

平成 25 年 4 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
積水ハウス・S I 投資法人
代表者名 執行役員 井 上 順 一
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 井 上 順 一
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5215-8973 (代表)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の役員会において、新投資口発行及び投資口の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 : 21,430 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 4 月 15 日（月曜日）から平成 25 年 4 月 17 日（水曜日）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、投資信託及び投資法人に関する法律上の払込金額であり、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引受人（以下に定義する。）から受け取る金額をいう。）

- (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

（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 円未満切捨て）を仮条件とし、需要状況等を勘案した上で決定する。）

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いたします。

積水ハウス・SI 投資法人

- (5) 募 集 方 法 : 一般募集とし、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社（以下、上記2社を「共同主幹事会社」と総称する。）並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、上記6社を「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) 申 込 単 位 : 1口以上1口単位
- (8) 申 込 期 間 : 平成25年4月18日（木曜日）から
平成25年4月19日（金曜日）まで
なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあり、
- (i) 発行価格等決定日が平成25年4月15日（月曜日）の場合、
申込期間は「平成25年4月16日（火曜日）から平成25年4月17日（水曜日）まで」
- (ii) 発行価格等決定日が平成25年4月16日（火曜日）の場合、
申込期間は「平成25年4月17日（水曜日）から平成25年4月18日（木曜日）まで」
- (iii) 発行価格等決定日が平成25年4月17日（水曜日）の場合、
申込期間は「平成25年4月18日（木曜日）から平成25年4月19日（金曜日）まで」
- となる。
- (9) 払 込 期 日 : 平成25年4月24日（水曜日）
なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあり、
- (i) 発行価格等決定日が平成25年4月15日（月曜日）の場合、
払込期日は「平成25年4月22日（月曜日）」
- (ii) 発行価格等決定日が平成25年4月16日（火曜日）の場合、
払込期日は「平成25年4月23日（火曜日）」
- (iii) 発行価格等決定日が平成25年4月17日（水曜日）の場合、
払込期日は「平成25年4月24日（水曜日）」
- となる。
- (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）、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。

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いたします。

(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する。

2. 投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売 出 人 : みずほ証券株式会社

(2) 売 出 投 資 口 数 : 1,500口

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売出口数であり、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る。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決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。）

(4) 売 出 価 額 の 総 額 : 未定

(5) 売 出 方 法 : 一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、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積水ハウス株式会社から1,500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) 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。

3. 第三者割当による新投資口発行

(1) 募 集 投 資 口 数 : 1,500口

(2) 払込金額（発行価額） : 未定

（発行価格等決定日に決定する。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) 割当先及び割当投資口数 : みずほ証券株式会社 1,500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25年5月22日（水曜日）

(7) 払 込 期 日 : 平成25年5月23日（木曜日）

(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) 一般募集を中止した場合は、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も中止する。

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いたします。

積水ハウス・SI 投資法人

- (10) 払込金額（発行価額）、その他本件第三者割当に必要な事項は、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、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である積水ハウス株式会社から 1,500 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際し、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、本日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 1,500 口の本件第三者割当による新投資口発行を、平成 25 年 5 月 23 日（木曜日）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平成 25 年 5 月 17 日（金曜日）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、シンジケートカバー取引及び安定操作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、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社が S M B C 日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

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いたします。

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	137,070 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	21,430 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	158,500 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	1,500 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総数	160,000 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

市場動向、分配金水準及び負債比率等を勘案し、検討を行った結果、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。以下同じです。）を取得することで、資産規模の更なる拡大により、本投資法人の事業価値及び投資主利益の最大化を目指して、新投資口の発行を決定するに至ったものです。

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）

11,349 百万円（上限）

(注) 一般募集における手取金 10,607 百万円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金の上限 742 百万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 3 月 28 日（木曜日）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（10,607 百万円）は、本日別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（エステイメゾン東新宿 他 11 物件）」に記載した新たな特定資産の購入資金に充当します。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限（742 百万円）については、取得に付随する諸費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日別途公表したプレスリリース「平成 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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いたします。

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23年9月期	平成24年3月期	平成24年9月期
1口当たり当期純利益(注1)	10,045円	10,117円	10,350円
1口当たり分配金	10,045円	10,117円	10,351円
実績配当性向(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	449,112円	449,183円	449,417円

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

(注2) 小数第1位未満を切り捨てにより表示しています。

(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9月期	平成24年3月期	平成24年9月期
始値	373,500円	286,500円	348,500円
高値	381,000円	354,000円	365,000円
安値	280,100円	259,200円	299,000円
終値	286,400円	347,000円	353,500円

② 最近6か月間の状況

	平成24年 11月	平成24年 12月	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月
始値	364,000円	378,500円	398,500円	445,000円	473,000円	523,000円
高値	380,000円	396,500円	445,000円	478,000円	560,000円	532,000円
安値	357,000円	365,000円	391,000円	433,000円	471,000円	453,000円
終値	378,500円	396,000円	441,500円	472,000円	533,000円	473,000円

(注) 平成25年4月の投資口価格については、平成25年4月3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25年4月3日
始値	484,000円
高値	499,000円
安値	473,000円
終値	473,000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いたします。

(3) 最近3営業期間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	平成24年10月1日
調達資金の額	6,725,549,820円
払込金額（発行価額）	1口当たり328,717円
募集時における発行済投資口数	115,070口
当該募集による発行投資口数	20,460口
募集後における発行済投資口総数	135,530口
発行時における当初の資金使途	物件取得資金及び取得に付随する諸費用の一部
発行時における支出予定時期	平成24年10月以降
現時点における充当状況	調達資金の全額を当初の資金使途に充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	平成24年10月26日
調達資金の額	506,224,180円
払込金額（発行価額）	1口当たり328,717円
募集時における発行済投資口数	135,530口
当該募集による発行投資口数	1,540口
募集後における発行済投資口総数	137,070口
割当先	みずほ証券株式会社
発行時における当初の資金使途	物件取得資金及び取得に付随する諸費用の一部
発行時における支出予定時期	平成24年10月以降
現時点における充当状況	調達資金の全額を当初の資金使途に充当済み

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いたします。

8. 売却・追加発行等の制限

- (1) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集に係る本投資口の受渡期日の3か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、投資口の追加発行等（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行等を除きます。）を行わないことに合意しています。
- (2) 積水ハウス株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、保有する本投資口について、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等を除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないことに合意しています。
- (3) 合同会社スプリング・インベスターズは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、受渡期日の6か月後の応当日までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、自己及びそのグループ会社等が保有する本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わないこと及びグループ会社等をして行わせしめないことに合意しています。
- (4) 上記(1)乃至(3)の場合において、共同主幹事会社は、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 : <http://www.shsi-reit.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いたします。