

平成22年9月2日

投資主各位

(証券コード 8966)

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
執行役員 東原正明

第12回投資主総会招集ご通知

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、本投資法人の第12回投資主総会を下記の通り開催致しますので、ご出席下さいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができます。書面による議決権の行使をお望みの場合は、後記の参考書類をご検討下さいまして、お手数ながら同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、平成22年9月16日(木曜日)午後5時までに到着するようご送付下さいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)第93条第1項の規定に従い、本投資法人の規約において、「みなし賛成」の規定を次の通り定めております。

従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合は、本投資主総会における各議案について賛成されるものとみなし、その議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入してお取扱いすることになりますので、十分ご留意下さいますようお願い申し上げます。

<本投資法人の規約抜粋>

第14条(みなし賛成)

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

敬 具

記

- | | | |
|------|---|--|
| 1. 日 | 時 | 平成22年9月17日(金曜日)午前10時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都港区新橋一丁目2番6号
第一ホテル東京5階「ラ・ローズI」
(末尾の会場ご案内図をご参照下さい。) |

3. 投資主総会の目的である事項

決議事項

第1号議案 規約一部変更の件

第2号議案 補欠執行役員1名選任の件

4. 招集にあたっての決定事項

代理人により議決権を行使される場合は、投資主様ご本人の議決権行使書面とともに、代理権を証する書面の提出が必要となりますので、ご了承下さい。なお、代理人は、本投資法人の議決権を有する他の投資主様1名に限らせて頂きます。

以 上

【お願い】①当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出下さいますようお願い申し上げます。

②代理人により議決権を行使される場合は、議決権行使書面とともに代理権を証する書面を会場受付へご提出下さいますようお願い申し上げます。

【ご案内】①投資主総会参考書類に記載すべき事項について本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.c-inv.co.jp/>) に掲載致しますので、ご了承下さい。

②当日は、本投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）による「運用状況報告会」を開催致しますので、併せてご参加下さいますようお願い申し上げます。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

(1) 第1条関係

本投資法人は、平成21年10月に平和不動産株式会社が本資産運用会社の完全親会社となり、同社が本投資法人のメインスポンサーとなったことに伴い、本投資法人のブランドイメージを刷新するため、本投資法人の商号を変更するものであります。

(2) 第5条関係

本投資法人は、ジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との間で、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併契約を平成22年6月21日で締結しておりますが、本投資法人によるJSRの吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴う本投資法人の投資口の分割により、発行済投資口数が増加するため、また、将来の業務拡大に伴う投資口の追加発行による円滑な資金調達等に備えるため、発行可能投資口総口数を増加させるものであります。

(3) 第38条関係

本資産運用会社が提供する業務に対して支払う運用資産の残高に連動した運用報酬1の料率体系は、現状、資産規模拡大に対して運用報酬比率が逡減していく料率体系となっております。本投資法人では、投資主利益の最大化に寄与すると判断した場合は、更なる外部成長による資産規模拡大も視野に入れており、資産規模が拡大した状況下におきましても、本資産運用会社が効率的かつ的確な資産運用業務を実施するべく、運用体制及び運用インフラの強化に努めていく予定であります。こうした中長期的な本投資法人の成長への取組みの一環として、運用報酬1の料率体系を変更するものであります。

また、本投資法人が他の投資法人と合併する際に、営業期間のFF0に連動した運用報酬2の額が合併という資産運用以外の事由による利益の増減により影響を受けることを避けるため、合併に伴い負ののれん発生益が生じた場合に、これを運用報酬2の算出上除外するものであります。但し、本投資法人が合併後において運用資産を売却し売却損が発生した際に、売却損の額が負ののれん発生益の範囲内である場合は、これを運用報酬2の算出上除外するものであります。

更に、本投資法人が運用資産を取得する際の取得価額に連動した運用報酬3につきましては、本合併に基づくJSRからの資産の承継を運用資産の新規取得と区別するため、当該合併による資産の受入れを除外するものであります。また、本資産運用会社において、投資主の利益を意識した活動が行われることを促進するため、本投資法人が利害関係者（投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年11月17日政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条各号に定める「利害関係人等」、本資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等をいいます。）から運用資産を取得する場合の料率体系を2分の1とするものであります。

