

2023年3月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号  
いちごホテルリート投資法人  
代表者名 執行役員 石井 絵梨子  
(コード番号 3463) [www.ichigo-hotel.co.jp](http://www.ichigo-hotel.co.jp)  
資産運用会社名  
いちご投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志  
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁  
(電話番号 03-3502-4892)

## 新投資口発行および投資口売出しのお知らせ

いちごホテルリート投資法人(以下、「本投資法人」という。)は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行およびオーバーアロットメントによる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        | 107,620口  |
| (2) 払込金額(発行価額)    | 未定<br>2023年3月27日(月曜日)から2023年3月29日(水曜日)までの間のいずれかの日(以下、「発行価格等決定日」という。)に開催する本投資法人役員会において決定します。   |
| (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<br>一般募集における発行価格(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。)における本投資法人の投資口(以下、「本投資口」という。)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。 |
| (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、SMBC日興証券株式会社およびみずほ証券株式会社(以下、「共同主幹事会社」または「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ます。<br>なお、上記募集投資口数の一部が、欧州およびアジアを中心と   |

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出し届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

する海外市場（ただし、米国およ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。

- (7) 引受契約の内容 引受人は、後述(11)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) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日
- (9) 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
- (10) 申込単位 1口以上1口単位
- (11) 払込期日 2023年3月31日（金曜日）から2023年4月4日（火曜日）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 払込期日の翌営業日
- (13) 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。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (14) 前述各号については、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下、「金融商品取引法」という。）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 SMBC日興証券株式会社
- (2) 売出投資口数 5,380口  
なお、前述売出投資口数は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り、需要状況等により減少し、また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、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）と同一の価格とします。
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 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、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が、いちご株式会社（以下、「指定先」という。）から5,380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。）の売出しを行います。
- (6) 申込期間 上述1.(8)記載の一般募集における申込期間と同一とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

- (7) 申込証拠金の入金期間 上述1. (9) 記載の一般募集における申込証拠金の入金期間と同一とします。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 受渡期日 上述1. (12) 記載の一般募集における受渡期日と同一とします。
- (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て決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (11) 前述各号については、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

- (1) 募集投資口数 5,380口
- (2) 割当先および割当投資口数 SMBC日興証券株式会社 5,380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）と同一の価格とします。
- (4) 払込金額（発行価額）の総額 未定
- (5) 申込期間（申込期日） 2023年4月25日（火曜日）
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 払込期日 2023年4月26日（水曜日）
- (8) 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。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (9) 前述（5）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。
- (10) 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。
- (11) 前述各号については、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およ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、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および投資口売出届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

## 〈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、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が指定先から5,380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数は、5,380口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、また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、SMBC日興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、本投資法人は、本日開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資口5,380口の第三者割当による新投資口発行（以下、「本第三者割当」という。）を、2023年4月26日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集およ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2023年4月24日（月）までの間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、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」という。）を行う場合があります。SMBC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すべての本投資口は、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、SMBC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、また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、SMBC日興証券株式会社は、一般募集およ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また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、安定操作取引およ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、SMBC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また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、または発行そのものが全く行われな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およ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ない場合には、SMBC日興証券株式会社による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、かかる場合、SMBC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。

上記の取引に関しては、SMBC日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

### 2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	254,974口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	107,620口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	362,594口

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数 5,380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 367,974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SMBC日興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. 発行の目的および理由

本投資法人においては、ポートフォリオの地域分散を進めるとともに、収益の安定性ならびに成長性を高めることが、投資主価値の最大化に資するものと考え、市場動向や1口当たり分配金の水準等について総合的に勘案した結果、本日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(5ホテル)」に記載のとおり、一般募集により調達する手取金、取引銀行からの借入金および自己資金により、5物件の特定資産(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。以下、「投信法」という。))第2条第1項における意味を有します。以下、「取得予定資産」という。)を取得すること(以下、「本取得」という。)を予定しています。

