

平成 23 年 3 月 4 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

## スポンサーの異動に伴う新たな覚書の締結に関するお知らせ

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、平成 23 年 1 月 13 日付「スポンサーの異動に関する基本合意書の締結についてのお知らせ」にてお知らせいたしました本投資法人、資産運用会社、東京急行電鉄株式会社（以下、「東急電鉄」といいます。）及び東急不動産株式会社（以下、「東急不動産」といいます。）の間で締結した基本合意書（以下、「本基本合意書」といいます。）に基づき、本投資法人に対する物件取得機会の提供に関する平成 15 年 7 月 28 日付「保有不動産資産の売買等に関する覚書」（以下、「旧取得機会覚書」といいます。）及び本投資法人の投資口の保有に関する平成 15 年 7 月 28 日付「投資法人の投資口の保有に関する覚書」に代わる新たな覚書を締結することを、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会においてそれぞれ決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。なお、各覚書の効力の発生は、下記に記載のとおり本投資法人規約別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会（平成 23 年 4 月 14 日開催予定）において承認されること等が条件となります。

### 記

#### 1. 締結する新たな覚書

- (1) 東急電鉄との「保有不動産資産の売買等に関する覚書」
- (2) 東急不動産との「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」
- (3) 東急電鉄との「投資法人の投資口の保有に関する覚書」

## 2. 新たな覚書の概要

### (1) 東急電鉄との「保有不動産資産の売買等に関する覚書」の概要

東急電鉄、本投資法人及び資産運用会社は、本日付で締結する「保有不動産資産の売買等に関する覚書」(以下、本(1)において「本覚書」といいます。)において、相互に物件の優先的な売却の申入れを実施すること等を合意いたします。本覚書の概要は、以下のとおりです。

#### ① 優先的売却申入れ

東急電鉄等(注1)が、本投資法人が投資することができる不動産資産(以下、「投資対象物件」といいます。)を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に本投資法人に対して売却を申し入れるものとします。他方、本投資法人が東急電鉄等又はウェアハウジング SPC(注2)から取得した物件を売却しようとする場合、一定の場合を除き、優先的に東急電鉄に対して売却を申し入れるものとします。いずれの場合も、一定期間内に売買契約が締結されなかった場合、第三者に売却を申し入れることができますが、第三者が提示する購入価格が資産運用会社又は東急電鉄の提示した購入価格と同額以下である場合には、第三者への売却前に、再度資産運用会社又は東急電鉄に対して売却を申し入れることが必要となります。

なお、資産運用会社からの売却の申入れにあたり、東急電鉄は、自己以外の東急電鉄等を購入主体とすることを希望することができ、この場合、第三者が購入価格を提示した後の再度の売却の申入れの相手は、当該購入主体となります。

#### ② 東急電鉄のウェアハウジング(注3)機能の活用

本投資法人及び資産運用会社は、一定の場合に、ウェアハウジングを東急電鉄に申し入れることができます。東急電鉄は、ウェアハウジングを実施することとした場合には、投資対象物件を自ら又は自己以外の東急電鉄等若しくはウェアハウジング SPC をして取得すべく最大限努力し、また、取得できた場合には一定期間保有した上で、当該投資対象物件の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行います。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。

#### ③ 本覚書は期間の定めがないものとし、ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、本覚書は、一部の例外を除き、直ちに終了します。

#### ④ 本覚書の効力の発生は、本投資法人規約別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件となります。

#### ⑤ その他の事項については、実質的に旧取得機会覚書と同様となります。

(注1) 本(1)において東急電鉄等とは、以下の①から③までのいずれかに該当する者をいいます。

##### ① 東急電鉄

##### ② 東急電鉄の連結子会社(※ 持分法適用会社は含みません。)

##### ③ 東急電鉄又は東急電鉄の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的事業体

※ 東急電鉄等に東急不動産グループ各社は含まれません。なお、東急不動産グループ各社については、後記(2)をご参照下さい。

- (注2) 本(1)においてウェアハウジング SPC とは、東急電鉄の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。
- (注3) 本(1)においてウェアハウジングとは、東急電鉄等又はウェアハウジング SPC が、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。

