2018年11月８日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
大阪市北区茶屋町１９番１９号
阪急阪神リート投資法人
代表者名
執行役員　白木　義章
（コード番号：8977）
資産運用会社名
阪急阪神リート投信株式会社
代表者名
代表取締役社長　白木　義章
問合せ先
ＩＲ・広報部長　吉田　洋
TEL. 06-6376-6823

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

阪急阪神リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2018年11月８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	54,000口
（２）　発行価格（募集価格）	未定 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、2018年11月19日（月）から2018年11月21日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）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１口当たり予想分配金3,000円を控除した価格に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決定する。
（３）　発行価格（募集価格）の総額	未定
（４）　払込金額（発行価額）	未定 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、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
（５）　払込金額（発行価額）の総額	未定
（６）　募集方法	一般募集とし、野村證券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社を共同主幹事会社とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。なお、共同主幹事会社以外の引受人は、大和証券株式会社及び三菱ＵＦ

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

		Ｊ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。）とする。
（７）	引受契約の内容	引受手数料は支払わず、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）と引受人より本投資法人に払い込まれる金額である払込金額（発行価額）との差額の総額を引受人の手取金とする。
（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	2018 年 12 月３日（月）
(11)	受渡期日	2018 年 12 月４日（火）

(12) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この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。

(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．を参照のこと。）

（１）	売出人及び売出投資口数	野村證券株式会社　2,700 口 なお、上記売出投資口数は上限口数を示したものであり、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決定される。
（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における発行価格（募集価格）と同一とする。
（３）	売出価額の総額	未定
（４）	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、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から 2,700 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
（５）	申込単位	１口以上１口単位
（６）	申込期間	一般募集における申込期間と同一とする。
（７）	受渡期日	2018 年 12 月４日（火）

（８） 売出価格、その他この投資口の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。

（９） 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．を参照のこと。）

（１）	募集投資口数	2,700 口
（２）	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）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
（３）	払込金額（発行価額）の総額	未定
（４）	割当先及び割当投資口数	野村證券株式会社　2,700 口
（５）	申込単位	１口以上１口単位
（６）	申込期間（申込期日）	2018 年 12 月 25 日（火）
（７）	払込期日	2018 年 12 月 26 日（水）

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

（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、発行を打切るものとする。

（９）　払込金額（発行価額）、その他この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）　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

（１）　オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集と同時に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主から 2,700 口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。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 2,700 口を予定していますが、当該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関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は 2018 年 11 月８日（木）開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口 2,700 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、2018 年 12 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、野村證券株式会社は、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終了する日の翌日から 2018 年 12 月 18 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、株式会社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。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、野村證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、野村證券株式会社は、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取得し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。

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取得し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、野村證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投資口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投資口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。

（２）　上記（１）に記載の取引に関しては、野村證券株式会社はＳＭＢＣ日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行うものとしています。

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

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	638,500 口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	54,000 口
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	692,500 口
本件第三者割当による増加投資口数	2,700 口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	695,200 口（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数に対し野村證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です。

３．発行の目的及び理由

本投資法人は、西日本最大のターミナル（乗降人員ベース）を含むエリアである「梅田」駅周辺のプライム立地（注１）に所在する都心型の大規模複合施設「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分 4.9%相当）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」並びに阪急阪神ホールディングスグループ（以下「スポンサーグループ」といいます。）のドミナントエリア（注２）に所在し、安定したキャッシュ・フローが見込まれる地域密着型商業施設「（仮称）バロー高槻店（敷地）」の取得を予定しております。これらの新たな特定資産（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。）の取得により、エリア構成比における都心物件の比率向上及び用途分散の進展によるポートフォリオの質の向上を図り、同時に資産規模を拡大させます。

これに伴い、本投資法人は、市場動向、分配金水準及びＬＴＶ（注３）等を勘案しながら、新たな特定資産のうち「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分 4.9%相当）」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当）」の取得資金等に充当することを目的として、新投資口の発行を決定いたしました。

（注１）「プライム立地」とは、大規模ターミナル駅等、交通要所からのアクセス面で有利な立地であることを指します。

（注２）「ドミナントエリア」とは、阪急阪神沿線の中でも、スポンサーグループが良質な住宅や商業施設、娯楽施設等を開発・運営したり、教育機関等の招致を行うことにより、沿線価値の向上に努め、地域の方々と一緒に発展してきたとみなしているエリアを意味します。

（注３）本投資法人はＬＴＶを以下の計算方法で計算しています。

$$\text{ＬＴＶ}=\frac{\text{借入金額} + \text{敷金及び保証金} - \text{見合い現預金}}{\text{資産総額} - \text{見合い現預金}}$$

