

2019年1月31日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区東新橋一丁目5番2号
汐留シティセンター
G L P 投 資 法 人
代表者名 執行役員 辰巳 洋治
(コード番号：3281)
資産運用会社名
GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辰巳 洋治
問合せ先 執行役員 CFO 兼経営企画部長 三木 久武
(TEL. 03-3289-9630)

優先交渉権の取得に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2018年12月26日に、ブルーロジスティクス1不動産販売合同会社及びブルーロジスティクス2不動産販売合同会社（以下、2社を合わせて「ブリッジ SPC」といいます。）に対して下記の内容の「購入意向表明書」（以下「本表明書」といいます。）を提出し、ブリッジ SPC より本表明書記載の優先交渉義務等につき合意を得て以下に記載の5物件の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得しておりましたが、本日、2019年1月31日付で、ブリッジ SPC が優先交渉権の対象となる当該5物件の取得を完了しましたのでお知らせいたします。

本優先交渉権取得の効果として、以下の点が挙げられます。

1. GLP グループ開発物件（後記5物件）に対して将来的に優先的に取得交渉できる権利を獲得
2. 将来的なマーケット動向次第では、優先交渉権を行使しない選択肢も有する
3. ブリッジスキームの活用により、物件を購入する場合でも、優先交渉期間中は取得のタイミングや取得物件数をコントロールできる
4. 本優先交渉権により、本投資法人以外の後継ブリッジ SPC（注1）で物件を取得することも想定可能

（注1）後継ブリッジ SPC とは GLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有する SPC をいいます。

詳細は下記をご参照ください。

記

1. 本表明書の概要

- (1) 契約締結先 : ブルーロジスティクス1不動産販売合同会社(以下「BL1」といいます。)
ブルーロジスティクス2不動産販売合同会社(以下「BL2」といいます。)
- (2) 対象物件 : GLP 座間及びGLP 柏II (BL1 保有物件)並びに
GLP 狭山日高I、GLP 狭山日高II及びGLP 川島 (BL2 保有物件)
(以下「本5物件」と総称します。)
- (3) 優先交渉期限 : 2021年1月末日まで(以下「優先交渉期限」といいます。)
- (4) 主な内容 : ①ブリッジSPCは、優先交渉期限までの間、本投資法人又は本資産運用会社が指定するその他の法人(後継ブリッジSPCを含みます。)(以下「買主」といいます。)以外の第三者に対して、本物件の売却又はその他の処分を行わず、情報提供、契約交渉又はその他の準備行為を行わない。
②本表明書は売買契約ではなく、ブリッジSPCの優先交渉義務及び事前協議義務を除き、法的拘束力を有さない。

2. 本優先交渉権取得の理由・背景

本投資法人は、本優先交渉権の取得により、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うとの本投資法人の基本方針に基づき、安定的な収益を生み出す優良な先進的物流施設の取得機会を確保するものです。

本5物件は、本投資法人のスポンサーであるGLPグループ(注1)が、その開発ファンドを通じて開発・運営を行っていた物件です。本資産運用会社は、随時、開発ファンド保有物件の取得についてスポンサーと交渉を行っておりますが、J-REIT投資口価格等の市場環境等を勘案し、本5物件については、現時点での直接取得ではなく現在取り得る最適な方法として、みずほ証券株式会社が匿名組合出資に係る私募の取扱いを行うブリッジSPCが本5物件を一時的に保有したうえで、本投資法人が優先交渉権を取得するスキームを採用することとしました。

本資産運用会社としては、優先交渉期限である2021年1月末日までの随時の時期に、本5物件の全部又は一部を取得すべく、本優先交渉権を行使することが可能ですが、実際に本優先交渉権を行使し、取得を決定する際には、その時点におけるJ-REIT投資口価格等の市場環境等を勘案した上で行使することを企図しており、最終的に本優先交渉権を行使しない可能性、また、後継ブリッジSPCでの取得を行う可能性があります。

