

平成 25 年 10 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂二丁目11番7号
森トラスト総合リート投資法人
執行役員 堀野 郷
(コード番号 8961)

資産運用会社名
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 堀野 郷
問合せ先
取締役企画財務部長 山本 道男
電話番号 03-3568-8311

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

本投資法人は、本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、下記のとおり決議しましたので、お知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 募集投資口数 20,000 口

(2) 払込金額(発行価額) 未定

平成 25 年 10 月 16 日(水)から平成 25 年 10 月 18 日(金)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)に開催される役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人の投資口(以下「本投資口」という。)1 口当たりの払込金として本投資法人が下記(5)に記載の引受人から受け取る金額である。

(3) 払込金額(発行価額)の総額 未定

(4) 発行価格(募集価格) 未定

発行価格(募集価格)は、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 円未満端数切り捨て)を仮条件として需要状況等を勘案したうえで決定する。

(5) 募集方法 一般募集とし、みずほ証券株式会社及びS M B C 日興証券株式会社(以下「共同主幹事会社」という。)並びに野村證券株式会社及び三菱

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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。

UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。

(6) 引受契約の内容

引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の払込金額(発行価額)にて本投資口を買取引受けを行い、当該払込金額(発行価額)と異なる価額(発行価格(募集価格))で一般募集を行う。引受人は、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。

(7) 需要状況の把握(ブックビルディング)の期間

平成25年10月10日(木)から発行価格等決定日まで

(8) 申込単位

1口以上1口単位

(9) 申込期間

平成25年10月21日(月)から平成25年10月22日(火)まで

なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがある。申込期間が最も繰り上げられた場合には、平成25年10月17日(木)から平成25年10月18日(金)までとなる。

(10) 払込期日

平成25年10月25日(金)

なお、払込期日は、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがある。払込期日が最も繰り上げられた場合には、平成25年10月23日(水)となる。

(11) 受渡期日

払込期日の翌営業日

(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、今後開催する役員会において決定する。但し、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。

(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 みずほ証券株式会社 2,000口

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案したうえで、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株式会社森トラスト・ホールディングスから2,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しである。従って、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売出投資口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、また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。

(2) 売出価格

未定

発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集の発行価格(募集価格)と同一の価格とする。

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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。

- (3) 売出価額の総額 未定
- (4) 売出方法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案したうえで、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株式会社森トラスト・ホールディングスから 2,000 口を上限として借り入れる本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 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (8) 売出価格その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。但し、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (9) 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 2,000 口
- (2) 払込金額(発行価額) 未定
発行価格等決定日に開催される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)と同一とする。
- (3) 払込金額(発行価額)の総額 未定
- (4) 割当先及び口数 みずほ証券株式会社 2,000 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 25 年 11 月 20 日(水)
- (7) 払込期日 平成 25 年 11 月 21 日(木)
- (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する。
- (9) 払込金額(発行価額)その他第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。但し、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する
- (10) 一般募集による新投資口発行を中止した場合は、この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>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 前記「2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新投資口発行(一般募集)」に記載の一般募集に当たり、その需要状況等を勘案したうえで、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株式会社森トラスト・ホールディングスから 2,000 口を上限として借り入れる本投資口の売出し(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数は 2,000 口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であ

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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。

り、需要状況等により減少し、また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、みずほ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25年10月3日(木)開催の本投資法人の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,000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。)を、平成25年11月21日(木)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の終了する日の翌日から平成25年11月15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かか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、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、またはオーバーアロットメントによる売出しにかか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、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また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かかる口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、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件第三者割当にかかる割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部また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数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーア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上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。従って、みずほ証券株式会社は本件第三者割当にかかる割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件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。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、みずほ証券株式会社はSMB C日興証券株式会社と協議のうえ、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	242,000口
一般募集による増加投資口数	20,000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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧ください。また、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。

一般募集後の発行済投資口総数	262,000 口
本件第三者割当による増加投資口数	2,000 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	264,000 口 (注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数に対し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数字です。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は直近約 1 年間に於いて、合計 3 物件、取得価格合計額 464 億円の物件 (注 1) を借入金の活用により機動的に取得した結果、平成 25 年 10 月 3 日現在、LTV (注 2) は基準値を上回る 53.6% まで上昇しています。

