



2022年2月10日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目1番1号
ザイマックス・リート投資法人
代表者名 執行役員 金光 正太郎
(コード番号 3488)

資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名 代表取締役 金光 正太郎
問合せ先 企画ディビジョン長 中山 達也
TEL: 03-5544-6880

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

ザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年2月10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（一般募集）

- (1) 募集投資口数 25,000口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2022年2月21日（月）から2022年2月28日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (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、発行価格等決定日が2022年2月21日（月）から2022年2月24日（木）までの間のいずれかの日の場合は、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」といいます。）における本投資法人の投資口（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には、その日に先立つ直近日の終値）から2022年2月期に係る1口当たりの予想分配金3,877円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とし、発行価格等決定日が2022年2月25日（金）又は2022年2月28日（月）の場合は、発行価格等決定日の東京証券取引所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）から上記予想分配金を控除した金額。但し、発行価格等決定日が2022年2月28日（月）の場合において、当日に終値がなく、かつ2022年2月25日（金）に終値があるときは、2022年2月25日（金）の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として、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。
- (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、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村証券株式会社（以下「共同主幹事会社」又は「引受人」と総称します。）

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でなされるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

- に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)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、引受人の手取金となります。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。
- (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
- (10) 申込証拠金の入金期間 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
- (11) 払込期日 2022年3月1日(火)から2022年3月4日(金)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日が2022年2月21日(月)又は2022年2月22日(火)の場合は2022年3月1日(火)、発行価格等決定日が2022年2月24日(木)から2022年2月28日(月)までの間のいずれかの日の場合は発行価格等決定日の4営業日後の日とします。
- (12) 受渡期日 上記(11)記載の払込期日の翌営業日
- (13) 払込金額(発行価額)、発行価格(募集価格)、その他この公募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。
- (14) 上記各号については、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)以下「金融商品取引法」といいます。)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)(下記「<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」をご参照ください。)
- (1) 売出投資口数 1,250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投資口数の上限を示したものです。上記売出投資口数は、一般募集の需要状況等により減少する場合、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。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します。
- (2) 売出人 SMBC日興証券株式会社
- (3) 売出価格 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、売出価格は、一般募集の発行価格(募集価格)と同一とします。
- (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SMBC日興証券株式会社が株式会社ザイマックスから1,250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 一般募集における申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (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します。
- (11) 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します。

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でなされ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します。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記「<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」をご参照ください。）

- (1) 募集投資口数 1,250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します。なお、払込金額（発行価額）は、一般募集の払込金額（発行価額）と同一とします。
- (3) 払込金額 未定
(発行価額)の総額
- (4) 割当先及び 割当投資口数 SMBC日興証券株式会社 1,250口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 2022年3月25日（金）
(申込期日)
- (7) 払込期日 2022年3月28日（月）
- (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。
- (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の発行も中止します。
- (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、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が株式会社ザイマックスから1,250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、1,250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する場合、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、2022年2月10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口1,250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、2022年3月28日（月）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翌日から2022年3月24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、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ない場合、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、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

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録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でなされるようお願いいたします。

部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMB C日興証券株式会社は、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、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、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口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。

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は、SMB C日興証券株式会社による株式会社ザイマックス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。

なお、上記の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

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	223,400口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	25,000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	248,400口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	1,250口 (注)
本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	249,650口 (注)

(注) 本第三者割当の募集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

本投資法人は、公募による新投資口の発行に係る資金調達により、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西）」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）である、「ザイマックス札幌大通ビル」、「ザイマックス木場公園ビル」及び「エルプレイス西葛西」の3物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、ポートフォリオの規模の着実な拡大と分散化の進展を図ることで中長期的に安定した収益基盤の更なる強化を図ることを目的として、市場動向、1口当たり分配金の水準等に留意しながら検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

4. 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います(注)。一般募集においては、目論見書の提供は書面ではなく、電子交付のみとすることによって、環境への負荷低減に貢献できると本投資法人は考えています。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼び、その結果紙媒体での目論見書の交付を伴わない一般募集を「ペーパーレスでのオフリング」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集においては、引受人は当該同意が得られ撤回されてい

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でなされるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

ない投資家に対してのみ投資口を販売します。

5. 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）

3,060,000,000円（上限）

（注）一般募集における手取金2,915,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限145,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2022年2月4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2,915,000,000円については、取得予定資産3物件の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限145,000,000円については、取得予定資産3物件の取得資金の一部として拠出するために減少した手元資金及び借入金の返済資金の一部に充当します。残額が生じた場合には手元資金とし、これらの手元資金は、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、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します。

6. 配分先の指定

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本日付で公表の「2022年8月期（第9期）の運用状況の予想及び分配金予想の修正並びに2023年2月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金予想に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 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

	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)
1口当たり当期純利益	3,241円	2,911円	2,899円
1口当たり分配金	3,242円	2,911円	2,900円
うち1口当たり利益分配金	3,242円	2,911円	2,900円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額	104,342円	104,011円	104,000円

（注1）金額については記載未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入により表示しています。

（注2）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出しています。

（注3）実績配当性向は以下の方法により算出しています。

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

	2020年8月期 (第5期)	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)
始値	120,000円	86,600円	107,800円
高値	125,000円	114,700円	129,100円
安値	68,700円	84,500円	104,000円
終値	86,300円	107,500円	116,100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でなされるようお願いいたします。



ザイマックス・リート投資法人

② 最近6か月間の状況

	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月	2022年2月
始値	115,600円	112,700円	117,200円	112,300円	117,600円	125,800円
高値	116,300円	117,500円	118,200円	117,700円	126,800円	128,900円
安値	111,600円	108,900円	111,000円	111,400円	108,300円	123,900円
終値	112,700円	116,500円	111,000円	116,800円	124,000円	125,700円

(注) 2022年2月の投資口価格については、2022年2月9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

	2022年2月9日
始値	125,300円
高値	126,200円
安値	124,200円
終値	125,700円

- (3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況
該当事項はありません。

9. 売却・追加発行の制限

- (1) 株式会社ザイマックスは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、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、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事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（但し、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://xymaxreit.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でなされるようお願いいたします。