

平成 25 年 11 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋兜町 9 番 1 号
平和不動産リート投資法人
代表者名 執行役員 東原 正明
(コード番号：8966)
資産運用会社名
平和不動産アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 市川 隆也
問合せ先 I R 部長 戸田 裕久
TEL. 03-3669-8771

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」という。）は、平成 25 年 11 月 28 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しましたので、下記の通りお知らせ致します。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- | | |
|-------------------|--|
| (1) 発行新投資口数 | 81,900 口 |
| (2) 払込金額（発行価額） | 未定
日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、平成 25 年 12 月 9 日（月）から平成 25 年 12 月 12 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。）に開催する役員会において決定します。 |
| (3) 払込金額（発行価額）の総額 | 未定 |
| (4) 募集方法 | 一般募集とし、SMB C 日興証券株式会社及び大和証券株式会社（以下、上記 2 社を「共同主幹事会社」といいます。）並びに野村証券株式会社、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 フレンド証券株式会社、岡三証券株式会社、東海東京証券株式会社、水戸証券株式会社、藍澤証券株式会社、いちよし証券株式会社、岩井コスモ証券株式会社、高木証券株式会社及び東洋証券株式会社（以下、共同主幹事会社及び上記 12 社を「引受人」といいます。）に全投資口を買取引受けさせます。
なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、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。）における本投資法人の投資 |

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（作成された場合）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致します。

口（以下「本投資口」といいます。）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円未満切捨て）を仮条件とし、需要状況等を勘案した上で決定します。

- (5) 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、一般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。
- (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。
- (8) 申込証拠金 発行価格と同一の金額
- (9) 払込期日 平成25年12月16日（月）から平成25年12月19日（木）までの間のいずれかの日。但し、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）及び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。
- (12) 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) 売出人 SMBC日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 4,100口
売出投資口数は、一般募集に当たり、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上限口数であり、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ない場合があります。売出投資口数は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。
- (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における発行価格（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SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）から4,100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。）の売出しを行います。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 上記1.(7)記載の一般募集における申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金 売出価格と同一の金額
- (9) 受渡期日 上記1.(10)記載の一般募集における受渡期日と同一とします。
- (10) 売出価格その他このオーバーアロットメントによる本投資口の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：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（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 発行新投資口数 4,100 口
- (2) 払込金額（発行価額） 未定
（発行価格等決定日に決定します。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）と同一とします。）
- (3) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (4) 割当先及び投資口数 SMBC日興証券株式会社 4,100 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 26 年 1 月 14 日（火）
- (7) 払込期日 平成 26 年 1 月 15 日（水）
- (8) 上記(6)に記載の申込期間（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) 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

- (1) 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、SMBC日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である平和不動産から 4,100 口を上限として借り入れる借入投資口の売出し（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 4,100 口を予定していますが、当該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、本投資法人は平成 25 年 11 月 28 日（木）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口 4,100 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、平成 26 年 1 月 15 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、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 26 年 1 月 9 日（木）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、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、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

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（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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、SMB C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には、SMB C日興証券株式会社による平和不動産からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は、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。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、大和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数	795,447口
一般募集による増加投資口数	81,900口
一般募集後の発行済投資口総数	877,347口
本第三者割当による増加投資口数	4,100口 (注)
本第三者割当後の発行済投資口総数	881,447口 (注)

(注) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数に対し、SMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行がなさ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

新投資口の発行による資金調達により新たな特定資産を取得することで、資産規模の着実な成長及び戦略的なポートフォリオの構築を図るために、また、財務基盤の安定性の向上のために、不動産売買市場動向、投資口市場動向、分配金水準及び総資産負債比率(LTV)等を勘案して検討した結果、新投資口の発行を決定しました。

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)

6,283,000,000円(上限)

(注) 一般募集における手取金5,984,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金の上限299,000,000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11月15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

一般募集における手取金(5,984,000,000円)については、特定資産の取得資金の一部に充当します。残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。また、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(299,000,000円)については、特定資産の取得に付随する諸費用の一部並びに一般募集及び本第三者割当による新投資口の発行にかかる諸費用の一部に充当し、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

特定資産の詳細については、本日公表の「資産の取得に関するお知らせ(HF桜通ビルディング他2物件)」をご参照下さい。

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(作成された場合)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致します。

