



福岡リート投資法人

2024年8月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 小原 千尚
(コード番号: 8968)

資産運用会社名
福岡市博多区住吉1丁目2番25号
株式会社福岡リアルティ
代表者名 代表取締役社長 小原 千尚
問い合わせ先 執行役員 財務部長 綾部 博之
TEL. 092-272-3900

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

福岡リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本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ついて下記の通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) 発行新投資口数 72,400口
(2) 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、2024年9月4日(水)から2024年9月9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。)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)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決定します。

- (3) 発行価格(募集価格)の総額 未定
(4) 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、発行価格等決定日に開催する本

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。

- 投資法人役員会において決定します。
- (5) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (6) 募集方法 一般募集とし、SMB C日興証券株式会社（以下「主幹事会社」といいます。）、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、西日本シティT T証券株式会社、FFG証券株式会社及び岡三証券株式会社（以下、主幹事会社及び上記6社を「引受人」といいます。）に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（発行価額）にて本投資口を買取引受けを行い、当該払込価額（発行価額）と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、下記(11)に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、引受人の手取金とします。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 2024年9月10日（火）から2024年9月13日（金）までの間のいずれかの日。ただし、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)に記載の払込期日の翌営業日
- (13) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）その他この一般募集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）

- (1) 売出人 SMB C日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 3,600口
上記売出投資口数は、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、一般募集の主幹事会社であるSMB C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。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。
- (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

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。

- (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、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が株式会社福岡リアルティ（以下「本資産運用会社」といいます。）から3,600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。ただし、かかる本資産運用会社からの本投資口の貸借は、下記<ご参考>6.に記載の通り、一般募集において本投資口7,600口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。
- (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) 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します。
- (11) 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。
- (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（本第三者割当）

- (1) 発行新投資口数 3,600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します。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）と同一とします。
- (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 SMB C日興証券株式会社 3,600口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間（申込期日） 2024年10月7日（月）から2024年10月11日（金）までの間のいずれかの日。ただし、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日とします。
- (7) 払込期日 2024年10月8日（火）から2024年10月15日（火）までの間のいずれかの日。ただし、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とします。
- (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します。
- (9) 払込金額（発行価額）その他この本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、本第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (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。

<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、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、本資産運用会社から3,600口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、一般募集において本投資口7,600口が本資産運用会社に販売されることを条件とします。）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投資口数は3,600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、SMB C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、本投資法人は2024年8月28日（水）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口3,600口の本第三者割当を、2024年10月8日（火）から2024年10月15日（火）までの間のいずれかの日（ただし、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます。）として行うことを決議しています。

また、SMB C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本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（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。SMB C日興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、SMB C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、SMB C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、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、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。

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い場合には、SMB C日興証券株式会社による本資産運用会社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。

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総数の推移

現在の発行済投資口総数	796,000 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	72,400 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	868,400 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	3,600 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総数	872,000 口 (注)

(注) 本第三者割当の発行新投資口数の全口数についてSMB C日興証券株式会社から申込みがあり、発行がなされた場合の数字です。なお、本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。詳細については、前記「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。

3. 発行の目的及び理由

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。）(注)の取得により外部成長を図ること、また、有利子負債比率（LTV）の引き下げによる財務基盤の安定を目的として、市場動向及び1口当たりの分配金の水準等を勘案した結果、投資主の中長期的な利益に資すると判断し、今般、新投資口の発行を決定しました。

(注) 新たな特定資産の内容については、本日付公表の「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」をご参照ください。以下同じです。

4. 目論見書の電子交付について

本募集（一般募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本第三者割当を併せて「本募集」ということがあります。以下同じです。）における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(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（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては、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）

11,009,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 10,488,000,000 円及び本第三者割当における手取金上限 521,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、2024年8月16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 10,488,000,000 円については、本日付公表の「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（国内不動産信託受益権）」に記載の本投資法人による新たな特定資産の取得資金等（取得に係る諸費用を含みます。以下同じです。）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本第三者割当による新投資口発行の手取金上限 521,000,000 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し届出目論見書並びに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投資なさるようお願いいたします。

については、当該特定資産の取得資金等の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来における特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。

なお、当該特定資産の取得予定日及び取得予定価格は下記の通りです。

物件名	取得予定日（代金支払日）	取得予定価格
（仮称）御船物流センター(注1)	2025年3月27日	11,000百万円(注2)
アクション大手門プレミアム	2025年3月28日	1,800百万円

(注1) 本物件は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2025年3月27日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。

(注2) 売主による対象建物に係る追加の設備工事等により、既存テナント賃貸借契約（各テナントとの間で当初締結されている各賃貸借予約契約をいいます。）が変更され、当該契約の賃料が増額された場合は、売主は本投資法人に対して、両者の合意により定めた金額分、売買代金を増額することについて協議するものとされています。

(注3) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関で預け入れる予定です。

6. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、7,600口を販売する予定です。

7. 今後の見通し

本日付公表の「2024年8月期及び2025年2月期の運用状況の予想の修正並びに2025年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

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

	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
1口当たり当期純利益(注1)	3,580円	3,752円	3,806円
1口当たり分配金	3,580円	3,753円	3,807円
実績配当性向(注2)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	127,875円	128,048円	128,102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) 実績配当性向については、以下の算式で計算した数値を百分率（%）で小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{実績配当性向} = 1 \text{口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）} \div 1 \text{口当たり当期純利益}$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
始値	169,800円	163,400円	163,200円
高値	176,100円	168,200円	174,700円
安値	160,400円	157,000円	156,200円
終値	164,600円	162,100円	165,700円

(注) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

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し届出目論見書並びに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投資なさるようお願いいたします。

② 最近 6 ヶ月間の状況（高値、安値は当該取引月の各取引日の終値を比較）

	2024年 3月	2024年 4月	2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月
始値	165,600円	172,500円	169,700円	161,000円	155,700円	155,800円
高値	176,000円	173,200円	170,800円	161,100円	160,200円	157,400円
安値	165,500円	166,500円	158,800円	156,800円	155,700円	147,800円
終値	171,700円	169,700円	161,500円	157,600円	156,800円	157,100円

(注 1) 2024 年 8 月の投資口価格については、2024 年 8 月 27 日現在で記載しています。

(注 2) 始値、高値及び安値については、東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に基づき記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2024年8月27日
始値	155,400円
高値	157,500円
安値	155,300円
終値	157,100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. その他（売却・追加発行等の制限）

- (1) 福岡地所株式会社は、一般募集に関し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、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、一般募集前から福岡地所株式会社が所有している本投資口を売却しない旨を合意します。上記の場合において、主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。
- (2) 一般募集に関し、本資産運用会社に対し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、受渡期日以降 180 日を経過する日までの期間、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、一般募集により取得することを予定している本投資口を売却（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに係る S M B C 日興証券株式会社への本投資口の貸付等を除きます。）しない旨を約するよう要請する予定です。
上記の場合において、主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日から、受渡期日以降 90 日を経過する日までの期間、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（ただし、本募集及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。
上記の場合において、主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は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://www.fukuoka-reit.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。