(2) 東急不動産との「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」の概要

東急不動産、本投資法人及び資産運用会社は、本日付で締結する「保有不動産資産の取得機会提供に関する覚書」(以下、本(2)において「本覚書」といいます。)において、東急不動産からの本投資法人及び資産運用会社に対する物件取得機会の提供について合意いたします。本覚書の概要は、以下のとおりです。

- ① 東急不動産は、自ら又は東急不動産グループ各社(注4)が所有する投資対象物件を第三者に売却しようとするときは、一定の場合を除き、本投資法人及び資産運用会社に対し、当該第三者に対して提供しようとするのと実質的に同等の情報及び東急不動産が必要と認めた情報を、当該第三者に対する情報の提供時点までに提供します。また、本投資法人及び資産運用会社が、東急不動産に対し、買取りの申し入れをした場合には、これに誠実に対応し、又は東急不動産グループ各社をしてこれに誠実に対応させるよう最大限努力します。
- ② 本投資法人及び資産運用会社は、平成24年3月末日までの間、一定の場合に、ウェアハウジング(注5)を東急不動産に申し入れることができます。東急不動産は、かかる申し入れを踏まえ、東急不動産又はウェアハウジング SPC(注6)をして直ちにウェアハウジングさせるべく合理的な努力を行うとともに、ウェアハウジングの実施の可否及び期間等について、本投資法人及び資産運用会社と誠実に協議します。ウェアハウジングが行われることが合意された場合であっても、本投資法人及び東急不動産又はウェアハウジング SPC は、本投資法人と東急不動産又はウェアハウジング SPC との間で売買契約を締結するまで、当該投資対象物件を取得し又は譲渡する義務を負いません。なお、本投資法人によるウェアハウジングを実施した主体からの取得価格は、本投資法人とウェアハウジングを実施した主体との間で売買契約を締結する時点において合意する適正価格となります。
- ③ 本覚書の有効期間は、本投資法人が東急不動産グループ各社から本覚書に基づき取得した物件の取得価額の総額が200億円(注7)に達する日までとなります。
- ④ 本覚書の効力の発生は、本投資法人規約別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されることが条件となります。

(注4) 本(2)において東急不動産グループ各社とは、以下の①から③までのいずれかに該当する法人をいいます。

- ① 東急不動産
- ② 東急不動産の連結子会社(※ 持分法適用会社は含みません。)
- ③ 東急不動産又は東急不動産の連結子会社の意向を受けて設立されたそれらによる匿名組合出資その他の出資の比率が過半である特定目的会社及び特別目的会社

(注5) 本(2)においてウェアハウジングとは、東急不動産又はウェアハウジング SPC が、一旦、投資対象物件を取得することをいいます。

(注6) 本(2)においてウェアハウジング SPC とは、東急不動産の意向を受けて設立され、投資対象物件の保有のみを目的とする法人をいいます。

(注7) かかる200億円の算定にあたっては、ウェアハウジングを経て本投資法人が取得した物件の取得価額も含まれます。

(3) 東急電鉄との「投資法人の投資口の保有に関する覚書」の概要

東急電鉄、本投資法人及び資産運用会社は、本日付で締結する「投資法人の投資口の保有に関する覚書」（以下、本(3)において「本覚書」といいます。）において、本投資法人の投資口の継続保有等を合意いたします。本覚書の概要は、以下のとおりです。

- ① 東急電鉄は、いつでも、本投資法人の発行済投資口総数の3%以上を保有します。
- ② 本覚書は期間の定めがないものといたします。ただし、資産運用会社が、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合には、本覚書は、直ちに終了します。
- ③ 本覚書の効力の発生は、本投資法人規約別紙記載の「資産運用の対象及び方針」等を一部変更する議案が投資主総会において承認されること、及び東急不動産の保有投資口が東急電鉄に対して譲渡されたことが条件となります。

3. 運用状況の予想

本投資法人の純資産及び損益に与える定量的な影響はなく、現時点で運用状況の予想の変更はありません。

以 上