

2023年2月14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、2023年2月14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 48,735口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 2023年2月21日（火）から2023年2月24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。
- (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2023年2月期（第10期）に係る1口当たりの予想分配金2,710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 2023年3月1日（水）から2023年3月2日（木）までのいずれかの日。ただし、発行価格等決定日が2023年2月21日（火）又は2023年2月22日（水）の場合は2023年3月1日（水）、発行価格等決定日が2023年2月24日（金）の場合は2023年3月2日（木）とします。
- (12) 受渡期日 上記（11）に記載の払込期日の翌営業日とします。
- (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 4,000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SMBC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 SMBC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SMBC日興証券株式会社が、PAG JREIT Co-Invest Limitedから4,000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。

3. 第三者割当による新投資口発行（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) 募集投資口数 4,000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 SMBC日興証券株式会社
 - (5) 申込単位 1口以上1口単位
 - (6) 申込期間 2023年3月27日（月）
（申込期日）
 - (7) 払込期日 2023年3月28日（火）
 - (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) 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、今後開催する本投資法人役員会において決定します。
 - (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4,000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、4,000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に、本投資法人は2023年2月14日（火）開催の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口4,000口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて「本募集」といいます。）を、2023年3月28日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

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2023年3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。）、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、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は行われません。したがって、SMB C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。

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。

4. 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	638,600口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	48,735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	687,335口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,000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の総口数	691,335口
	(注)

(注) 本第三者割当における発行投資口数の全口数についてSMB C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。

5. 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、7.(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。

6. 目論見書の電子交付

引受人は、本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)。本募集においては、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「特定有価証券開示府令」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、本募集においては、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。

7. 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)

4,725,000,000円

(注) 一般募集における手取金4,367,000,000円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限358,000,000円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は2023年1月27日(金)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うち、フィール清船を除く7物件の取得資金及びその付随費用の一部に充当します。また、本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け入れの上、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

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。

8. 配分先の指定

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本日付で公表の「2023年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年2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。

10. 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）

	2021年8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)
1口当たり当期純利益	3,381円	3,132円	3,002円
1口当たり分配金	3,156円	3,120円	3,008円
（うち1口当たり利益分配金）	3,156円	3,120円	3,008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）	93.3%	99.6%	100.2%
1口当たり純資産	101,156円	103,166円	103,052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8月期 (第7期)	2022年2月期 (第8期)	2022年8月期 (第9期)
始値	107,100円	114,500円	114,600円
高値	131,500円	120,900円	124,200円
安値	104,600円	108,000円	107,100円
終値	112,700円	114,500円	107,100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。

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。

② 最近6か月間の状況

	2022年9月	2022年10月	2022年11月	2022年12月	2023年1月	2023年2月
始値	106,500円	102,900円	102,900円	100,500円	99,300円	97,800円
高値	108,700円	105,200円	103,800円	101,900円	99,300円	97,800円
安値	100,700円	94,600円	99,100円	96,200円	95,300円	96,600円
終値	102,600円	101,400円	103,800円	99,400円	97,400円	96,900円

(注1) 2023年2月の投資口価格については、2023年2月13日(月)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

	2023年2月13日
始値	97,300円
高値	97,300円
安値	96,600円
終値	96,900円

(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	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用途	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

② 公募増資

発行期日	2022年9月1日
調達資金の額	6,418,957,200円
1口当たり払込金額(1口当たり発行価額)	100,927円
募集時における発行済投資口の総口数	575,000口
当該募集による発行投資口数	63,600口
募集後における発行済投資口の総口数	638,600口
発行時における当初資金用途	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	2022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

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。

11. 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（現 MIRARTHホールディングス株式会社）（注）、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。

（注） 株式会社タカラレーベンは、同社の100%子会社である株式会社タカラレーベン西日本との吸収分割により持株会社体制へ移行することに伴い、2022年10月1日付で商号を「株式会社タカラレーベン」から「MIRARTHホールディングス株式会社」に変更しました。

(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、本第三者割当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。