

平成 28 年 8 月 19 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一丁目 8 番 2 号
S I A 不 動 産 投 資 法 人
代 表 者 名 執 行 役 員 勝 野 浩 幸
(コード番号 3290)

資産運用会社名
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
代 表 者 名 代 表 取 締 役 勝 野 浩 幸
問 合 せ 先 経 営 管 理 部 長 門 田 成 史
TEL. 03-3242-7155

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

SIA不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 18,900口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 平成28年8月30日（火）から平成28年9月1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下記(6)記載の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) 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、当該仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
- (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、SMB C日興証券株式会社及び大和証券株式会社（以下3社併せて「共同主幹事会社」と総称する。）並びに野村証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされ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）の総額と同額を本投資法人に払い込み、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、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (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 平成28年9月6日（火）から平成28年9月8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。
- (11) 受渡期日 上記(10)記載の払込期日の翌営業日とする。
- (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他公募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。
- (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）（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

- (1) 売出投資口数 945口
上記売出投資口数は、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ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売出投資口数の上限を示したものである。上記売出投資口数は、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
ない場合がある。売出投資口数は、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。
- (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開催する役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である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シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下「シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ」という。）から945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。）の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 売出投資口数、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。
- (10) 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。
- (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。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 945口
- (2) 払込金額 未定

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(発行価額) 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、一般募集の払込金額(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 みずほ証券株式会社
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 平成28年10月4日(火)
(申込期日)
- (7) 払込期日 平成28年10月5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「本件第三者割当」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) 一般募集を中止した場合は、本件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

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シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズから945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全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社に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28年8月19日(金)開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口945口の「本件第三者割当による新投資口発行」を、平成28年10月5日(水)を払込期日として行うことを決議しています。みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、本投資法人より、945口を上限として追加発行投資口の割当てを受ける選択権(以下「グリーンシューオプション」といいます。)を付与されており、その行使期限は平成28年9月30日(金)です。

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平成28年9月30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、その口数の全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。

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。

この場合、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、グリーンシューオプションを行使して本件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。そのため本件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

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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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とその限度で減少し、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、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ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、本件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。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は、S M B C 日興証券株式会社及び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の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	75,100口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	18,900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	94,000口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	945口 (注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	94,945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(注)を取得することで、ポートフォリオ及びテナントの分散を通じた収益基盤の安定化を図る一方、財務の安定性を確保する観点から、市場動向、分配金水準及び有利子負債比率(LTV)等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

(注) 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。以下同じです。また、当該特定資産の内容につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

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)

8,085,000,000円(上限)

(注) 一般募集による新投資口発行の手取金(7,700,000,000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(385,000,000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28年8月5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

一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金につきましては、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成28年8月期(第6期)及び平成29年2月期(第7期)の運用状況及び分配金の予

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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

想の修正並びに平成29年8月期（第8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

	平成27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期
1口当たり当期純利益	12,196円	11,822円	12,050円
1口当たり分配金	12,196円	11,822円	12,050円
配当性向（注）	99.9%	99.9%	99.9%
1口当たり純資産額	446,796円	446,422円	446,650円

（注） 配当性向については、次の計算式で計算し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額（利益超過分配金を含まない。）} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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27年2月期	平成27年8月期	平成28年2月期
始値	445,500円	495,500円	400,000円
高値	545,000円	519,000円	499,000円
安値	408,000円	412,000円	393,500円
終値	497,000円	412,000円	424,500円

（注） 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき算出した数値を記載しています。

② 最近6か月間の状況

	平成28年 3月	4月	5月	6月	7月	8月 (注2)
始値	420,000円	436,000円	420,500円	425,000円	425,500円	428,500円
高値	456,500円	438,000円	431,500円	434,000円	431,500円	432,500円
安値	420,000円	417,500円	418,500円	407,000円	415,000円	428,000円
終値	444,500円	423,500円	426,000円	426,500円	430,000円	428,000円

（注1） 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき算出した数値を記載しています。

（注2） 平成28年8月の投資口価格については、平成28年8月18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28年8月18日
始値	428,500円
高値	429,000円
安値	427,500円
終値	428,000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。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

8. 売却・追加発行等の制限

- ① 本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、一般募集に関連して、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日より一般募集に係る本投資口の払込期日の180日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なしに、本投資口の売却、担保提供、貸付けその他の処分等（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貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
上記の場合において、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、発行価格等決定日より一般募集に係る本投資口の払込期日の90日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なしに、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本件第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨を合意しています。
上記の場合において、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ています。

以上

※本資料の配布先：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.sia-reit.com/>

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。