

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区虎ノ門四丁目2番3号  
 トーセイ・リート投資法人  
 代表者名 執行役員

北島 敬義  
 (コード番号: 3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 若林 要  
 問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司  
 (TEL. 03-3433-6320)

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

トーセイ・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、第三者割当により新投資口を発行すること(以下「本第三者割当」といいます。)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. 新投資口発行要領

(1)	発行新投資口数	4,000口
(2)	発行価額	1口当たり104,900円
(3)	発行価額の総額	419,600,000円
(4)	募集又は割当方法	第三者割当の方法による。
(5)	申込期間(申込期日)	2020年6月23日(火)
(6)	払込期日	2020年6月25日(木)
(7)	割当予定先及び口数	トーセイ株式会社 4,000口
(8)	申込単位	1口以上1口単位
(9)	募集事務受託者	SMB C日興証券株式会社
(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等を条件とする。	

2. 今回の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	336,505口
発行による増加投資口数	4,000口
発行後発行済投資口の総口数	340,505口

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、日本の不動産市場に存在する『膨大な既存建築ストック』(注1)のうち、主に東京経済圏(注1)に所在するボリュームゾーンの不動産(注1)を投資対象とするJ-REIT(注1)です。

また、本投資法人は、主に東京経済圏に所在するボリュームゾーンの不動産のうち、その立地条件、エリアに見合った建物スペックや賃料設定、取得前の改修・改装工事等の実施状況等を総合的に勘案したうえで、相対的に高いリスクプレミアムが要求される一方で、テナント誘引力の点で競合物件に対する高い競争力やポテンシャルを有する物件を適切に見極め、積極的な投資を行います。

本投資法人は、上記のような投資において、トーセイ株式会社(以下「トーセイ」といいます。)のコア・コンピタンス(注1)である3つの『力』(注1)を活用するとともに、そのための手段の一つとしてスポンサーサポートを戦略的に活用します。これにより、不動産取得市場における過度な取得競争を避けながら、相対的に高い投資利回りでの投資を実現する一方(『収益性』の観点)、そのような投資機会の発掘と投資実行に継続性を持たせ、本投資法人の取得以降においても、本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセッ

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

ト・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のリーシング力や運用ノウハウを最大限に発揮した賃貸運営の下、保有資産の相対的に高い投資利回りの維持・向上に努めています（『安定性』の観点）。

以上のように、本投資法人は、主に東京経済圏のボリュームゾーンの不動産に対し、トーセイのコア・コンピタンスを活用し、賃貸不動産としての高い競争力やポテンシャルを有した物件を継続的に取得し、また取得以後の安定的な運用を持続することで、投資運用における『収益性』及び『安定性』の双方を追求し、投資主価値の向上を目指しています。

これを踏まえ、本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、また、運用資産の着実な成長を実現するため、本投資法人は、2020年5月13日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（八王子トーセイビル）」に記載の不動産信託受益権（八王子トーセイビル）（以下「新規取得資産」といいます。）を1,600百万円（注2）で2020年5月29日に取得しました。新規取得資産の取得に際しては、自己資金に加え、新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために実施した2020年5月29日付の短期借入金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）（注3）によってその取得資金の一部を調達しています。

本第三者割当は、下記「4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期（2）調達する資金の具体的な使途」に記載のとおり、2020年10月末日までに行うことを予定している、2020年11月30日に弁済期限を迎える借入金（以下「既存借入金」といいます。）の一部期限前弁済（400百万円）のための資金の一部に充当することを目的に行うものです。新規取得資産の取得資金の一部を調達するために実行した本借入れにより有利子負債が増加しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、有利子負債比率（LTV）引き下げを図ります。また、スポンサーであるトーセイを本第三者割当の割当先とすることにより、スポンサーサポートを通じてパイプラインの強化を一層図ることで、本投資法人の持続的かつ安定的な成長の基盤とすることができると考えています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、新型コロナウイルス感染症の拡大等に伴う最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、下記「7. 発行条件等の合理性」をご参照ください。）。

（注1）「既存建築ストック」、「東京経済圏」、「ボリュームゾーンの不動産」、「J-REIT」、「トーセイのコア・コンピタンス」及び「3つの『力』」の意味については、本投資法人が2020年1月30日に提出した有価証券報告書をご参照ください。