なお、ブリッジSPCからの取得価格は、ブリッジSPCの本5物件の保有期間に概ね比例して逡減する金額(注2)を想定しています(注3)。

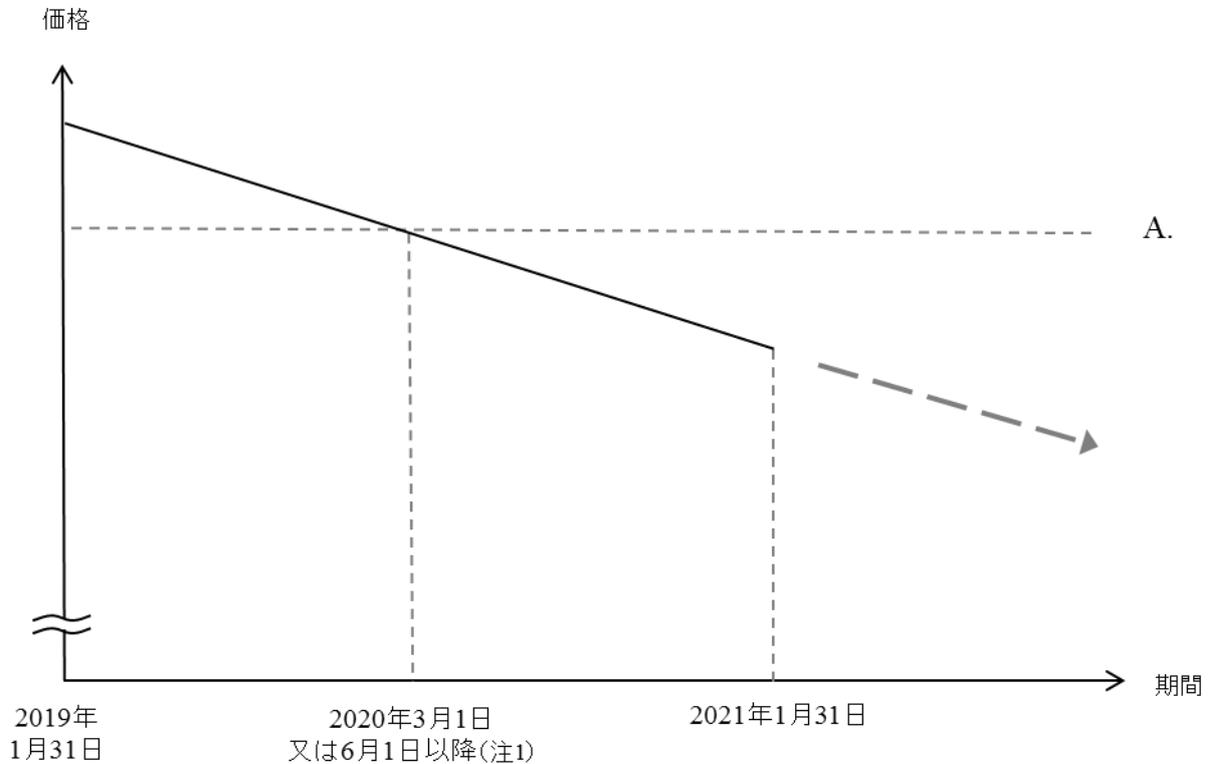
本投資法人は、このような取組み(本投資法人においては、「Optimal Takeout Arrangement (OTA)」と称します。)を、優良物件の取得機会を確保するための物件取得におけるブリッジスキームの一つとして位置付けており、今回のアレンジでは取得価格の低減と取得時期の調整の双方を企図しています。

なお、今回のOTAは、2017年8月29日付けのプレスリリース「資産の取得に関する売買契約の締結に関するお知らせ」記載のOTAとは異なり、売買契約締結を伴わない、優先交渉権の取得のみのスキームであり、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うことを約する契約)には該当しません。

本投資法人は、今後も競争力の高いポートフォリオの構築を目指し、OTA の取組み等を引き続き検討していきます。

- (注1) GLP グループとは、本投資法人のスポンサーの親会社である GLP Pte. Ltd. (以下「GLP」といいます。) 及びそのグループ会社のことをいいます。
- (注2) ブリッジ SPC の取得から、買主による本 5 物件取得時点までにブリッジ SPC が得た各本 5 物件に係る想定物件収支とブリッジ SPC の運営に合理的に必要な費用 (アセット・マネージャー報酬、事務受託者報酬、支払利息、投資家への配当を含む) を前提に計算される金額を購入希望価格としています。下記<参考>本 5 物件にかかる購入希望価格合計の逓減のイメージ図のとおり、本 5 物件の取得価格はブリッジ SPC の本 5 物件保有期間に概ね比例して逓減する金額とすることを想定しています。
- (注3) 本物件を取得する場合、必要なデューデリジェンスを行い、本資産運用会社の社内規定に基づき意思決定を行います。また、本投資法人及び本資産運用会社は、本優先交渉権の取得に際して契約締結先に対価を支払いません。

