何ら影響を受けません。また、資産運用会社における投資運用の意思決定機構、投資方針等にも変更はありません。

■今後の投資方針と成長戦略

今後も厳しい経営環境が続くものと予想されますが、資産運用会社の完全親会社である平和不動産のサポートの下、銀行等金融機関からの円滑な調達を図りながら、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」に向けた体制の構築に努めて参ります。

8. 業績予想

第三者割当発行、土地収用に係る資産の一部譲渡による
当期業績予想の変更はなし

■平成21年11月期運用状況の予想について

営業収益	2,823百万円(10.0%)
営業利益	845百万円(43.8%)
経常利益	314百万円(67.3%)
当期純利益	313百万円(67.4%)
1口当たり分配金	2,883円
1口当たり超過分配金	-

(注1) 予想期末発行済投資口数 131,891口

(注2) 金額については単位未満切捨て、%表示については小数点第2位を四捨五入しています。

ご参考： 土地収用に係る一部資産の譲渡 (エムズ原宿)

■譲渡の概要

譲渡予定資産	不動産を信託する信託受益権に係る信託財産である不動産の一部
物件の名称	エムズ原宿 (以下、本物件) の敷地の一部
面積	113.64㎡(注1)
譲渡価格	1,414,136,160円(注2)
帳簿価額	1,348,865,960円(注3)
譲渡価格と帳簿価額の差額	65,270,200円(注4)
契約締結日	平成21年10月6日
所有権移転日	土地売買契約締結と同時
明渡予定日	第17期(平成21年12月1日～平成22年5月31日)中を予定
譲渡先	東京都

(注1) 実測面積を記載しています。

(注2) 本譲渡価格のほかに、物件移転補償金として、274,408,201円の支払いを受ける予定であり、建物撤去工事費等に充当します。

(注3) エムズ原宿の平成21年5月31日時点の信託土地帳簿価額を、本件譲渡対象土地面積に応じ按分して算出した金額を記載しています。

(注4) 算出にあたっては、上記土地帳簿価額のみを譲渡原価としており、実際に発生する工作物移転費等を含んでいません。

■譲渡の理由

本物件の敷地の一部は、かねてより「東京都市計画道路事業環状第5の1号線」の事業対象地となっており、また、当該都市計画事業は昭和21年3月26日に計画決定され、本物件が位置する神宮前区間(神宮前三丁目～神宮前六丁目)の地上部整備(明治通り拡幅等)については、平成16年3月31日に事業認可されています。今般、当該都市計画の決定及び事業認可に基づき、当該土地の取得を企図する東京都と本投資法人の間で、土地収用に係る協議が調ったため、譲渡を決定しました。