

各位

不動産投資信託証券発行者
東京都中央区日本橋二丁目1番3号
Oneリート投資法人
代表者 執行役員 鍋山 洋章
(コード番号: 3290)

資産運用会社
みずほリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 鍋山 洋章
問合せ先 経営管理部長 秋元 武
TEL: 03-3242-7155

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

One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関し決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- | | |
|-----------------------|---|
| (1) 募集投資口数 | 27,200口 |
| (2) 払込金額
(発行価額) | 未定
2021年9月15日(水)から2021年9月17日(金)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、本投資法人が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下記(6)記載の引受人から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円未満端数切り捨て)を仮条件として、当該仮条件により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、大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社(以下「共同主幹事会社」又は「引受人」と総称する。)に一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。 |
| (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み、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。 |

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (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 2021年9月22日（水）から2021年9月27日（月）までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の4営業日後の日とする。
- (12) 受 渡 期 日 上記(11)記載の払込期日の翌営業日とする。
- (13) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (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する。

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 1,360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売出投資口数の上限を示したものである。上記売出投資口数は、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役員会において決定する。
- (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役員会において決定する。なお、売出価格は、一般募集の発行価格（募集価格）と同一とする。
- (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本投資法人の投資主であるみずほリアルティOne株式会社（以下「指定先」という。）から1,360口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」という。）の売出しを行う。
- (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する。
- (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する。
- (9) 受 渡 期 日 一般募集における受渡期日と同一とする。
- (10) 売出投資口数、売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (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する。
- (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する。

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 1,360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、一般募集の払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
（発行価額）の総額

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (4) 割 当 先 みずほ証券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 2021年10月14日（木）
（ 申 込 期 日 ）
- (7) 払 込 期 日 2021年10月15日（金）
- (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する。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この第三者割当（以下「本件第三者割当」という。）による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本件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、みずほ証券株式会社が指定先から1,360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際し、みずほ証券株式会社が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、2021年9月8日（水）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,360口の本件第三者割当による新投資口発行を、2021年10月15日（金）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翌日から2021年10月12日（火）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い付けた本投資口は、その口数の全てが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。

この場合、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、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、みずほ証券株式会社による上記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。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は大和証券株式会社及びSMB C日興証券株式会

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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	239,908口	
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	27,200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	267,108口	
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	1,360口	(注)
本件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	268,468口	(注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数に対し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。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、「分配金の持続的な成長」と「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針とし、かかる基本方針のもと、fab南大沢及び他2物件の譲渡（2021年3月26日付）並びにD'sVARIE本郷ビル及び他2物件の取得（同年3月30日付）^(注1)を実施することで、テナント分散を通じた収益基盤の安定化を図りました。

今回、新たな特定資産^(注2)を取得することで一層の収益基盤の安定化を図りつつ、財務の健全性を確保する観点から、市場動向、分配金水準及び有利子負債比率（LTV）等に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。

(注1) fab南大沢及び他2物件の譲渡並びにD'sVARIE本郷ビル及び他2物件の取得の詳細につきましては、2021年3月24日付で公表の「資産の譲渡（fab南大沢、他2物件）及び貸借の解消並びに資産の取得（D'sVARIE本郷ビル、他2物件）及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 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。また、当該特定資産の内容につきましては、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（計6物件）」をご参照ください。

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）

9,116,000,000円（上限）

(注) 一般募集による新投資口発行の手取金（8,682,000,000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（434,000,000円）を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2021年8月20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

一般募集による新投資口発行の手取金については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（計6物件）」に記載の本投資法人が取得を予定している資産の取得資金の一部に充当する予定です。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、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する予定です。

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、指定先に対して、一般募集の対象となる本投資口のうち、4,320口を上限とする本投資口（但し、販売口数に発行価格を乗じた金額が1,500,000,000円を超えることとなる場合には、1,500,000,000円を発行価格で除して得られる口数（1口未満端数切り捨て）を販売する予定です。）を販売する予定です。

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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「2022年2月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年8月期（第18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。

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

	2020年2月期	2020年8月期	2021年2月期
1口当たり当期純利益 ^(注1)	7,885円	7,994円	4,260円
1口当たり分配金	7,889円	7,994円	7,605円
配当性向 ^(注2)	100.0%	99.9%	118.6%
1口当たり純資産額	221,912円	222,017円	218,284円

(注1) 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定しています。

(注2) 配当性向については、次の計算式で計算し、小数第2位を切り捨てて記載しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額（利益超過分配金を含まない。）} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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	2021年2月期	2021年8月期
始値	325,500円	247,000円	286,700円
高値	340,000円	307,500円	346,000円
安値	173,600円	237,500円	278,000円
終値	257,700円	286,400円	328,000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算出した数値を記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2021年 4月	5月	6月	7月	8月	9月 ^(注2)
始値	302,000円	307,500円	306,500円	331,500円	341,500円	332,000円
高値	315,000円	308,000円	325,000円	344,500円	346,000円	332,000円
安値	302,000円	296,200円	306,500円	331,500円	328,000円	311,000円
終値	307,000円	308,000円	323,500円	342,000円	328,000円	311,000円

(注1) 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算出した数値を記載しています。

(注2) 2021年9月の投資口価格については、2021年9月7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

	2021年9月7日
始値	317,500円
高値	319,000円
安値	311,000円
終値	311,000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。

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

8. 売却・追加発行等の制限

- ① 一般募集に関し、指定先に、共同主幹事会社との間で、一般募集における受渡期日の180日後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の売却、担保提供、貸付けその他の処分等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有することとなる予定です。

- 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、一般募集における受渡期日の90日後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾なしに、本投資口の追加発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し、本件第三者割当に基づく新投資口の発行及び投資口の分割の場合を除きます。）を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

9. 利害関係人等との取引について

引受人であるみずほ証券株式会社との引受契約の締結は、みずほ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。）の利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」に該当するため、本資産運用会社の社内規程に従い、所定の手続きを経て意思決定を行っています。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://one-reit.com/>

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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。