<参考>本 5 物件にかかる購入希望価格合計の逓減のイメージ図



A. 2019年1月31日にブリッジ SPC が GLP グループから取得した価格

- (注1) ブリッジ SPC からの取得価格は、BL1 については 2020年3月1日以降、BL2 については 2020年6月1日以降に取得する場合には、原則、ブリッジ SPC による取得価格を下回る額となる条件を購入希望価格としています。
- (注2) 上記は、本表明書記載の購入希望価格に基づき取得することとなった場合のブリッジ SPC の本 5 物件の保有期間 (買主による取得時期) に応じた取得価格の推移イメージ図です。また、実際の取得価格は、ブリッジ SPC が本 5 物件から得る賃貸収益の額や、金利動向等を踏まえたブリッジ SPC との交渉により決定されることになるため、上記のイメージとは異なる可能性があります。

3. 本物件の概要

GLP 座間

物 件 名 称	GLP 座間	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地	神奈川県座間市広野台二丁目 10 番 10 号
	面 積	58,862.02 m ²
建 物	建 築 時 期	2015 年 6 月 15 日
	延 床 面 積	124,392.68 m ²

GLP 柏 II

物 件 名 称	GLP 柏 II	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地	千葉県柏市大島田二丁目 18 番 6 号
	面 積	17,440.06 m ²
建 物	建 築 時 期	2017 年 1 月 10 日
	延 床 面 積	32,493.87 m ²

GLP 狭山日高 I

物 件 名 称	GLP 狭山日高 I	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地 (住居表示未実施)	埼玉県日高市大字田木字新上原 473 番 2 他
	面 積	23,327.46 m ²
建 物	建 築 時 期	2015 年 12 月 3 日
	延 床 面 積	39,209.78 m ²

GLP 狭山日高 II

物 件 名 称	GLP 狭山日高 II	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地 (住居表示未実施)	埼玉県日高市大字上鹿山字茗荷沢 788 番 1 他
	面 積	43,218.00 m ²
建 物	建 築 時 期	2016 年 9 月 5 日
	延 床 面 積	77,501.10 m ²

GLP 川島

物 件 名 称	GLP 川島	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地 (住居表示未実施)	埼玉県比企郡川島町大字上伊草字三島 3001 番
	面 積	26,857.45 m ²
建 物	建 築 時 期	2017 年 3 月 15 日
	延 床 面 積	45,310.28 m ²



4. 今後の見通し

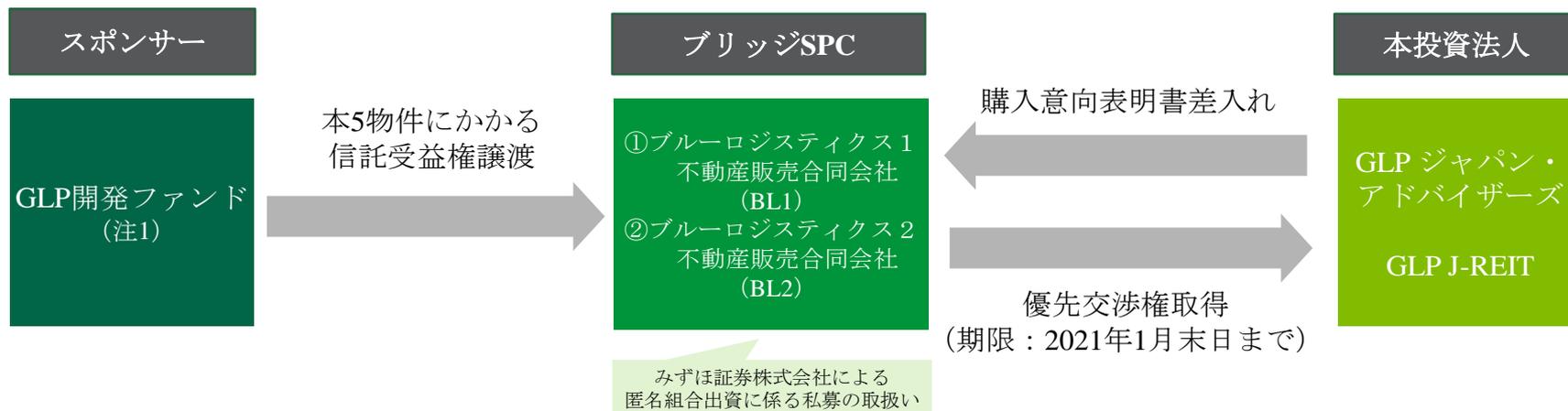
本優先交渉権の取得による本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.glpjreit.com>