(4) 附則

第1条及び第5条の規定の変更は、平成22年10月1日に効力を生じるものとするため、その旨規定するものであります。また、第38条の規定の変更は、本合併の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に効力を生じるものとするため、その旨規定するものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は次の通りであります。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">第1章 総 則</p> <p>第1条 (商号) この投資法人の商号は、<u>クレッシェンド</u> 投資法人と称し、英文では、<u>CRESCENDO</u> <u>Investment Corporation</u>と表示します。</p> <p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条 (発行可能投資口総口数) 1. この投資法人の発行可能投資口総口 数は、<u>200</u>万口とします。 2. (記載省略)</p>	<p style="text-align: center;">第1章 総 則</p> <p>第1条 (商号) この投資法人の商号は、<u>平和不動産リー</u> <u>ト</u>投資法人と称し、英文では、<u>HEIWA</u> <u>REAL ESTATE REIT, Inc.</u>と表示します。</p> <p style="text-align: center;">第2章 投資口</p> <p>第5条 (発行可能投資口総口数) 1. この投資法人の発行可能投資口総口 数は、<u>800</u>万口とします。 2. (現行通り)</p>

現 行 規 約		変 更 案	
第 8 章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者		第 8 章 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者	
第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準） （記載省略）		第38条（資産運用会社に対する資産運用報酬の額又は資産運用報酬の支払に関する基準） （現行通り）	
報酬	計算方法と支払時期	報酬	計算方法と支払時期
運用報酬 1	<p>営業期間毎に、運用資産（*1）の期中平均残高（*2）の各部分にそれぞれ次の割合を乗じた金額の合計額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします。</p> <p>400億円以下の部分 0.60%</p> <p>400億円超1,000億円以下の部分 0.40%</p> <p>1,000億円超の部分 0.15%</p> <p>*1 運用資産とは、第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第4項に定める有価証券（国債証券等に限ります。）を除きます。）をいいます。</p> <p>*2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>	運用報酬 1	<p>営業期間毎に、運用資産（*1）の期中平均残高（*2）に0.45%の割合を乗じた金額に、営業期間の月数を12で除した割合を乗じた金額とします。</p> <p>*1 運用資産とは、第26条に定める資産運用の対象とする特定資産（但し、同条第4項に定める有価証券（国債証券等に限ります。）を除きます。）をいいます。</p> <p>*2 運用資産の期中平均残高は、当該営業期間の各月末における運用資産の取得価額を合計した金額を営業期間の月数で除することにより算出します。但し、営業期間中に新たに取得した運用資産の取得価額には、取得価額に算入されることとなる消費税及び地方消費税を含まずに計算します。</p> <p>支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>

現 行 規 約		変 更 案												
報酬	計算方法と支払時期	報酬	計算方法と支払時期											
運用報酬2	<p>営業期間毎に、当該営業期間のFFO（*3）に4.50%を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期末処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。</p> <p>*3 FFO（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>	<p>運用報酬2</p> <p>営業期間毎に、当該営業期間のFFO（*3）<u>（但し、負ののれん発生益及び負ののれん発生益の範囲内で生じた売却損を除きます。）</u>に4.50%を乗じた金額とします。但し、営業期間の末日に当期末処理損失がある場合には、当該報酬はないものとします。</p> <p>*3 FFO（Funds From Operation）は、当該報酬（この報酬に係る消費税及び地方消費税で、当該営業期間の費用となるものを含みます。）を控除する前の当期純利益に減価償却費を加えた金額とします。但し、前営業期間末に未処理損失がある場合には、上記の金額から前営業期間末の未処理損失額を控除した後の金額とします。支払時期は、役員会で当該営業期間に係る計算書類等（投信法第129条に定める計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書をいいます。）を承認後1ヵ月以内とします。</p>												
運用報酬3	<p>運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（*4）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合を乗じた金額の合計額とします。</p> <table border="0"> <tr> <td>30億円以下の部分</td> <td>1.00%</td> </tr> <tr> <td>30億円超50億円以下の部分</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>50億円超の部分</td> <td>0.50%</td> </tr> </table>	30億円以下の部分	1.00%	30億円超50億円以下の部分	0.75%	50億円超の部分	0.50%	<p>運用報酬3</p> <p>運用資産を新たに取得した場合は、運用資産の取得価額（*4）に次の割合を乗じた金額とします。複数の運用資産を同時に取得した場合は、運用資産毎に次の割合を乗じた金額の合計額とします。<u>（但し、合併に伴う資産受入れを除きます。）</u>。</p> <table border="0"> <tr> <td>30億円以下の部分</td> <td>1.00%</td> </tr> <tr> <td>30億円超50億円以下の部分</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>50億円超の部分</td> <td>0.50%</td> </tr> </table>	30億円以下の部分	1.00%	30億円超50億円以下の部分	0.75%	50億円超の部分	0.50%
30億円以下の部分	1.00%													
30億円超50億円以下の部分	0.75%													
50億円超の部分	0.50%													
30億円以下の部分	1.00%													
30億円超50億円以下の部分	0.75%													
50億円超の部分	0.50%													

