

平成 24 年 9 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階

日本リテールファンド投資法人

代表者名 執行役員 難波修一

(コード番号 8953)

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 久我卓也

問合せ先 リテール本部長 今西文則

TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 24 年 9 月 11 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決議いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 募集による新投資口発行

- (1) 募集投資口数： 下記①及び②の合計による本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）194,500 口
- ① 下記(5)①及び②記載の各募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口として本投資口 190,000 口
- ② 下記(5)②記載の海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象投資口の上限として本投資口 4,500 口
- (2) 払込金額： 未定（平成 24 年 9 月 24 日(月)から平成 24 年 9 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」という。）に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資口 1 口当たりの払込金として引受人から受け取る金額をいう。）
- (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）
- 本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（以下「東京証券取引所」という。）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、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(5) 募 集 方 法 : 国内及び海外における同時募集(下記「2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」記載のオーバーアロットメントによる売出しと併せて「グローバル・オフリング」といい、ジョイント・グローバル・コーディネーターはSMBC日興証券株式会社、UBS証券株式会社及びモルガン・スタンレーMUF G証券株式会社とする。)

① 国内一般募集

日本国内における一般募集(以下「国内一般募集」という。)とし、SMBC日興証券株式会社、UBS証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び東海東京証券株式会社(以下「国内引受会社」と総称する。)に国内一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。SMBC日興証券株式会社、UBS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を共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする。

② 海外募集

米国及び欧州を中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとする。)における募集(以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」という。)とし、UBS Limited、SMBC Nikko Capital Markets Limited 及び Morgan Stanley & Co. International plc を共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社(以下「海外引受会社」といい、国内引受会社と併せて「引受人」と総称する。)は海外募集を総額個別買取引受けにより行う。また、海外引受会社に対して上記(1)②記載の追加的に発行する本投資口を買取る権利を付与する。

③ 本募集の総発行数は194,500口であり、国内一般募集における発行数は95,000口を目処とし、海外募集における発行数は99,500口(海外引受会社による買取引受けの対象口数95,000口及び海外引受会社が付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数4,500口)を目処として募集を行うが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。

(6) 引 受 契 約 の 内 容 : 引受人は、下記(9)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むものとし、本募集における発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額は、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



- (7) 申 込 単 位 : 1口以上1口単位
- (8) 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(国内一般募集)日まで。
- (9) 払 込 期 日 : 平成24年10月1日(月)から平成24年10月4日(木)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。
- (10) 受 渡 期 日 : 払込期日の翌営業日
- (11) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、国内一般募集に係る投資口数及び海外募集に係る投資口数(上記(1)①記載の買取引受けの対象口数及び上記(1)②記載の追加的に発行する本投資口を買取る権利の対象口数)の最終的な内訳その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (12) 上記各号のうち国内一般募集に係る事項については、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)(下記<ご参考>を参照のこと。)

- (1) 売 出 人 : SMBC日興証券株式会社
- (2) 売 出 投 資 口 数 : 本投資口 4,500口
上記売出投資口数は、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMBC日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの投資口数である。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る。売出投資口数は、国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
- (3) 売 出 価 格 : 未定(発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、売出価格は、国内一般募集における発行価格(募集価格)と同一とする。)
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 : 未定
- (5) 売 出 方 法 : 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社(以下「三菱商事」という。)から4,500口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」という。)の日本国内における売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 : 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 : 国内一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 : 国内一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 国内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。
- (10) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 : 本投資口 4,500 口
- (2) 払込金額 (発行価額) : 未定 (発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額 (発行価額) は国内一般募集における払込金額 (発行価額) と同一とする。)
- (3) 払込金額 : 未定
(発行価額) の総額
- (4) 割当先及び投資口数 : SMBC日興証券株式会社 4,500 口
- (5) 申込単位 : 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間 (申込期日) : 平成 24 年 10 月 30 日 (火)
- (7) 払込期日 : 平成 24 年 10 月 31 日 (水)
- (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とする。
- (9) 払込金額 (発行価額)、その他この第三者割当 (以下「本第三者割当」という。) による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 国内一般募集による新投資口発行を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (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>

国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事から4,500口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し(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数は上限の売出数であり、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、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成24年9月11日(火)開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口4,500口の第三者割当による新投資口発行を平成24年10月31日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、国内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24年10月26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。SMBC日興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すべての本投資口は、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、SMBC日興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、SMBC日興証券株式会社は、国内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。また、安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作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、SMBC日興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。そのため本第三者割当における発行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。