（注2）新規取得資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注3）本借入れの詳細につきましては、2020年5月13日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。

#### 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）

405,500,000円（注）

（注）調達する資金の額（差引手取概算額）405,500,000円＝調達する資金の総額419,600,000円－新投資口発行にかかる諸費用14,100,000円

##### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

本第三者割当における手取金405,500,000円の具体的な使途及び支出予定時期は以下のとおりです。なお、残額が生じた場合には、手元資金とし、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。

具体的な使途	金額	支出予定時期
既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当する予定	400百万円	2020年10月

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

(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. 発行後の有利子負債比率 (LTV) の見込み

総資産 LTV (注 1) は 2020 年 4 月期末時点の 46.5%から本借入れ後は 46.8%に、鑑定 LTV (注 2) は 2020 年 4 月期末時点の 41.2%から本借入れ後は 41.5%に上昇しているところ、本取組み (下記「6. 資金使途の合理性に関する考え方」で定義します。) の実施により既存借入金の一部の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、総資産 LTV は本取組み後は 46.3%に、鑑定 LTV は本取組み後は 41.0%になる見込みであり、有利子負債比率 (LTV) を引き下げることで、財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上を実現することも目的としており、また、かかる本取組みは総資産 LTV の水準を 45~50%の範囲内としつつ市場環境に応じて運営を行うという本投資法人の方針にも沿うものです。

(注 1) 総資産 LTV の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{総資産 LTV} = \text{有利子負債額} (\ast 1) \div \text{資産総額} (\ast 2) \times 100$$

$\ast 1$  有利子負債額は、2020 年 4 月期末時点については同時点における有利子負債総額を、本借入れ後については 2020 年 4 月期末時点における有利子負債総額に本借入れの金額 400 百万円を加えた額を、本取組みの実施後については 2020 年 4 月期末時点における有利子負債総額に本借入れの金額 400 百万円を加え、2020 年 10 月末までに期限前弁済する予定の既存借入金 400 百万円を減じた額を、それぞれ用いています。以下同じです。

$\ast 2$  資産総額は、2020 年 4 月期末時点については同時点における貸借対照表計上額を、本借入れ後については 2020 年 4 月期末時点における貸借対照表計上額に本借入れの金額 400 百万円を加えた額を、本取組みの実施後については 2020 年 4 月期末時点における貸借対照表計上額に本第三者割当における手取金 405,500,000 円及び本借入れの金額 400 百万円を加え、2020 年 10 月末までに期限前弁済する予定の既存借入金 400 百万円を減じた額を、それぞれ用いています。

(注 2) 鑑定 LTV の算出にあたっては、以下の算式を使用しています。

$$\text{鑑定 LTV} = \text{有利子負債額} \div (\text{総資産額} \pm \text{含み損益額} (\ast))$$

$\ast$  含み損益額は、2020 年 4 月期末時点については同時点における保有物件の帳簿価額と鑑定評価額の差額であり、本借入れ後及び本取組みの実施後については 2020 年 4 月期末時点の含み損益額に新規取得資産の取得価格と取得時の鑑定評価額の差額を加えた金額となります。

(注 3) LTV は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

## 6. 資金使途の合理性に関する考え方

本第三者割当における手取金については、既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当する予定です。

本借入れを行う一方で、新規取得資産の取得及び既存借入金の返済による借入コストの低減により、本借入れの実施、新規取得資産の取得及び既存借入金の返済 (以下、本借入れの実施、既存借入金の返済及び新規取得資産の取得を総称して「本取組み」といいます。) 前に比した 2020 年 10 月期 (第 12 期) の 1 口当たり分配金の増加に加えて、有利子負債比率 (LTV) 引き下げによる財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上が見込まれることから、上記資金使途は、本投資法人の財務基盤の強化及び中長期的な成長に資するものであると考えられ、合理的な資金使途であると判断しております。

## 7. 発行条件等の合理性

### (1) 発行価額の算定根拠

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である 2020 年 6 月 12 日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である 104,900 円としました。

