

各位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産マスターファンド投資法人
代表者名 執行役員 吉田 修平
(コード番号: 3462)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NMF 運用グループ統括部長 岡田 賢一
03-3365-8767 nmf3462@nomura-re.co.jp

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年2月7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、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行

- | | |
|-----------------------|--|
| (1) 募集投資口数 | 214,760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、2019年2月18日(月)から2019年2月20日(水)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。 |
| (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
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における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）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）から2019年2月期に係る1口当たりの予想分配金3,111円を控除した金額に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上で、発行価格等決定日に決定する。 |
| (5) 発行価格
(募集価格)の総額 | 未定 |
| (6) 募集方法 | 国内及び海外における同時募集とする。 |

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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



①国内一般募集

国内における募集（以下「国内一般募集」という。）は一般募集とし、野村証券株式会社を主幹事会社とする国内引受会社（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。

②海外募集

海外における募集（以下「海外募集」という。）は米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集とし、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）を主幹事引受会社とする海外引受会社（以下国内引受会社と併せて「引受人」と総称する。）に海外募集分の全投資口を総額個別買取受けさせる。

なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については、国内一般募集147,110口及び海外募集67,650口を目処に募集を行うが、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する。

国内一般募集、海外募集及び下記2.に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）のグローバル・コーディネーターは野村証券株式会社（以下「グローバル・コーディネーター」という。）とする。

- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に国内一般募集及び海外募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格（募集価格）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（国内一般募集）日後の日まで。
- (10) 払込期日 2019年3月1日（金）
- (11) 受渡期日 2019年3月4日（月）
- (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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (13) 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>1.をご参照ください。）

(1) 売出投資口数 10,740口

なお、上記売出投資口数は、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の主幹事会社である野村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。国内一般募集の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

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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



- 格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 野村証券株式会社
- (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 国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 10,740 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 2019 年 3 月 4 日(月)
- (9) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (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 10,740 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人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 野村証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間 2019 年 3 月 25 日(月)
(申 込 期 日)
- (7) 払 込 期 日 2019 年 3 月 26 日(火)
- (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する。
- (9) 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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



<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

オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 10,740 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です。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、10,740 口を予定していますが、当該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、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は 2019 年 2 月 7 日（木）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口 10,740 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、2019 年 3 月 26 日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、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 2019 年 3 月 18 日（月）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、株式会社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。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、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、野村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、野村証券株式会社は、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取得し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引によって取得し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、野村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投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口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。

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	4,321,800 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	214,760 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	4,536,560 口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	10,740 口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	4,547,300 口（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村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。

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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産の取得による中長期の安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的として、新たに取得する特定資産の収益性、当該取得後に想定されるLTV水準及び分配金水準、その他経済市況等を総合的に勘案して各種検討を行った結果、新投資口の発行による資金調達を決議いたしました。

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）

32,460,000,000円（上限）

(注) 国内一般募集における手取金 21,176,000,000円、海外募集における手取金 9,738,000,000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 1,546,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2019年1月30日(水)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。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

国内一般募集及び海外募集による新投資口発行の手取金は、本日付「資産の取得に関するお知らせ」記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」という。）の取得資金の一部に充当する予定です。また、本件第三者割当による新投資口発行の手取金は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するための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「2019年8月期及び2020年2月期の運用状況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

	第4期 2017年8月期	第5期 2018年2月期	第6期 2018年8月期
1口当たり当期純利益（注1）	3,153円	2,561円	2,478円
1口当たり分配金	3,037円	3,047円	3,084円
うち1口当たり利益分配金	3,037円	2,624円	2,478円
うち1口当たり利益超過分配金（注2）	-	423円	606円
実績配当性向（注3）	96.3%	102.4%	99.9%
1口当たり純資産	133,069円	132,697円	132,314円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 2017年8月期は利益超過分配金はありません。

2018年2月期の1口当たり利益超過分配金423円のうち、一時差異等調整引当額は284円、その他の利益超過分配は139円です。また、減少剰余金等割合は0.002です。

2018年8月期の1口当たり利益超過分配金606円のうち、一時差異等調整引当額は306円、そ

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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



の他の利益超過分配は 300 円です。また、減少剰余金等割合は 0.003 です。
 (注 3) 実績配当性向は、以下の算定式より算出したうえ、小数点第 1 位未満を切り捨てています。実績配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 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

	第 4 期 2017 年 8 月期	第 5 期 2018 年 2 月期	第 6 期 2018 年 8 月期
始 値	168,200 円	146,300 円	146,300 円
高 値	173,200 円	156,100 円	159,500 円
安 値	145,300 円	136,000 円	139,700 円
終 値	145,300 円	146,400 円	154,800 円

② 最近 6 ヶ月間の状況

	2018 年 9 月	10 月	11 月	12 月	2019 年 1 月	2 月 (注)
始 値	154,500 円	154,900 円	146,300 円	151,600 円	141,400 円	155,900 円
高 値	156,000 円	155,200 円	154,000 円	152,500 円	157,200 円	158,400 円
安 値	150,600 円	144,800 円	145,500 円	138,700 円	141,400 円	155,300 円
終 値	155,200 円	146,300 円	151,600 円	144,400 円	155,900 円	155,700 円

(注) 2019 年 2 月の投資口価格については、2019 年 2 月 6 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

	2019 年 2 月 6 日
始 値	157,900 円
高 値	158,300 円
安 値	155,300 円
終 値	155,700 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	2018 年 3 月 1 日
調 達 資 金 の 額	17,572,500,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	133,125 円
募集時における発行済投資口の総口数	4,183,130 口
当該募集による発行投資口数	132,000 口
募集後における発行済投資口の総口数	4,315,130 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	2018 年 3 月及び 4 月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

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)をご覧くださいの上で、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。

また、この文書は、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できません。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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。



・第三者割当増資

発行期日	2018年3月20日
調達資金の額	887,943,750円
払込金額（発行価額）	133,125円
募集時における発行済投資口の総口数	4,315,130口
当該募集による発行投資口数	6,670口
募集後における発行済投資口の総口数	4,321,800口
割当先	野村証券株式会社
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
発行時における支出予定時期	2018年4月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を特定資産の取得資金に充当済み

8. ロックアップについて

(1) 野村不動産株式会社は、国内一般募集及び海外募集に関連して、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（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渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 本投資法人は、国内一般募集及び海外募集に関連して、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除でき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：<https://www.nre-mf.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。

また、この文書は、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できません。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又は売出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、本件に関して米国における証券の公募は行われません。