本取得により、本投資法人の資産規模は30ホテル、698億円となる予定であり、資産規模の拡大と併せて、流動性の向上にも寄与するものと考えています。

### 4. 目論見書の電子交付について

引受人は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います(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、「特定有価証券開示府令」という。))第32条の2第1項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合(特定有価証券開示府令第32条の2第7項)は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人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、使途および支出予定時期

#### (1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

12,087,000,000円(上限)

(注) 一般募集における手取金11,512,000,000円および本第三者割当による新投資口発行の手取金上限575,000,000円を合計した金額を記載しています。また、前述金額は2023年3月8日(水曜日)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です。

#### (2) 調達する資金の具体的な使途および支出予定時期

一般募集における手取金については、本日付発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ(5ホテル)」でお知らせした取得予定資産の取得資金およびその取得費用の一部に

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

充当します。なお、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済または将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 上述の各手取金は、2023年3月8日（水曜日）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です。

(注2) 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。

## 6. 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、一般募集における本投資口のうち、10,000口を上限とする本投資口（ただし、販売口数に発行価格を乗じた金額が1,000,000,000円を超えることとなる場合には、1,000,000,000円を発行価格で除して得られる口数（1口未満端数切捨て）とします。）を販売する予定です。

## 7. 今後の見通し

2023年7月期の運用状況予想については、本日付発表の「2023年1月期の運用状況および分配予想と決算値との差異ならびに2023年7月期の運用状況予想修正のお知らせ」に記載のとおりです。また、2024年1月期の運用状況予想については、本日付発表の「2023年1月期 決算短信（REIT）」に記載のとおりです。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出届目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

8. 最近3営業期間の運用状況およびエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2022年1月期 (第13期)	2022年7月期 (第14期)	2023年1月期 (第15期) (注1)
1口当たり当期純利益	1,345円	1,417円	2,311円
1口当たり分配金	1,345円	1,418円	2,311円
配当性向 (注2)	100.0%	100.1%	100.0%
1口当たり純資産	125,270円	125,342円	126,236円

(注1) 2023年1月期については、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査は終了していますが、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) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数第1位未満を切捨てて記載しています。  
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

	2022年1月期 (第13期)	2022年7月期 (第14期)	2023年1月期 (第15期)
始値	89,700円	77,300円	94,600円
高値	97,500円	98,200円	115,200円
安値	73,600円	76,500円	93,500円
終値	77,100円	93,900円	114,100円

(注) 始値、高値および安値については、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。

② 最近6か月間の状況

	2022年10月	2022年11月	2022年12月	2023年1月	2023年2月	2023年3月
始値	102,200円	108,600円	102,600円	106,000円	116,400円	115,600円
高値	108,300円	108,600円	110,200円	115,200円	119,100円	117,400円
安値	99,600円	99,900円	101,800円	104,800円	112,100円	112,700円
終値	107,000円	102,500円	108,000円	114,100円	119,100円	113,100円

(注1) 始値、高値および安値については、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。

(注2) 2023年3月の投資口価格については、2023年3月15日 (水) 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

	2023年3月15日
始値	112,400円
高値	114,900円

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出し届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。

安値	112,400円
終値	113,100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.売却・追加発行等の制限

- (1) 一般募集に関し、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、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承諾を受けることなしに、指定先が一般募集前から保有する本投資口6,500口及び指定先が一般募集により取得することを予定している本投資口10,000口（上限）の売却等（ただし、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。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部もしくは全部につき解除し、またはその制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (2) いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドは、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降45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承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部もしくは全部につき解除し、またはその制限期間を短縮する権限を有します。
- (3) 本投資法人は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、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承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集および本第三者割当、本投資口の投資口分割等の場合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、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部もしくは全部につき解除し、またはその制限期間を短縮する権限を有します。

以 上

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行およ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、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および投資口売出届出目論見書ならびにその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なされ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。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、また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また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募集は行われません。