・見合い現預金は、本投資法人が保有する信託受益権の対象たる財産が受け入れた敷金及び保証金等に関してそれを担保する目的で信託勘定内に留保された現金又は預金を指します。

・資産総額は、直近の決算期の貸借対照表における資産の部の金額とします。ただし、有形固定資産については、鑑定評価額と期末帳簿価額との差額を当該有形固定資産の期末帳簿価額に加減して求めた金額とします。

４．調達する資金の額、使途及び支出予定時期

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

（１）調達する資金の額（差引手取概算額）

7,403,205,600 円（上限）

(注)一般募集における手取金 7,050,672,000 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 352,533,600 円を併せたものです。また、上記金額は 2018 年 10 月 19 日(金)現在の株式会社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（7,050,672,000 円）については、本日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得、貸借の開始並びに国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の本投資法人による新たな特定資産のうち「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）（共有持分 4.9%相当)」及び「グランフロント大阪（北館）（共有持分 4.9%相当)」の取得資金に充当します。なお、かかる充当の結果、残余が生じた場合には、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限（352,533,600 円）と併せて、手許資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金、預り敷金・保証金の返還（注）又は借入金の返済資金に充当します。

(注)運用資産の賃借人が差し入れた敷金・保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用することが可能となっており、利用している敷金・保証金の一部の信託勘定への返還に充当します。なお、2018 年９月 30 日現在、利用している敷金・保証金は 3,762 百万円です。

５．配分先の指定

該当ありません。

６．今後の見通し

2019 年５月期（第 28 期：2018 年 12 月１日～2019 年５月 31 日）及び 2019 年 11 月期（第 29 期：2019 年６月１日～2019 年 11 月 30 日）の運用状況への影響については、本日付「2019 年５月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2019 年 11 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。

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

	2017 年５月期 (第 24 期)	2017 年 11 月期 (第 25 期)	2018 年５月期 (第 26 期)
１口当たり当期純利益	2,717 円	2,876 円	3,032 円
１口当たり分配金	2,717 円	2,877 円	2,952 円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
１口当たり純資産	122,649 円	122,809 円	123,135 円

(注) 2018 年５月期（第 26 期）の実績配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。

実績配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

（２）最近の投資口価格の状況

①　最近３営業期間の状況

	2017年５月期 (第24期)	2017年11月期 (第25期)	2018年５月期 (第26期)
始　値	148,500円	144,400円	130,900円
高　値	156,500円	144,900円	141,800円
安　値	140,100円	129,900円	126,900円
終　値	144,200円	130,900円	137,500円

②　最近６か月間の状況

	2018年 ６月	７月	８月	９月	10月	11月(注)
始　値	137,400円	137,000円	135,600円	140,300円	141,700円	141,200円
高　値	139,300円	139,000円	141,000円	142,000円	143,000円	144,200円
安　値	134,200円	132,400円	134,800円	138,600円	139,300円	141,000円
終　値	137,300円	136,000円	140,300円	141,600円	140,400円	144,100円

(注)2018年11月の投資口価格については、2018年11月７日現在で表示しています。

③　発行決議日前営業日における投資口価格

	2018年11月７日
始　値	142,700円
高　値	144,200円
安　値	142,500円
終　値	144,100円

（３）最近３営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発行期日	2018年２月13日
調達資金の額	4,829,916,000円
払込金額（発行価額）	123,844円
募集時における発行済投資口の総口数	597,500口
当該募集による発行投資口数	39,000口
募集後における発行済投資口の総口数	636,500口
発行時における当初の資金使途	新たな特定資産の取得資金に充当。充当の結果、残余が生じた場合には、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	2018年２月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期にその全額を当初の資金使途に充当済み。

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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。

・第三者割当増資

発行期日	2018年3月13日
調達資金の額	247,688,000円
払込金額（発行価額）	123,844円
募集時における発行済投資口の総口数	636,500口
当該募集による発行投資口数	2,000口
募集後における発行済投資口の総口数	638,500口
割当先	野村證券株式会社
発行時における当初の資金使途	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	2018年3月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期にその全額を当初の資金使途に充当済み。

８．その他（売却・追加発行等の制限）

（１）一般募集に関連して、阪急阪神不動産株式会社は、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の６か月後の応当日までの期間中、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（ただし、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口を野村證券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記期間中にその裁量で当該合意の一部又は全部を解除す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、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日の３か月後の応当日までの期間中、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（ただし、一般募集、本件第三者割当及び投資口分割に伴う投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記期間中にその裁量で当該合意の一部又は全部を解除する権限を有しています。

以　上

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、大阪証券記者クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

＊　本投資法人のウェブサイト　https://www.hankyuhanshinreit.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、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、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と責任で投資なさるようにお願いいたします。