

2020年2月14日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人
代表者名 執行役員 城 崎 好 浩
(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 城 崎 好 浩
問合せ先 取締役財務部長 桒 村 佳 永
(TEL. 03-3516-1591)

新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人(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、新投資口の発行及び投資口の売出しに関し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の件(一般募集)

- (1) 募集投資口数 35,250口
(2) 発行価格(募集価格) 未定

(2020年2月26日(水曜日)から2020年3月2日(月曜日)までのいずれかの日(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、発行価格(募集価格)とは、一般募集における価額である。)

- (3) 払込金額(発行価額) 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、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口当たりの新投資口払込金として後記(5)に記載の引受人から受け取る金額である。)

- (4) 払込金額(発行価額)の総額
未定

- (5) 募集方法

一般募集とし、みずほ証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社(以下「共同主幹事会社」という。)並びに野村証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社(以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。)に全投資口を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格(募集価格)は、発行価格等決定

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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(作成された場合)をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い
致します。



- 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 円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定する。
- (6) 引受契約の内容 引受手数料を支払わず、これに代わるものとして一般募集における発行価格（募集価格）から発行価額（引受価額）を差引いた額の総額を引受人の手取金とする。
- (7) 需要状況の把握（ブックビルディング）の期間 2020 年 2 月 21 日（金曜日）から発行価格等決定日まで
- (8) 申込期間 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
- (9) 払込期日 2020 年 3 月 3 日（火曜日）から 2020 年 3 月 6 日（金曜日）までのいずれかの日。ただし、発行価格等決定日から 4 営業日後の日とする。
- (10) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (11) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (12) 発行価格（募集価格）及び払込金額（発行価額）、その他この公募による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (13) 前記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。
2. 投資口売出しの件（オーバーアロットメントによる売出し）
- (1) 売出人及び売出数 みずほ証券株式会社 1,750 口
オーバーアロットメントによる売出しは、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、みずほ証券株式会社が行う売出しである。上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限口数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中止される場合がある。売出数は、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）と同一の価格とする。)
- (3) 売出価額の総額 未定
- (4) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から 1,750 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。
- (5) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とする。
- (6) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とする。
- (7) 申込証拠金 売出価格と同一の金額とする。
- (8) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (9) 売出数、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。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

(10) 前記各号については、金融商品取引法におけ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の件

- (1) 募集投資口数 1,750 口
- (2) 割当先及び口数 みずほ証券株式会社 1,750 口
- (3) 払込金額（発行価額） 未定
(発行価格等決定日に開催する役員会において決定される一般募集の払込金額（発行価額）と同一とする。)
- (4) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (5) 申込期間 2020年3月23日（月曜日）
- (6) 払込期日 2020年3月24日（火曜日）
- (7) 申込単位 1口以上1口単位
- (8) 申込期間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。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 前記各号については、金融商品取引法におけ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

- (1) 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である東京建物株式会社から1,750口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）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上限口数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中止される場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに際し、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、2020年2月14日（金曜日）開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口1,750口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2020年3月24日（火曜日）を払込期日として行うことを決議しています。
- (2) 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終了日の翌日から2020年3月18日（水曜日）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。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。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

- (3) 更に、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。
- (4) オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作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、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、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主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、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。
- (5) 上記(1)から(4)の取引に関しては、みずほ証券株式会社がSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口の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	923,000 口
一般募集による新投資口発行口数	35,250 口
一般募集後の発行済投資口総数	958,250 口
本件第三者割当による増加投資口数	1,750 口 (注)
本件第三者割当後の発行済投資口総数	960,000 口 (注)

(注) 本件第三者割当における募集投資口数の全口数について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

新たな特定資産（投資信託及び投信法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による外部成長を図るとともに、有利子負債比率（LTV）の水準を引き下げること、デットによる物件取得余力の拡充及び財務基盤の更なる強化を図り、長期安定的な成長力の向上を図るため、新投資口を発行することとしたものです。