払込価額 104,900 円は、本役員会決議日の直前 1 か月間 (2020 年 5 月 13 日から 2020 年 6 月 12 日まで) の終値の平均値 103,160 円 (円未満切捨て) からは 1.7%のプレミアム、同直前 3 か月間 (2020 年 3 月 13 日から 2020 年 6 月 12 日まで) の終値の平均値 98,163 円 (円未満切捨て) からは 6.9%のプレミアム、同直前 6 か月間 (2019 年 12 月 13 日から 2020 年 6 月 12 日まで) の終値の平均値 114,200 円 (円未満切捨て) からは 8.1%のディスカウントとなっています。

### (2) 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

本第三者割当において発行する新投資口の数は、4,000口の予定であり、本日現在の発行済投資口数336,505口に対して、1.19%の割合で希薄化が生じます。

しかしながら、本第三者割当による調達資金は、2020年10月末日までに、既存借入金の一部期限前弁済のための資金の一部に充当する予定です。本投資法人は、新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために本借入れを行っておりますが、一方で、上記のとおり既存借入金の返済を行うことで、有利子負債全体としての借入コストを低減させることができ、これと新規取得資産の取得を併せた本取組みは、本取組みを実施しない場合に比べて、2020年10月期（第12期）の1口当たり分配金に対して増加の影響を与えません。また、本借入れの実行により有利子負債が増加しており、有利子負債比率（LTV）について、総資産LTVは2020年4月期末時点の46.5%から本借入れ後は46.8%に、鑑定LTVは2020年4月期末時点の41.2%から本借入れ後は41.5%に上昇しているところ、本第三者割当による調達資金により既存借入金の一部の返済を行うことで、借入コストの低減に加え、総資産LTVは本取組み後は46.3%に、鑑定LTVは本取組み後は41.0%になる見込みです。このように、本第三者割当は、有利子負債比率（LTV）を引き下げることで、財務基盤の強化並びに借入れ及び資本調達力の向上を実現することも目的としており、また、かかる本第三者割当は総資産LTVの水準を45～50%の範囲内としつつ市場環境に応じて運営を行うという本投資法人の方針にも沿うものです。本第三者割当による調達金額は、本借入れの金額（400百万円）とほぼ同額であり、本第三者割当による調達金額を既存借入金の一部期限前弁済（400百万円）のための資金の一部に充当することにより、本投資法人の有利子負債残高は本借入れ実行前とほぼ同額まで減少させることができます。以上のことから、本投資法人は、本第三者割当による調達金額は、このような目的を実現するために妥当な金額であると判断しています。

さらに、新規取得資産の取得によってポートフォリオにおける物件及びテナントの分散が進展することによる収益変動リスクの低減等も期待できること、並びに割当予定先のトーセイのスポンサーサポートを通じてパイプラインの強化も図られること等に鑑みれば、新規取得資産の取得に関連して行う本第三者割当は、中長期的な視点においても、本投資法人の投資主価値の向上に資すると考えています。

以上の理由により、本第三者割当による発行数量及び投資口の希薄化の規模は合理的であると判断しています。

## 8. 割当予定先の選定理由等

### (1) 割当予定先の概要

(1) 名称	トーセイ株式会社	
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門四丁目2番3号	
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山口 誠一郎	
(4) 事業内容	不動産流動化事業、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産ファンド・コンサルティング事業、不動産管理事業及びホテル事業等	
(5) 資本金	6,600百万円（2020年2月29日現在）	
(6) 設立年月日	1950年2月2日	
(7) 発行済株式数	48,635,300株（2019年11月30日現在）	
(8) 決算期	11月期	
(9) 従業員数	（連結）457人（2019年11月30日現在）	
(10) 主要取引先	国内外の法人、個人	
(11) 主要取引銀行	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、等	
(12) 大株主及び持株比率 （2019年11月30日現在）	山口 誠一郎	27.07%
	有限会社ゼウスキャピタル	12.60%
	KBL EPB S.A. 107704（常任代理人：株式会社みずほ銀行 決済営業部）	9.55%
	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT（常任代理人：香港上海銀行 東京支店）	4.03%
	GOVERNMENT OF NORWAY（常任代理人：シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	2.64%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2.63%

