

2021年8月16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一丁目7番2号
サンケイリアルエステート投資法人
代表者名 執行役員 太田 裕一
(コード番号：2972)

資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 太田 裕一
問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤
TEL：03-5542-1316

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年8月16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 105,047口

(2) 払込金額 未定

(発行価額) 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、2021年8月24日（火）から2021年8月27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。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たりの新投資口払込金として、本投資法人が受け取る金額をいいます。

(3) 払込金額 未定

(発行価額)の総額

(4) 発行価格 未定

(募集価格)

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。）における本投資口の普通取引の終値（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）から2021年8月期に係る1口当たりの予想分配金2,862円を控除した金額に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 未定

(募集価格)の総額

(6) 募集方法

一般募集とし、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社（以下3社を併せて「共同主幹事会社」と総称します。）並びにSMB C日興証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引

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、日本国内外を問わず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（作成された場合）をご覧ください。また、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- 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。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売されることがあります。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集(販売)される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。
- (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)にて本投資口の買取引受けを行い、当該払込金額(発行価額)と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。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。但し、引受人は、下記(10)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)と払込金額(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から発行価格等決定日の2営業日後の日まで
- (10) 払込期日 2021年9月1日(水)又は2021年9月2日(木)のいずれかの日。発行価格等決定日が、2021年8月24日(火)から2021年8月26日(木)までの場合には2021年9月1日(水)、2021年8月27日(金)の場合には2021年9月2日(木)とします。
- (11) 受渡期日 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とします。
- (12) 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。
- (13) 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)(下記<ご参考>1.をご参照ください。)

- (1) 売出投資口数 5,252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大和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 大和証券株式会社
- (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大和証券株式会社が株式会社サンケイビルから5,252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 一般募集における申込期間と同一とします。
- (8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とします。
- (9) 一般募集を中止した場合は、このオーバーアロットメントによる売出しも中止します。
- (10) 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

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、日本国内外を問わず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(作成された場合)をご覧ください。また、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

て決定します。

(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。

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 5,252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、一般募集の払込金額（発行価額）と同一とします。

(3) 払込金額 未定

(発行価額)の総額

(4) 割当先 大和証券株式会社

(5) 申込単位 1口以上1口単位

(6) 申込期間 2021年9月28日（火）

(申込期日)

(7) 払込期日 2021年9月29日（水）

(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します。

(9) 一般募集を中止した場合は、この第三者割当による新投資口の発行も中止します。

(10) 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、今後開催する本投資法人役員会において決定します。

(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

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社サンケイビルから5,252口を上限として借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。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和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2021年8月16日（月）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口5,252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、2021年9月29日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

大和証券株式会社は、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（以下「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があります、当該安定操作取引で買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。

また、大和証券株式会社は、申込期間終了日の翌日から2021年9月24日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資口の買付け（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、大和証券株式会社がシンジケートカバー取引で買付けた本投資口は、全て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も、大和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ないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った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。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る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、本件第三者割当に応じる予定です。

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とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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、日本国内外を問わず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（作成された場合）をご覧ください。また、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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は、大和証券株式会社による株式会社サンケイビルからの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和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。

なお、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

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	356,800 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	105,047 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	461,847 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	5,252 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	467,099 口 (注)

(注) 本件第三者割当の募集投資口数の全口数について大和証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の投資口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新投資口の発行による資金調達により、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。）を取得することで、クオリティを維持しつつポートフォリオを拡大することを目的としています。本投資法人は、市場動向、有利子負債比率（LTV）及び1口当たり分配金の水準等を総合的に検討した結果、新投資口の発行を決定いたしました。

4. 調達する資金の額、用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）

13,191,000,000 円（上限）

(注) 一般募集における手取金 12,563,000,000 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 628,000,000 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 5 日（木）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用途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本投資法人が取得を予定する不動産信託受益権（注）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。

(注) 本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権の詳細については、本日付で公表した「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」をご参照ください。

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「2021 年 8 月期及び 2022 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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（注1）

	2020年2月期 (第2期)	2020年8月期 (第3期)	2021年2月期 (第4期)
1口当たり当期純利益（注2）	3,007円	2,532円	2,849円
1口当たり分配金額 （うち1口当たり利益分配金）	2,995円 (2,995円)	2,532円 (2,532円)	2,849円 (2,849円)
（うち1口当たり利益超過分配金）	(-)	(-)	(-)
実績配当性向（注3）	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額（注4）	105,408円	104,945円	105,262円

（注1）いずれも記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

（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（2020年2月期355,420口、2020年8月期356,800口、2021年2月期356,800口）で除することにより算定しています。

（注3）2020年2月の配当性向については、期中に新投資口の発行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、次の算定式により算出しています。

分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

（注4）1口当たり純資産額は、次の算定式により算出しています。

純資産額÷発行済投資口の総口数

(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2月期 (第2期)	2020年8月期 (第3期)	2021年2月期 (第4期)
始 値	121,200円	114,600円	91,800円
高 値	139,700円	127,600円	118,500円
安 値	115,800円	61,000円	90,100円
終 値	120,600円	90,800円	110,200円

② 最近6ヶ月間の状況

	2021年3月	2021年4月	2021年5月	2021年6月	2021年7月	2021年8月
始 値	110,200円	117,900円	122,200円	123,200円	133,700円	132,300円
高 値	119,700円	123,000円	125,000円	134,100円	135,800円	134,300円
安 値	107,700円	114,100円	115,800円	121,700円	129,200円	128,700円
終 値	117,900円	122,100円	123,600円	133,700円	131,700円	134,100円

（注）2021年8月の投資口価格については、2021年8月13日（金）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

	2021年8月13日
始 値	133,700円
高 値	134,300円
安 値	133,300円
終 値	134,100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、日本国内外を問わず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（作成された場合）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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(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	2019年9月2日
調達資金の額	12,777,138,549円
払込金額（発行価額）	114,471円
募集時における発行済投資口数の総口数	239,600口
当該募集による発行投資口数	111,619口
募集後における発行済投資口の総口数	351,219口
発行時における当初の資金用途	全額を取得予定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2019年9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	2019年9月26日
調達資金の額	638,862,651円
払込金額（発行価額）	114,471円
募集時における発行済投資口数の総口数	351,219口
当該募集による発行投資口数	5,581口
募集後における発行済投資口の総口数	356,800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	全額を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	2019年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に一部を借入金の返済資金に、2020年10月1日に特定資産の取得資金の一部に充当済み

8. 売却・追加発行等の制限について

(1) 一般募集に関連して、株式会社サンケイビルは、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、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（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渡し等を除きます。）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、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

(2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、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（但し、一般募集、本件第三者割当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、当該合意の内容の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.s-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、日本国内外を問わず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（作成された場合）をご覧ください。また、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。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。