上記取引について、SMBC日興証券株式会社は、UBS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うえ、これらを行います。

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧ください。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



4. 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	1,880,198口	
本募集に係る新投資口発行による増加投資口数	194,500口	(注1)
本募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,074,698口	(注1)
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,500口	(注2)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,079,198口	(注2)

(注1) 上記「1. 募集による新投資口発行」(1)②記載の海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買取る権利のすべてが海外引受会社により行使され、発行が行われた場合の口数を記載しています。

(注2) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数についてSMB C日興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。

5. 発行の目的及び理由

新たな特定資産を取得することによるポートフォリオの収益性向上と財務基盤の安定性の向上を目的として、マーケット動向及び1口当たり分配金の水準等を勘案した結果、新投資口の発行を決定したものです。

6. 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)

25,134,000,000円(上限)

(注) 国内一般募集における手取金11,999,000,000円、海外募集における手取金上限12,567,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限568,000,000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24年8月31日(金)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

国内一般募集における手取金(11,999,000,000円)は、海外募集における手取金上限(12,567,000,000円)と併せて、本日付で公表した「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の本投資法人による新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(568,000,000円)は、当該特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当し、残余が生じた場合、本募集及び本第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成24年8月31日(金)現在の株式会社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出した見込額です。

7. 配分先の指定

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本日付で公表した「平成24年8月期(第21期)及び平成25年2月期(第22期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成25年8月期(第23期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



9. 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(注1)

	平成23年2月期	平成23年8月期	平成24年2月期
1口当たり 当期純利益(注2)	3,967円	3,259円	1,239円
1口当たり分配金(注3)	3,968円	3,259円	3,673円
実績配当性向	100.0%	100.0%	298.6%
1口当たり純資産	165,483円	164,775円	156,883円

(注1) 上記の最近3営業期間における本投資法人の発行済投資口数は、平成23年9月14日及び平成23年10月12日にそれぞれ公募及び第三者割当による新投資口の発行を行った結果、平成23年2月期末及び平成23年8月期末の1,688,198口から、平成24年2月期の1,880,198口に増加しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数(平成23年2月期1,688,198口、平成23年8月期1,688,198口、平成24年2月期1,865,791口)により算出しています。

(注3) 平成24年2月期の1口当たり分配金は、配当積立金の取崩しによる分配金充当額4,592百万円が含まれた分配総額により算出しています。

(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23年2月期	平成23年8月期	平成24年2月期
始 値	112,600円	141,000円	116,800円
高 値	160,500円	141,600円	128,700円
安 値	109,600円	105,800円	107,500円
終 値	140,400円	115,100円	121,700円

② 最近6カ月間の状況

	平成24年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
始 値	123,200円	128,500円	120,700円	129,500円	131,100円	134,000円
高 値	129,200円	130,300円	129,700円	132,300円	139,700円	134,000円
安 値	119,000円	120,000円	117,200円	127,200円	129,800円	129,200円
終 値	127,500円	123,300円	126,500円	131,100円	133,800円	130,200円

(注) 平成24年9月の投資口価格については、平成24年9月10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24年9月10日
始 値	130,800円
高 値	130,800円
安 値	129,500円
終 値	130,200円

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	平成23年9月14日
調達資金の額	19,520,062,500円
払込金額(発行価額)	104,107円
募集時における発行済投資口数	1,688,198口
当該募集による発行投資口数	187,500口
募集後における発行済投資口総数	1,875,698口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成23年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	平成23年10月12日
調達資金の額	468,481,500円
払込金額(発行価額)	104,107円
募集時における発行済投資口数	1,875,698口
当該募集による発行投資口数	4,500口
募集後における発行済投資口総数	1,880,198口
割当先	SMB C日興証券株式会社
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得に付随する諸費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成23年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

10. その他(売却・追加発行等の制限)

- (1) グローバル・オフアリングに関し、三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、グローバル・オフアリング前から所有している本投資口の売却等を行わない旨等を合意しています。
- (2) グローバル・オフアリングに関し、三菱商事は、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、発行価格等決定日から受渡期日以降180日間を経過する日までの期間、グローバル・オフアリング前から所有している本投資口の売却等(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SMB C日興証券株式会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨等を合意しています。
- (3) グローバル・オフアリングに関し、本投資法人は、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、発行価格等決定日から受渡期日以降90日間を経過する日までの期間、本投資口の発行等(ただし、本募集、本第三者割当、投資口分割による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨等を合意しています。
- (4) 上記(1)乃至(3)の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で当該合意内容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ています。

以上

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文章であり、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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