(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

該当する事項はありません。

6. 今後の見通し

今回の新投資口発行による、平成 25 年 7 月 17 日付「平成 25 年 5 月期 決算短信」において公表した平成 25 年 11 月期（第 24 期：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）における運用状況の予想の変更はありません。今回の新投資口発行後の運用状況の予想については、本日公表の「平成 26 年 5 月期及び平成 26 年 11 月期の運用状況の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 5 月期	平成 24 年 11 月期	平成 25 年 5 月期
1 口当たり当期純利益（注 1）（注 2）	1,541 円	1,507 円	1,535 円
1 口当たり分配金（注 2）	1,550 円	1,560 円	1,640 円
実績配当性向（注 3）	100.5%	103.4%	107.8%
1 口当たり純資産	102,138 円	102,077 円	96,146 円

(注 1) 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。

(注 2) 平成 22 年 11 月期に発生した負ののれん発生益 10,026 百万円から、安定的な分配の維持・向上を目的として、平成 24 年 5 月期に 5 百万円、平成 24 年 11 月期に 36 百万円、平成 25 年 5 月期に 93 百万円を分配金に充当しています。

(注 3) 実績配当性向については、記載した単位未満の桁数を切り捨てて表示しています。

実績配当性向 = 分配総額 / 当期純利益 × 100

(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 5 月期	平成 24 年 11 月期	平成 25 年 5 月期
始 値	37,200 円	43,000 円	54,100 円
高 値	49,250 円	56,400 円	94,300 円
安 値	35,850 円	40,000 円	53,100 円
終 値	43,300 円	54,000 円	68,500 円

(注 1) 始値は各期間における取引日初日の東京証券取引所における午前 9 時時点の本投資口の普通取引の価格（当該時点で価格が決定していない場合には決定した時点での価格）を記載しています。

(注 2) 高値及び安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値ベースで記載しています。

②最近 6 カ月間の状況

	平成 25 年 6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
始 値	67,800 円	69,300 円	67,100 円	64,100 円	79,100 円	77,800 円
高 値	69,400 円	70,200 円	69,900 円	79,400 円	78,900 円	79,800 円
安 値	62,700 円	67,000 円	63,700 円	64,000 円	72,800 円	75,200 円
終 値	69,400 円	67,400 円	64,000 円	79,400 円	78,300 円	75,600 円

(注 1) 始値は各期間における取引日初日の東京証券取引所における午前 9 時時点の本投資口の普通取引の価格（当該時点で価格が決定していない場合には決定した時点での価格）を記載しています。

(注 2) 高値及び安値は東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値ベースで記載しています。

(注 3) 平成 25 年 11 月の投資口価格については平成 25 年 11 月 27 日現在で表示しています。

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致します。

③発行決議日前営業日における投資口価格

	平成 25 年 11 月 27 日
始 値	75,200 円
高 値	76,400 円
安 値	75,200 円
終 値	75,600 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	平成 24 年 12 月 11 日
調達資金の額	4,763,920,000 円
払込金額（発行価額）	52,640 円
募集時における発行済投資口数	695,897 口
当該募集による発行投資口数	90,500 口
募集後における発行済投資口総数	786,397 口
発行時における当初の資金使途	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 24 年 12 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です。

・第三者割当増資

発行期日	平成 25 年 1 月 9 日
調達資金の額	476,392,000 円
払込金額（発行価額）	52,640 円
募集時における発行済投資口数	786,397 口
当該募集による発行投資口数	9,050 口
募集後における発行済投資口総数	795,447 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	特定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合、特定資産の取得に付随する諸費用、一般募集及び本第三者割当による新投資口の発行にかかる諸費用、借入金の返済の順に充当
発行時における支出予定時期	平成 25 年 1 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です。

8. 売却・追加発行等の制限

- (1) 平和不動産及び平和不動産アセットマネジメント株式会社は、平成 25 年 11 月 28 日現在、本投資口を 135,845 口及び 3,334 口保有する投資主です。両社は、一般募集に際し、共同主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、共同主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、発行価格等決定日現在保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貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。
- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、共同主幹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（ただし、一般募集及び本第三者割当、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

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（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

(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又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

以 上

- * 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
- * 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.heiwa-re.co.jp/>

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（作成された場合）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致します。