現 行 規 約		変 更 案	
報酬	計算方法と支払時期	報酬	計算方法と支払時期
	<p>*4 取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。 支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。</p>	<p><u>なお、利害関係者（投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条各号に定める「利害関係人等」、資産運用会社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等をいいます。）から運用資産を取得した場合は、上記各割合に2分の1を乗じた金額の合計額とします。</u></p> <p>*4 取得価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う付随費用は含みません。 支払時期は、運用資産の取得日の属する月の翌月末までとします。</p>	
(記載省略)		(現行通り)	
(新設)		<p align="center">附 則</p> <p>1. <u>第1条及び第5条の規定の変更は、平成22年10月1日に効力を生じるものとします。</u></p> <p>2. <u>第38条の規定の変更は、この投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人（以下「JSR」といいます。）との間の平成22年6月21日付合併契約に基づく、この投資法人を吸収合併存続法人とし、JSRを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に効力を生じるものとします。</u></p> <p>3. <u>本附則は、効力を生じた後にこれを削除するものとします。</u></p>	

第2号議案 補欠執行役員1名選任の件

補欠執行役員岡榮司の選任に係る決議は、本投資主総会の開始のときをもって効力を失います。つきましては、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、改めて補欠執行役員1名の選任をお願いするものであります。

なお、補欠執行役員選任に関する本議案は、平成22年9月1日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出された議案であります。

補欠執行役員候補者は次の通りであります。

氏名 (生年月日)	主 要 略 歴		所有投資口数 (口)
市川 隆也 (昭和27年12月8日生)	昭和51年4月 平成14年7月 平成19年4月 平成22年1月 平成22年1月 平成22年4月	平和不動産株式会社入社 同社大阪支店長 同社ビルディング事業部長 同社総務部部長 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）出向、代表取締役社長就任 同社転籍（現任）	—

(注1) 上記補欠執行役員候補者は、本資産運用会社の代表取締役社長であります。

(注2) 上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、上記を除き、特別の利害関係はありません。

(注3) 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。

(注4) 上記補欠執行役員候補者が本投資法人の執行役員に就任した場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第31条の4第1項の規定に伴い、遅滞なく、その旨を届け出ます。

参考事項

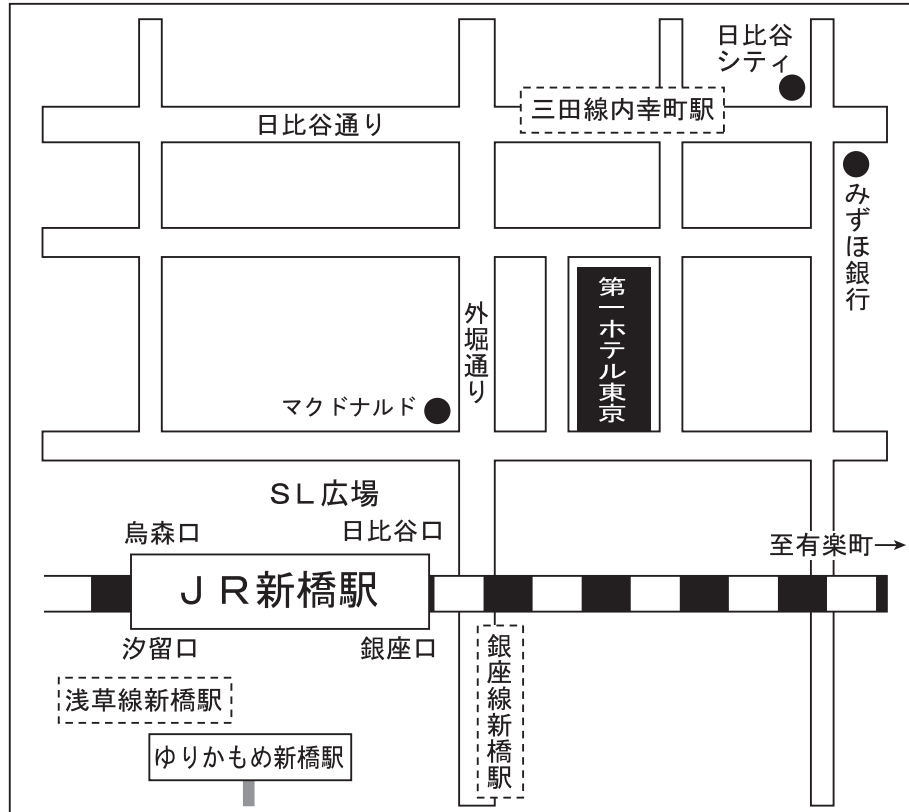
本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の規約第14条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記の第1号議案及び第2号議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以 上

第12回投資主総会会場ご案内図

東京都港区新橋一丁目2番6号
第一ホテル東京5階「ラ・ローズI」
電話 03-3501-4411



- JR線・東京メトロ銀座線
- 都営地下鉄浅草線
- 都営地下鉄三田線

- 新橋駅より徒歩2分
- 新橋駅より徒歩4分
- 内幸町駅より徒歩3分