

2020年1月7日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区南青山一丁目1番1号

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

代表者名 執 行 役 員 伊 澤 毅 洋

(コード：3282)

資産運用会社名

東急不動産リート・マネジメント株式会社

代表者名 代 表 取 締 役 遠 又 寛 行

問合せ先 コンフォリア運用本部

運 用 戦 略 部 長 吉 川 健 太 郎

(TEL. 03-6455-3388)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

コンフォリア・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年1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、下記のとおり決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 募集投資口数 29,330 口

(2) 払込金額（発行価額） 未定

2020年1月15日（水）から2020年1月20日（月）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。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

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）から1口当たり予想分

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

配金 5,150 円を控除した価格に 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 | 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、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株式会社SBI証券（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。※みずほ証券株式会社及びSMB C 日興証券株式会社を「共同主幹事会社」と総称する。 |
| (7) 引受契約の内容 | 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に払込金額（発行価格）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（発行価格）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。 |
| (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 | 2020 年 2 月 3 日（月） |
| (11) 受渡期日 | 2020 年 2 月 4 日（火） |
| (12) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価格）、その他この一般募集に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、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。 | |

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1.をご参照ください。）

- | | |
|---|---|
| (1) 売出人及び売出投資口数 | みずほ証券株式会社 1,460 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、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。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、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本投資法人役員会において決定する。 |
| (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、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。 |
| (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り、かつ本投資法人の資産運用会社の株主である東急不動産株式会社（以下「指定先」という。）から 1,460 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、今後開催する本投資法人役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。 | |
| (9) 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) 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：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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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 | 1,460 口 |
| (2) 払込金額（発行価額） | 未定 |
| | 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、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) 割当予定先及び口数 | みずほ証券株式会社 1,460 口 |
| (5) 申込単位 | 1 口以上 1 口単位 |
| (6) 申込期間（申込期日） | 2020 年 2 月 18 日（火） |
| (7) 払込期日 | 2020 年 2 月 19 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する。 | |
| (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する。ただし、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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

<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から指定先から1,460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指定先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取得させるために、本投資法人は2020年1月7日（火）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1,460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、2020年2月19日（水）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2020年2月14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付け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、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引によって買付け、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ない場合は、みずほ証券株式会社による指定先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。

(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	640,834口
一般募集に係る新投資口発行に伴う増加投資口数	29,330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	670,164口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	1,460口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	671,624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。

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、資産規模の拡大及びポートフォリオ収益の安定性向上を図ることを目的として追加の物件取得を行うことを予定しておりますが、当該物件取得に伴い、市場動向、財務の健全性及び1口当たりの分配金水準等にも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。

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）

9,552,000,000円（上限）（注）

（注）一般募集における手取金9,100,000,000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452,000,000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12月16日（月）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9,100,000,000円については、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限452,000,000円と併せて、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（コンフォリア東新宿ステーションフロント他5物件）」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当します。

（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

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本投資法人の資産運用会社の株主である指定先に対し、一般募集における本投資口のうち、3,079口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び2021年1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

	2018年7月期	2019年1月期	2019年7月期
1口当たり当期純利益（注1）	5,437円	5,405円	5,383円
1口当たり分配金	4,985円	5,180円	5,180円
（うち1口当たり利益分配金）	（4,985円）	（5,180円）	（5,180円）
（うち1口当たり利益超過分配金）	（－）	（－）	（－）
実績配当性向（注2）	91.6%	95.8%	96.2%
1口当たり純資産額	175,544円	175,964円	184,023円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数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）分配総額 / 当期純利益 × 100

配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しております。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2018年7月期	2019年1月期	2019年7月期
始 値	241,200円	259,300円	288,500円

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

高 値	267,300 円	298,000 円	332,500 円
安 値	228,000 円	258,000 円	280,100 円
終 値	261,800 円	288,700 円	325,500 円

② 最近 6 か月間の状況

	2019 年 7 月	2019 年 8 月	2019 年 9 月	2019 年 10 月	2019 年 11 月	2019 年 12 月
始 値	311,000 円	323,000 円	338,000 円	344,500 円	350,500 円	345,500 円
高 値	332,500 円	335,000 円	349,500 円	359,000 円	352,000 円	345,500 円
安 値	311,000 円	322,500 円	336,500 円	344,500 円	337,500 円	334,000 円
終 値	325,500 円	335,000 円	347,000 円	352,000 円	350,000 円	344,000 円

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2020 年 1 月 6 日
始 値	343,500 円
高 値	346,000 円
安 値	342,000 円
終 値	343,500 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 2 月 1 日
調 達 資 金 の 額	5,006,064,000 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	225,600 円
募集時における発行済投資口の総口数	563,694 口
当該募集による発行投資口数	22,190 口
募集後における発行済投資口の総口数	585,884 口
発行時における当初の資金用途	新規物件の取得資金の一部
発行時における支出予定時期	2018 年 2 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

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

・第三者割当増資

発行期日	2018年2月15日
調達資金の額	250,416,000円
払込金額（発行価額）	225,600円
募集時における発行済投資口の総口数	585,884口
当該募集による発行投資口数	1,110口
募集後における発行済投資口の総口数	586,994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	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
発行時における支出予定時期	2018年2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

・公募増資

発行期日	2019年2月1日
調達資金の額	13,551,737,670円
払込金額（発行価額）	264,321円
募集時における発行済投資口の総口数	586,994口
当該募集による発行投資口数	51,270口
募集後における発行済投資口の総口数	638,264口
発行時における当初の資金使途	新規物件の取得資金の一部
発行時における支出予定時期	2019年2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

・第三者割当増資

発行期日	2019年2月20日
調達資金の額	679,304,970円
払込金額（発行価額）	264,321円
募集時における発行済投資口の総口数	638,264口
当該募集による発行投資口数	2,570口
募集後における発行済投資口の総口数	640,834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	新規物件の取得資金の一部
発行時における支出予定時期	2019年2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

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

8. ロックアップについて

- (1) 一般募集に関連して、指定先に、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、一般募集に係る本投資口の受渡期日の180日後の日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、保有する本投資口の譲渡等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに係るみずほ証券株式会社への本投資口の貸付等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関連し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、一般募集に係る本投資口の受渡期日の90日後の日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の発行（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

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.comforia-reit.co.jp/>

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その訂正事項分をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。