

2020年8月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目12番32号
森ヒルズリート投資法人
代表者名 執行役員 磯部英之
(コード番号: 3234)

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 磯部英之
問合せ先 財務部長 根本昌
(TEL. 03-6234-3234)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年8月17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つき決議しましたので、下記のとおり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：39,400口

(2) 払込金額：未定

（発行価額） 2020年8月25日（火）から2020年8月27日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たりの払込金として下記（6）記載の引受人から受け取る金額をいいます。

(3) 払込金額：未定

（発行価額）の総額

(4) 発行価格：未定

（募集価格）

発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、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円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(5) 発行価格：未定

（募集価格）の総額

(6) 募集方法：一般募集とし、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下併せて「共同主幹事会社」といいます。）、並びに大和証券株式会社及び野村証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集に係る本投資口全てを買取引受けさせます。

ご注意: 本報道発表文は、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書であり、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目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

- (7) 引受契約の内容 : 引受人は、下記(10)記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込み、発行価格(募集価格)の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。
- (8) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (9) 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。
- (10) 払込期日 : 2020年8月31日(月)から2020年9月2日(水)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日が、2020年8月25日(火)の場合は2020年8月31日(月)、2020年8月26日(水)の場合は2020年9月1日(火)、2020年8月27日(木)の場合は2020年9月2日(水)とします。
- (11) 受渡期日 : 払込期日の翌営業日とします。
- (12) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、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します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (13) 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します。

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) 売出投資口数 : 1,970口
 なお、上記売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、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中止される場合があります。売出投資口数は、一般募集の需給状況等を勘案した上で、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します。
- (2) 売出人 : みずほ証券株式会社
- (3) 売出価格 : 未定
 発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は一般募集の発行価格(募集価格)と同一の価格とします。
- (4) 売出価額の総額 : 未定
- (5) 売出方法 : 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社(以下「指定先」といいます。)から1,970口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。
- (6) 申込単位 : 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 : 一般募集の申込期間と同一とします。
- (8) 受渡期日 : 一般募集の受渡期日と同一とします。
- (9) 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します。
- (10) 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します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (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します。

ご注意: 本報道発表文は、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書であり、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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 : 1,970 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します。なお、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とします。
- (3) 払込金額 : 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び口数 : みずほ証券株式会社 1,970 口
- (5) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間(申込期日) : 2020 年 9 月 24 日(木)
- (7) 払込期日 : 2020 年 9 月 25 日(金)
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)その他この第三者割当による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します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (10) 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します。
- (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します。

<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

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から 1,970 口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。

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中止される場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2020 年 8 月 17 日(月)開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社が割当先とする本投資口 1,970 口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、2020 年 9 月 25 日(金)を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、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終了日の翌日から 2020 年 9 月 18 日(金)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、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。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが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、みずほ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。

更に、みずほ証券株式会社は、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い付けた本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、みずほ証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者

ご注意: 本報道発表文は、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書であり、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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

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、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記取引に関しては、みずほ証券株式会社はSMB C日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口の発行による発行済投資口の総口数の推移

| | |
|---------------------------|---------------|
| 現在の発行済投資口の総口数 | 1,874,960口 |
| 一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数 | 39,400口 |
| 一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数 | 1,914,360口 |
| 本第三者割当による増加投資口数 | 1,970口(注) |
| 本第三者割当後の発行済投資口の総口数 | 1,916,330口(注) |

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数についてみずほ証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じです。）の取得による外部成長を図るため、市場動向、財務の健全性及び分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

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）

5,447,000,000円（上限）(注)

(注) 一般募集における手取金5,188,000,000円及び本第三者割当の手取金上限259,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、2020年7月29日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額です。

(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については、本日付で別途公表している「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（虎ノ門ヒルズ 森タワー：追加取得）」に記載の本投資法人による取得予定資産の取得資金及びその取得費用の一部に充当します。

残額が生じた場合は、本第三者割当の手取金上限と併せて手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は有利子負債の返済資金の一部に充当します。

(注) 調達する資金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

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本投資法人の資産運用会社の株主である指定先に対し、一般募集における本投資口のうち、6,200口を販売する予定です。

ご注意: 本報道発表文は、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書であり、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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

6. 今後の見通し

本日付で別途公表している「2021年1月期の運用状況の予想の修正及び2021年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

| | 2019年1月期 | 2019年7月期 | 2020年1月期 |
|------------------|----------|----------|----------|
| 1口当たり当期純利益(注1) | 2,823円 | 2,850円 | 2,883円 |
| 1口当たり分配金 | 2,822円 | 2,850円 | 2,883円 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 2,729円 | 2,693円 | 2,883円 |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | 93円 | 157円 | －円 |
| 実績配当性向(注2) | 96.6% | 94.4% | 99.9% |
| 1口当たり純資産 | 104,310円 | 104,181円 | 104,247円 |

(注1) 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。

(注2) 実績配当性向は、次の算式により計算し小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

実績配当性向 = (分配金総額(利益超過分配金は含みません。)/当期純利益) × 100

なお、実績配当性向 = (分配金総額(利益超過分配金を含みます。)/当期純利益) × 100 で算出すると、2019年1月期は99.9%、2019年7月期は99.9%となります。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

| | 2019年1月期 | 2019年7月期 | 2020年1月期 |
|-----|----------|----------|----------|
| 始 値 | 138,400円 | 145,000円 | 160,200円 |
| 高 値 | 145,400円 | 164,000円 | 184,200円 |
| 安 値 | 132,600円 | 140,700円 | 157,400円 |
| 終 値 | 144,500円 | 160,300円 | 181,700円 |

② 最近6か月間の状況

| | 2020年 3月 | 2020年 4月 | 2020年 5月 | 2020年 6月 | 2020年 7月 | 2020年 8月(注) |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| 始 値 | 167,400円 | 143,600円 | 138,300円 | 143,900円 | 136,200円 | 137,000円 |
| 高 値 | 179,100円 | 143,900円 | 147,200円 | 148,800円 | 144,200円 | 140,200円 |
| 安 値 | 83,600円 | 120,800円 | 130,100円 | 133,600円 | 132,700円 | 132,500円 |
| 終 値 | 143,500円 | 138,700円 | 145,500円 | 136,200円 | 137,100円 | 133,200円 |

(注) 2020年8月14日時点の金額を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は、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書であり、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目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

| | 2020年8月14日 |
|-----|------------|
| 始 値 | 134,500 円 |
| 高 値 | 135,100 円 |
| 安 値 | 132,500 円 |
| 終 値 | 133,200 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

- (1) 指定先に対し、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、原則として本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等（ただし、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本第三者割当及び投資口分割による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、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書であり、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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で投資なさるようお願いいたします。