GLPファンドパイプライン5物件にかかる優先交渉権を取得

本取組みの概要



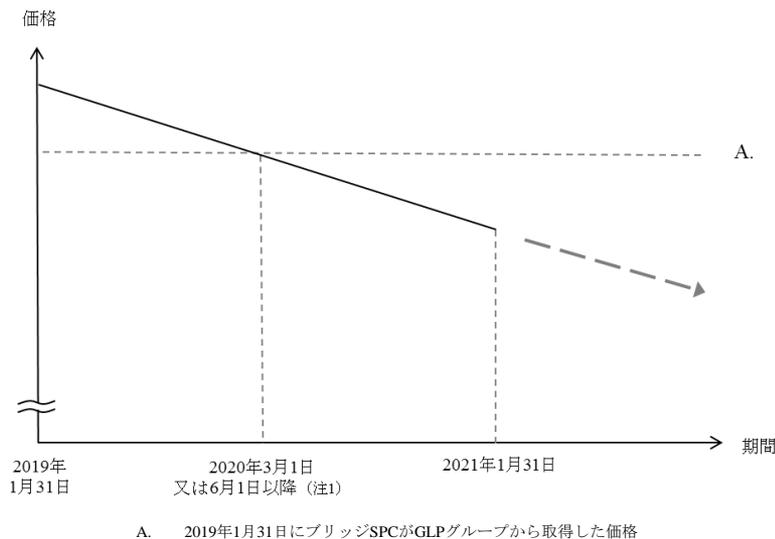
取得価格の逡減効果を楽しみつつ、資金調達環境を勘案した柔軟な規模・タイミングでの優良物件の取得が可能

本優先交渉権取得の効果

- GLP開発ファンドからの優良物件の取得機会を確保
- ブリッジSPCの保有期間の経過とともに、本投資法人が取得する際の取得価格を逡減させることを企図
- 本投資法人は、優先交渉期間において任意のタイミング、物件毎の取得に係る優先交渉権を取得
- 本投資法人は本5物件取得の義務はなく、優先交渉期限までの取得に係る優先交渉権を保有するのみ

(注1) GLP開発ファンドとは、スポンサーが物流施設の開発を目的として組成した第三者と共同出資するファンドです。本投資法人は開発ファンドの保有物件について優先交渉権を有していません。

本5物件にかかる購入希望価格合計の通減のイメージ図



(注1) ブリッジSPCからの取得価格は、BL1については2020年3月1日以降、BL2については2020年6月1日以降に取得する場合には、原則、ブリッジSPCによる取得価格を下回る額となる条件を購入希望価格としています。
(注2) 上記は、購入意向表明書記載の購入希望価格に基づき取得することとなった場合のブリッジSPCの本5物件の保有期間（買主による取得時期）に応じた取得価格の推移イメージ図です。また、実際の取得価格は、ブリッジSPCが本5物件から得る賃貸収益の額や、金利動向等を踏まえたブリッジSPCとの交渉により決定されることになるため、上記のイメージとは異なる可能性があります。

優先交渉権の概要

取得価格の考え方	ブリッジSPCの取得時点から、買主による本5物件取得時点までにブリッジSPCが得た各本5物件に係る物件収支とブリッジSPCの運営に合理的に必要な費用を前提に計算された、ブリッジSPCの本5物件の保有期間に概ね比例して通減する金額
優先交渉期限	1. 2021年1月末日まで 2. 優先交渉期限までの間、本投資法人が任意のタイミングで取得することに向けた優先交渉権
その他重要事項	本5物件の買主はGLP投資法人もしくはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が指定するその他の法人（後継ブリッジSPC (注1) を含む）

(注1) 後継ブリッジSPCとはGLP ジャパン・アドバイザーズ株式会社が優先交渉権を保有するSPCをいいます。

GLPグループが開発した立地競争力とクオリティの高い5物件にかかる優先交渉権を取得
プロパティマネジメント等の物件管理・運営は引き続きGLPグループが継続