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）

175 億円（上限）

(注1) 一般募集における手取金の見込額 167 億円及び本件第三者割当における手取金の見込額の上限 8 億円を合計した金額を記載しています。

(注2) 上記金額は、いずれも 2020 年 1 月 31 日（金曜日）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（億円未満切り捨て）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（167 億円）(注) は、一般募集と同日付をもって決議された第三者

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

割当による新投資口発行の手取金（上限 8 億円）（注）と併せて、下記のセンシティビルディングの取得資金と、借入金の返済の一部に充当します。残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。センシティビルディングの詳細については、別途本日付で公表した「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ（センシティビルディング）」に記載の通りです。

物件番号	取得予定資産	取得予定価格(百万円)	取得予定時期
事務所 B-14	センシティビルディング	13,870	2020 年 3 月

（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. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「2019 年 12 月期 決算短信 (REIT)」及び「2020 年 6 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 年 12 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

（参考）2020 年 6 月期及び 2020 年 12 月期の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
2020 年 6 月期 予想	16,439	7,989	7,287	7,286	7,590 円	—
2020 年 12 月期 予想	16,797	8,166	7,412	7,411	7,720 円	—

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

(1) 過去 3 営業期間の運用状況

	2018 年 12 月期	2019 年 6 月期	2019 年 12 月期 (注 1)
1 口当たり当期純利益 (注 2)	7,324 円	7,818 円	7,491 円
1 口当たり分配金	7,326 円	7,380 円	7,493 円
実績配当性向	100.0%	94.3%	100.0%
1 口当たり純資産	258,626 円	259,118 円	259,230 円

（注 1）2019 年 12 月期については、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。

（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定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2018年12月期	2019年6月期	2019年12月期
始 値	403,000 円	410,000 円	465,000 円
高 値	448,000 円	492,000 円	528,000 円
安 値	388,000 円	383,000 円	463,500 円
終 値	417,000 円	467,000 円	476,500 円

② 最近6か月間の状況

	2019年 9月	10月	11月	12月	2020年 1月	2月(注)
始 値	484,000 円	510,000 円	520,000 円	496,500 円	476,000 円	498,000 円
高 値	521,000 円	528,000 円	525,000 円	499,500 円	507,000 円	504,000 円
安 値	480,000 円	504,000 円	473,000 円	470,000 円	468,500 円	481,500 円
終 値	513,000 円	519,000 円	498,500 円	476,500 円	501,000 円	493,000 円

(注) 2020年2月の投資口価格については、2020年2月13日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

	2020年2月13日
始 値	491,500 円
高 値	496,500 円
安 値	488,000 円
終 値	493,000 円

(3) 過去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：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い
致します。

8. その他

(1) 追加発行制限

本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、2020年2月14日（金曜日）より一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、投資口の追加発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当、投資口の分割等の場合の追加発行を除きます。）を行わないことに合意しています。なお、上記の場合においても、共同主幹事会社は、そのいずれもが同意する場合、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。

(2) 売却制限

東京建物株式会社は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、2020年2月14日（金曜日）より、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、2020年2月14日（金曜日）現在保有している本投資口29,300口について、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みずほ証券株式会社への貸出しを除き、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

本投資法人の以下の投資主は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、2020年2月14日（金曜日）より、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの場合、一般募集の受渡期日から6か月後の応当日までの期間中、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社の場合、一般募集の受渡期日から3か月後の応当日までの期間中、2020年2月14日（金曜日）現在保有している本投資口について、他の者に対する売却、譲渡、担保権の設定、貸出しその他の処分等を新たに行わない旨合意をしています。ただし、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。

なお、2020年2月14日（金曜日）現在における各投資主の保有口数は、以下の通りです。

(2020年2月14日現在)

投資主の名称	保有口数（口）
安田不動産株式会社	5,000
大成建設株式会社	1,500
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント	100
合計	6,600

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の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（作成された場合）をご覧いただいた上で投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願い致します。