



2024年1月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町二丁目2番1号

東海道リート投資法人

代表者名 執行役員

江川 洋一

(コード番号：2989)

資産運用会社名

東海道リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

加藤 貴将

問合せ先 財務企画部長

湯口 光次

TEL：03-6281-6882

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

東海道リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年1月17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 35,900口

(2) 払込金額 未定

(発行価格) 2024年1月25日（木）から2024年1月29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 (発行価格) の総額 未定

(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は、その日に先立つ直近日の終値）から2024年1月期（第5期）に係る1口当たりの予想分配金3,337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 (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及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びに静銀ティーエム証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、岡三証券株式会社及び東海東京証券株式会社（以下、共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）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、発行価格等決定日に決定される払込金額（発行価格）にて本投資口の買取引受けを行い、当該払込金額（発行価格）と異なる価格（発行価格）で一般募集を行います。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。ただし、引受人は、下記

(11) 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むものとし、一般募集における発行価格（募集価格）と払

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その訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- 込金額（発行価額）との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (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 2024年2月1日（木）から2024年2月2日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日が2024年1月25日（木）及び2024年1月26日（金）の場合、払込期日は2024年2月1日（木）、発行価格等決定日が2024年1月29日（月）となる場合、払込期日は2024年2月2日（金）とします。
 - (12) 受渡期日 上記(11)に記載の払込期日の翌営業日とします。
 - (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。
 - (15) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、東海道リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）及び本投資法人の投資主であり、かつ、本資産運用会社の株主であるヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」といいます。）に対し、一般募集における本投資口のうち、それぞれ、830口及び470口を販売する予定です。

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) 売出投資口数 1,795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。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 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みずほ証券株式会社がヨシコンから1,795口を上限として借入れる本投資口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 一般募集の申込期間と同一とします。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (9) 受渡期日 一般募集の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。
- (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。

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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任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

一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社がヨシコンから1,795口を上限として借入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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1,795口を予定していますが、当該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、みずほ証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、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して、一般募集の発行価額と同一の価格で追加的に本投資口を買取る権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡期日から2024年2月22日（木）を行使期間として、ヨシコンから付与されます。

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翌日から2024年2月22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。みずほ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、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。

みずほ証券株式会社は、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、グリーンシューオプションを行使し、本投資口をヨシコンから取得する予定です。

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、みずほ証券株式会社によるヨシコンからの本投資口の借入れ、ヨシコンからみずほ証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

なお、上記取引に関して、みずほ証券株式会社は、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	242,500口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	35,900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	278,400口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は投資主利益の最大化を目指し、ポートフォリオの質の向上及び中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を図ることを目的として、5.（2）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。）を取得するため、市場動向、LTV水準を含む財務の健全性及び1口当たりの分配金水準にも留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行し資金調達を行うことといたしました。

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上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



4. 目論見書の電子交付について

引受人等は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、原則として、書面ではなく、電子交付により行います(注)。

(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、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おいては、引受人等は当該同意が得られ撤回されてい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)

41億円

(注) 上記金額は、2024年1月9日(火)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41億円については、本日付で公表の「国内不動産の取得予定日及び取得資金の決定に関するお知らせ(ソシオ安城東栄町B棟)並びに国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(各務原インダストリアルセンター(底地)他計9物件)」に記載の本投資法人が取得を予定している新たな特定資産の取得資金及びその付随費用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。

6. 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、本資産運用会社及びヨシコンに対し、一般募集における本投資口のうち、それぞれ830口及び470口を販売する予定です。

7. 今後の見通し

本日付で公表した「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月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。

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(注1)

	2022年7月期 (第2期)	2023年1月期 (第3期)	2023年7月期 (第4期)
1口当たり当期純利益	3,170円	3,211円	3,341円
1口当たり分配金	3,170円	3,211円	3,342円
うち1口当たり利益分配金	3,170円	3,211円	3,342円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額(注3)	99,485円	99,526円	103,245円

(注1) 単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) 実績配当性向は以下の算定式により算出しています。

$$\text{分配金総額(利益超過分配金を含みません)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注3) 「1口当たり純資産額」は、純資産合計を期末発行済投資口の総口数(第2期から第3期176,800口、第4期242,500口)で除することにより算出しています。

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上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2022年7月期 (第2期)	2023年1月期 (第3期)	2023年7月期 (第4期)
始値	107,800円	125,000円	122,300円
高値	126,600円	125,400円	128,400円
安値	106,100円	114,200円	111,000円
終値	125,000円	122,800円	120,400円

② 最近6ヶ月間の状況

	2023年8月	2023年9月	2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月
始値	120,900円	122,700円	124,000円	125,900円	127,100円	125,600円
高値	123,700円	127,400円	127,500円	127,500円	127,700円	128,700円
安値	118,100円	122,200円	119,500円	123,100円	122,200円	125,600円
終値	122,800円	124,000円	125,900円	127,400円	125,600円	128,200円

(注) 2024年1月の投資口価格については、2024年1月16日(火)現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2024年1月16日
始値	127,900円
高値	128,700円
安値	127,500円
終値	128,200円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	2023年2月1日
調達資金の額	7,197,960,600円
払込金額(発行価額)	109,558円
募集時における発行済投資口の総口数	176,800口
当該募集による発行投資口数	65,700口
募集後における発行済投資口の総口数	242,500口
発行時における当初資金用途	特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2023年2月2日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額充当済み

9. 売却・追加発行等の制限について

(1) 一般募集に関連して、本資産運用会社は、共同主幹事会社に対し、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、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却を行わない旨を約する予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

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し届出目論見書並びにその訂正事項をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。



- (2) 一般募集に関連して、ヨシコンに、共同主幹事会社に対し、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、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うみずほ証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシューオプションの行使に基づくみずほ証券株式会社への本投資口の売却を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。
- 共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。
- (3) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、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、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集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。
- 共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を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

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.tokaido-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その訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。