

平成 25 年 7 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目 12 番 1 号
東急リアル・エステート投資法人
代表者名
執行役員 堀江正博
(コード番号 8957)

資産運用会社名
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名
代表取締役執行役員社長 堀江正博
問合せ先
取締役常務執行役員 IR 部長 小井陽介
TEL. 03-5428-5828

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

東急リアル・エステート投資法人（以下「本投資法人」という。）は、平成 25 年 7 月 26 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 23,764 口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) (平成 25 年 8 月 5 日（月曜日）から平成 25 年 8 月 8 日（木曜日）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。)
- (3) 払込金額 未定
(発行価額) の総額
- (4) 募集方法 一般募集とし、野村証券株式会社、メリルリンチ日本証券株式会社（以下併せて「共同主幹事会社」という。）、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C 日興証券株式会社、東海東京証券株式会社及び UBS 証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」という。）に全投資口を買取引受けさせる。
なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日における株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）の総額と引受人より本投資法人に払い込まれる金額である発行価額の総額との差額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (7) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (8) 払込期日 平成 25 年 8 月 12 日（月曜日）から平成 25 年 8 月 15 日（木曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の 5 営業日後の日とする。
- (9) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (10) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売出人及び
売出投資口数 野村證券株式会社 2,376 口
なお、売出投資口数は上限を示したものである。需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案の上、上記「1. 公募による新投資口発行（一般募集）」(2)記載の発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売出価格 未定
(発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一の価格とする。)
- (3) 売出価格の総額 未定
- (4) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から 2,376 口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しを行う。
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (7) 受渡期日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (8) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (9) 売出投資口数、売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 2,376 口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) (発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一の価格とする。)
- (3) 払込金額 未定
(発行価額) の総額
- (4) 割当先及び口数 野村證券株式会社 2,376 口
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 平成 25 年 9 月 9 日（月曜日）
(申込期日)
- (7) 払込期日 平成 25 年 9 月 10 日（火曜日）
- (8) 上記(6)記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るもの

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

とする。

- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 2,376 口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,376 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主より借り入れた投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資法人の投資口を取得させるために、本投資法人は平成 25 年 7 月 26 日（金曜日）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口 2,376 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。また、以下、一般募集とオーバーアロットメントによる売出しを併せて「本募集」といい、本募集と本件第三者割当を併せて「本募集等」ということがあります。）を、平成 25 年 9 月 10 日（火曜日）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 25 年 9 月 3 日（火曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資法人の投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資法人の投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資法人の投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、野村証券株式会社はメリルリンチ日本証券株式会社と協議の上これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	169,380 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	23,764 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	193,144 口

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数 2,376 口(注)

本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数 195,520 口(注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数に対し野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、スポンサーコラボレーションによる新規物件取得、東京及び渋谷への選別集中投資、及び着実な資産規模拡大と分散の進展によるポートフォリオの質の向上と安定化を実現することを目的として、新投資口発行を行うものです。また、併せて、本募集等を通じた今後の1口当たり分配金及び投資口の流動性の向上並びにLTVの維持・低下につきましても目指すものです。

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）

13,860,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 12,600,000,000 円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 1,260,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成 25 年 7 月 17 日（水曜日）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金（12,600,000,000 円）（注 1）は、本日付で公表した「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金（上限 1,260,000,000 円）（注 1）は、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金（注 2）の返済資金の一部に充当します。（注 3）

(注 1) 上記金額は平成 25 年 7 月 17 日（水曜日）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注 2) 将来の特定資産の取得、借入金につきましては、決定した時点でお知らせ致します。

(注 3) 調達した資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 26 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正並びに平成 26 年 7 月期（第 22 期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 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 24 年 1 月期	平成 24 年 7 月期	平成 25 年 1 月期
1 口当たり当期純利益（注）	13,106 円	11,704 円	11,146 円
1 口当たり分配金	13,106 円	11,705 円	11,146 円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1 口当たり純資産	591,803 円	590,402 円	589,843 円

(注) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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24年1月期	平成24年7月期	平成25年1月期
始 値	480,000 円	381,000 円	380,000 円
高 値	480,000 円	451,000 円	522,000 円
安 値	339,500 円	361,000 円	369,000 円
終 値	381,000 円	380,000 円	518,000 円

② 最近6ヶ月間の状況

	平成25年 2月	3月	4月	5月	6月	7月
始 値	520,000 円	522,000 円	707,000 円	616,000 円	574,000 円	580,000 円
高 値	528,000 円	745,000 円	730,000 円	625,000 円	590,000 円	590,000 円
安 値	488,500 円	519,000 円	607,000 円	517,000 円	504,000 円	559,000 円
終 値	522,000 円	706,000 円	620,000 円	593,000 円	577,000 円	577,000 円

(注) 平成25年7月の投資口価格については、平成25年7月25日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成25年7月25日
始 値	579,000 円
高 値	580,000 円
安 値	575,000 円
終 値	577,000 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。

8. その他（売却・追加発行等の制限）

- ① 本投資法人の投資主である東京急行電鉄株式会社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、その保有する本投資法人の投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資法人の投資口を野村証券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨の合意をしています。
- ② 本投資法人及び本投資法人の資産運用会社は、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、本投資法人の投資口の追加発行等（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。）を行わない旨の合意をしています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、それぞれ上記の期間中にその裁量で当該合意の内容の一部又は全部を解除する権利を有しています。

以 上

※ 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。