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

JPMC GOLDMAN SACHS TRUST JASDEC LENDING ACCOUNT (常任代理人：株式会社三菱UFJ銀行)	2.14%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	2.07%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT (常任代理人：香港上海銀行東京支店)	1.53%
GOLDMAN, SACHS& CO. REG (常任代理人：ゴールドマン・サックス証券株式会社)	1.19%

(13) 投資法人・資産運用会社と割当予定先の関係

資本関係	本日現在において、本投資法人が保有している当該会社の株式はありません。 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 8.04% (注 1) を保有しています。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社 (出資割合 100%) であり、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。以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本日現在において、当該会社は、本資産運用会社の取締役会長、代表取締役社長を除く全役員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役及び監査役の兼任先です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。また、本投資法人は、2020 年 4 月期 (第 11 期) において、当該会社との間で、関内ワイズビル、本厚木トーセイビル、T's garden 北柏、センチュリー浦和、T's garden 永山、グランドウールふじみ野、T's garden 一橋学園、T's garden 蕨Ⅱ、T's garden 蕨Ⅲ、T's garden 柏、サンイング北松戸及び T's garden 田無に係る売買契約を締結し、これらの資産を取得しています。さらに、当該会社は、本投資法人の保有資産である多摩センタートーセイビル、武蔵藤沢トーセイビル、JPT 元町ビルの一部区画及び T's garden 永山の住宅部分を賃料固定型 ML 契約に基づき賃借しています。加えて、本投資法人は、当該会社との間で、新規取得資産に係る売買契約を締結し、2020 年 5 月 29 日付で新規取得資産を取得しています。新規取得資産の詳細につきましては、2020 年 5 月 13 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ (八王子トーセイビル)」をご参照ください。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本第三者割当を行うにあたり、当該利害関係者人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。

(14) 最近 3 年間の経営成績及び財政状態 (IFRS)

決算期	2017 年 11 月期	2018 年 11 月期	2019 年 11 月期
連結純資産	46,158 百万円	52,021 百万円	58,306 百万円
連結総資産	122,550 百万円	138,768 百万円	161,894 百万円
1 株当たり親会社所有者帰属持分 (円)	955.99 円	1,071.63 円	1,225.27 円
連結売上高	57,754 百万円	61,543 百万円	60,727 百万円
連結営業利益	9,833 百万円	10,875 百万円	12,690 百万円
親会社の所有者に帰属する当期純利益	6,155 百万円	6,852 百万円	8,447 百万円

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

基本的 1 株当たり 連結当期純利益 (円)	127.48 円	141.36 円	176.40 円
1 株当たり配当金 (円)	22 円	25 円	30 円

(注 1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第 3 位以下を四捨五入して記載しています。

(注 2) なお、割当予定先については、株式会社東京証券取引所市場第一部に上場しており、同社が株式会社東京証券取引所に提出しているコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を株式会社東京証券取引所のホームページにて確認することにより、当該割当予定先の役員又は主要株主は暴力団等とは一切関係がないと本投資法人及び本資産運用会社は判断しています。

## (2) 割当予定先を選定した理由

割当予定先としてトーセイを選定した理由については、「3. 発行の目的及び理由」をご参照ください。

## (3) 割当予定先の保有方針

本投資法人は、割当予定先から、本第三者割当により取得する本投資口を含めた本投資法人の投資口の保有方針について、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。また、割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降 180 日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却を行わない旨合意します。

## 9. 大投資主及び所有投資口比率

### (1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

募集前 (2020 年 4 月 30 日現在)	募集後 (注 2)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 8.41%	トーセイ株式会社 9.12%
トーセイ株式会社 8.04%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 8.31%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 6.31%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 6.24%
野村信託銀行株式会社 (投信口) 4.02%	野村信託銀行株式会社 (投信口) 3.97%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) 2.46%	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) 2.43%
石原 昌幸 2.45%	石原 昌幸 2.42%
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT 2.00%	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT 1.97%
モルガン・スタンレー MUFG 証券株式会社 1.98%	モルガン・スタンレー MUFG 証券株式会社 1.96%
近畿産業信用組合 1.29%	近畿産業信用組合 1.27%
株式会社あおぞら銀行 1.19%	株式会社あおぞら銀行 1.17%

(注 1) 所有投資口比率は小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 2020 年 4 月 30 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

