

2022年8月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目14番15号
タカラレーベン不動産投資法人
代表者名 執行役員 宰田 哲男
(コード番号 3492)

資産運用会社名
タカラPAG不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 宰田 哲男
問合せ先 取締役財務企画部長 伊藤 真也
TEL: 03-6435-5264

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

タカラレーベン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年8月15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いたしましたので、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 63,600口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2022年8月23日（火）から2022年8月25日（木）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。
- (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) 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」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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）から2022年8月期（第9期）に係る1口当たりの予想分配金2,930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、SMB C日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）並びに野村証券株式会社（以下共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称します。）に一般募集分の全投資口を買取引受けさせます。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(11)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（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、

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

引受人の手取金となります。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 2022年9月1日（木）
- (12) 受渡期日 2022年9月2日（金）
- (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。
- (14) 上記各号については、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」といいます。）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>オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）

- (1) 売出投資口数 4,500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SMB C日興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 SMB C日興証券株式会社
- (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SMB C日興証券株式会社が、PAG JREIT Co-Invest Limitedから4,500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 一般募集の申込期間と同一とします。
- (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します。
- (9) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とします。
- (10) 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します。
- (11) 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。
- (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します。

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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<ご参考>

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、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がPAG JREIT Co-Invest Limitedから4,500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、4,500口を予定していますが、当該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ぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、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して、追加的に一般募集の発行価額と同一の価格で本投資口を買取る権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、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2022年9月22日（木）までの間を行使期間として、PAG JREIT Co-Invest Limitedから付与されます。

また、SMB C日興証券株式会社は、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2022年9月22日（木）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。SMB C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全ての本投資口は、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、SMB C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、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。

更に、SMB C日興証券株式会社は、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。

SMB C日興証券株式会社は、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、グリーンシューオプションを行使し、本投資口をPAG JREIT Co-Invest Limitedから取得する予定です。

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ぬ場合は、SMB C日興証券株式会社によるPAG JREIT Co-Invest Limitedからの本投資口の借入れ、PAG JREIT Co-Invest LimitedからSMB C日興証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与及び東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

なお、上記の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社と協議の上、これらを行います。

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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

3. 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	575,000口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	63,600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	638,600口

4. 発行の目的及び理由

本投資法人は投資主利益の最大化を目指し、ポートフォリオの質の向上及び中長期的に安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を図ることを目的として、6. (2) 記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）を取得するため、市場動向、LTV水準を含む財務の健全性及び1口当たりの分配金水準にも留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行し資金調達を行うことといたしました。

5. 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集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)。一般募集においては、目論見書の提供は書面ではなく、電子交付のみとすることによって、環境への負荷低減に貢献できると本投資法人は考えています。

(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」と呼び、その結果紙媒体での目論見書の交付を伴わない一般募集を「ペーパーレス化(した)オファリング」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（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）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。

6. 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）

6,729,000,000円

(注) 上記金額は2022年8月1日（月）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

一般募集における手取金については、本日付で公表の「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」に記載の本投資法人が取得を予定している新たな特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。

7. 配分先の指定

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本日付で公表の「2023年2月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年8月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。

9. 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

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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(1) 最近3営業期間の運用状況 (注1)

	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)
1口当たり当期純利益	3,192円	3,381円	3,132円
1口当たり分配金	3,100円	3,156円	3,120円
(うち1口当たり利益分配金)	3,100円	3,156円	3,120円
(うち1口当たり利益超過分配金)(注2)	—	—	—
実績配当性向(注3)	97.1%	93.3%	99.6%
1口当たり純資産	100,853円	101,156円	103,166円

(注1) いずれも記載未満の数値については切り捨て、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口当たり利益超過分配金は、全額一時差異等調整引当額であり、税法上の出資等減少分配はありません。

(注3) 実績配当性向は以下の算定式により算出しています。

$$1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) \div 1口当たり当期純利益 \times 100$$

なお、第8期の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、次の算式により算出しています。

$$分配金総額(利益超過分配金は含まない) \div 当期純利益 \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2021年2月期 (第6期)	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)
始値	83,700円	107,100円	114,500円
高値	115,500円	131,500円	120,900円
安値	83,300円	104,600円	108,000円
終値	107,000円	112,700円	114,500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記載しています。

② 最近6か月間の状況

	2022年3月	2022年4月	2022年5月	2022年6月	2022年7月	2022年8月
始値	114,600円	124,200円	121,400円	118,300円	115,900円	115,500円
高値	123,600円	124,200円	121,900円	120,100円	116,300円	115,700円
安値	112,200円	118,900円	118,200円	112,100円	113,300円	113,700円
終値	123,100円	120,800円	120,700円	117,300円	116,000円	114,600円

(注1) 2022年8月の投資口価格については、2022年8月12日(金)現在で記載しています。

(注2) 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

	2022年8月12日
始値	113,800円

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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

高値	114,700円
安値	113,600円
終値	114,600円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

公募増資

発行期日	2021年9月1日
調達資金の額	12,192,862,500円
1口当たり払込金額(1口当たり発行価額)	108,381円
募集時における発行済投資口の総口数	462,500口
当該募集による発行投資口数	112,500口
募集後における発行済投資口の総口数	575,000口
発行時における当初資金使途	特定資産の取得資金及びその付随費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2021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全額充当済み

10. 売却・追加発行の制限

(1) PAG JREIT Co-Invest Limitedは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から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承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエーションの行使によるSMB C日興証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。）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ます。

(2) 株式会社タカラレーベン、株式会社レーベンコミュニティ及び株式会社ヤマダホールディングスは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から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承諾を受けることなしに、一般募集前から保有している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ます。

(3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から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承諾を受けることなしに、本投資口の発行（ただし、一般募集及び投資口の分割による本投資口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ます。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://takara-reit.co.jp/>

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録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。