一方、テナント退去等により稼働率が低下していた三田 MT ビル及び大阪丸紅ビルについてはリーシングの進捗により、稼働率が改善し、安定稼働に一定の目途が見込めるものと考え、一般募集及び第三者割当を実施することとしました。

本投資法人は、新投資口の発行にて調達する資金により LTV の基準値以下への引下げを企図しており、これによって本投資法人の財務基盤の安定化及び物件取得余力の創出が実現するものと考えています。

また併せて既存物件におけるリーシング状況の更なる改善を図ることで、今後における更なる資産規模の成長及び安定した運用を目指しています。

(注 1) 平成 24 年 9 月期に天神プライム (取得価格 69 億円)、平成 25 年 3 月期にコーナン相模原西橋本店 (取得価格 74 億円)、及び平成 25 年 9 月期に渋谷フラッグ (取得価格 320 億円) を取得しています。

(注 2) LTV とは本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合であり、資産運用会社の資産運用規程により定められた LTV の基準値は 50% です。本日現在の LTV については、「(第 22 期末有利子負債残高 1,472 億円 + 第 23 期中の有利子負債純増加額 317 億円) ÷ (第 22 期末総資産額 3,018 億円 + 第 23 期中の有利子負債純増加額 317 億円)」にて算出しています。

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)

188 億円 (上限)

(注) 一般募集における手取金 171 億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 17 億円を併せたものです。また、上記金額は、平成 25 年 9 月 26 日 (木) 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。

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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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) 調達する資金の具体的な用途及び支出予定時期

一般募集における手取金 171 億円については、平成 26 年 3 月末までに、借入金のうち短期借入金 120 億円の返済に充当します。その残額及び第三者割当による新投資口発行の手取金上限 17 億円については手元資金とし、将来の特定資産(投信法第 2 条第 1 項に定義された意味を有します。)の取得または有利子負債の返済に充当する予定です。

(注)調達する資金については、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

本日公表の「平成 25 年 9 月期及び平成 26 年 3 月期運用状況の予想の修正並びに平成 26 年 9 月期運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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 3 月期	平成 24 年 9 月期	平成 25 年 3 月期
1 口当たり当期純利益 (円) (注)	19,906	19,638	19,773
1 口当たり分配金 (円)	19,504	19,639	19,774
実績配当性向 (%)	97.9	100.0	100.0
1 口当たり純資産 (円)	584,409	584,544	584,678

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

(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 24 年 9 月期	平成 25 年 3 月期	平成 25 年 9 月期
始 値	729,000 円	700,000 円	1,018,000 円
高 値	742,000 円	1,074,000 円	1,030,000 円
安 値	608,000 円	661,000 円	750,000 円
終 値	699,000 円	1,020,000 円	939,000 円

② 最近 6 か月間の状況

	平成 25 年 4 月	平成 25 年 5 月	平成 25 年 6 月	平成 25 年 7 月	平成 25 年 8 月	平成 25 年 9 月
始 値	1,018,000 円	943,000 円	787,000 円	887,000 円	840,000 円	816,000 円
高 値	1,030,000 円	951,000 円	887,000 円	895,000 円	895,000 円	943,000 円
安 値	878,000 円	761,000 円	750,000 円	831,000 円	809,000 円	816,000 円
終 値	947,000 円	805,000 円	887,000 円	841,000 円	819,000 円	939,000 円

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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧ください。また、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。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

平成 25 年 10 月 2 日	
始 値	906,000 円
高 値	910,000 円
安 値	865,000 円
終 値	868,000 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) 株式会社森トラスト・ホールディングスは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集の本投資口の受渡期日の 3 か月後の応当日までの期間、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しに、本投資口 60,000 口の譲渡等(但し、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みずほ証券株式会社への貸出し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- (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、一般募集にかかる本投資口の受渡期日の 3 か月後の応当日までの期間、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しに、本投資口の発行等(但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に基づく本投資口の発行を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部または全部を解除し、または制限期間を短縮する権限を有しています。

以上

※本日資料の配布先：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。投資を行う際には、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(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。