## (2) 導管性の充足に関する事項

該当事項はありません。

## 10. 今後の見通し

本第三者割当の実行を踏まえた 2020 年 10 月期 (第 12 期) (2020 年 5 月 1 日～2020 年 10 月 31 日) の運用状況の見通しについては、本日付で公表した「2020 年 4 月期決算短信 (REIT)」にて 2021 年 4 月期 (第

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

13期) (2020年11月1日~2021年4月30日)の運用状況の予想及び分配予想とともに、お知らせいたします。

## 11. 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

	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)
1口当たり当期純利益(円)	4,349円	3,585円	3,698円
1口当たり分配金(円)	4,052円	3,675円	3,696円
うち1口当たり利益分配金	4,052円	3,675円	3,696円
うち1口当たり利益超過分配金	-	-	-
実績配当性向	93.2%	102.4%	99.9%
1口当たり純資産(円)	106,840円	106,377円	111,137円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6ヶ月間です。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、加重平均投資口数は、第9期が282,670口、第10期が283,015口、第11期が336,292口です。なお、各期末発行済投資口数は、第9期が283,015口、第10期が283,015口、第11期が336,505口です。

(注3) 「実績配当性向」については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

$$1口当たり分配金 \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

ただし、第9期及び第11期の実績配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。

$$実績配当性向 = 分配金総額 \div 当期純利益 \times 100$$

(注4) 2020年4月期(第11期)については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく財務諸表に関する監査法人の監査は終了していません。

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ① 最近3営業期間の状況

	2019年4月期	2019年10月期	2020年4月期
始 値	110,000円	115,500円	139,200円
高 値	119,600円	147,500円	140,800円
安 値	103,200円	114,900円	74,900円
終 値	115,200円	138,500円	96,800円

#### ② 最近6か月間の状況

	2020年1月	2月	3月	4月	5月	6月(注)
始 値	132,700円	134,700円	117,500円	96,600円	96,400円	106,500円
高 値	136,700円	138,900円	130,100円	102,500円	106,800円	110,500円
安 値	129,900円	118,900円	74,900円	87,100円	95,600円	99,200円
終 値	135,100円	120,000円	96,600円	96,800円	106,500円	104,900円

(注) 2020年6月の投資口価格については、2020年6月12日現在で表示しています。

#### ③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	2020年6月12日
始 値	99,800円
高 値	105,200円
安 値	99,200円
終 値	104,900円

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。

(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	2018年11月1日
調達資金の額	4,858,305,300円(差引手取概算額)
発行価額	104,931円
募集時における発行済投資口の総口数	234,400口
当該募集による発行投資口数	46,300口
募集後における発行済投資口の総口数	280,700口
発行時における当初の資金用途	全額を特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年11月
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

②第三者割当増資

発行期日	2018年11月28日
調達資金の額	242,915,265円(差引手取概算額)
発行価額	104,931円
募集時における発行済投資口の総口数	280,700口
当該募集による発行投資口数	2,315口
募集後における発行済投資口の総口数	283,015口
割当先	大和証券株式会社
発行時における当初の資金用途	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に充当
発行時における支出予定時期	2018年12月
現時点における充当状況	2019年5月24日取得のT's garden大島の取得資金の一部に全額充当済み

③公募増資

発行期日	2019年11月1日
調達資金の額	6,890,572,000円(差引手取概算額)
発行価額	132,511円
募集時における発行済投資口の総口数	283,015口
当該募集による発行投資口数	52,000口
募集後における発行済投資口の総口数	335,015口

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。



発行時における 当初の資金使途	全額を特定資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当
発行時における 支出予定時期	2019年11月/12月
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

④第三者割当増資

発 行 期 日	2019年11月27日
調 達 資 金 の 額	197,441,390円(差引手取概算額)
発 行 価 額	132,511円
募集時における 発行済投資口の総口数	335,015口
当該募集による 発行投資口数	1,490口
募集後における 発行済投資口の総口数	336,505口
割 当 先	大和証券株式会社
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に充当
発行時における 支出予定時期	2020年5月
現時点における 充 当 状 況	全額を2020年5月29日に取得した新規取得資産の取得資金及び取得に関連する諸費用の一部に充当

以 上

\* 本投資法人ホームページアドレス：<http://www.tosei-reit.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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。