

2022年1月27日

各 位

会社名 いちご株式会社
代表者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 東証第一部)
問合せ先 上席執行役財務本部長 坂松 孝紀
(電話番号 03-3502-4818)
www.ichigo.gr.jp

運用リート向けブリッジファンドの組成と 連結子会社によるオフィスビル（4 物件）の譲渡のお知らせ

当社は、スポンサーとしていちごオフィスリート投資法人（8975 以下、「いちごオフィス」という。）の成長をサポートするため、ブリッジファンド（以下、「本ブリッジファンド」という。）を組成し、100%を出資する連結 SPC および連結子会社のいちご地所株式会社（以下、「いちご地所」という。）が、本ブリッジファンドに対し、オフィスビル4 物件（総額 123 億円）を譲渡（以下、「本譲渡」という。）することを本日決定し、契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

本ブリッジファンドの組成は、当社の株主価値向上およびいちごオフィスの投資主価値向上に資するものと考えております。また、本譲渡により、2022 年 2 月期の当社連結業績において、純利益約 23 億円を計上する予定です。

記

1. 本ブリッジファンドの組成および本譲渡の背景と理由

当社は、スポンサーとして、いちごオフィスの成長サポートを重要施策としております。

今般、約 2 年半から 6 年半の長期的な心築（※）を施した東京都千代田区および福岡市博多区に所在のオフィスビル 4 物件について、いちごオフィスの取得ニーズに基づき、本ブリッジファンドへ譲渡するものです。

本ブリッジファンドの組成にあたり、いちごオフィスの主要投資主（2021 年 10 月末日時点議決権保有率 21.9%）であり、いちごオフィスとスポンサーサポート契約を締結しているいちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下、「いちごトラスト」という。）が実質的なエクイティの 99%を出資いたします。いちごオフィスは、残りの 1%を出資し、本ブリッジファンドよりオフィスビル 4 物件の取得に関する優先交渉権を無償で取得し、優良物件の取得機会を獲得いたします。

このように、当社は、本ブリッジファンドの組成により、いちごオフィスの成長を支援するとともに、当社のアセットマネジメント事業のさらなる成長を図ります。

なお、本譲渡物件の詳細につきましては、本日、いちごオフィスより発表の「スポンサーサポートを活用した資産（匿名組合出資持分）および優先交渉権の取得のお知らせ」をご覧ください。

いちごオフィス ホームページ www.ichigo-office.co.jp

（※）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

2. 本ブリッジファンドの運用主体である本譲渡先の概要

名称	合同会社絆1（以下、「絆1」という。）
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
営業者の代表者	代表社員 一般社団法人IES2 職務執行者 糸井 健太
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託受益権の保有、管理及び売買 ・ 不動産の保有、管理及び売買 ・ 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
組成日	2022年1月4日
上場会社と当該会社の関係	<p>当社との資本関係、人的関係はありません。</p> <p>譲渡先への当該物件の譲渡後の投資助言業務は、当社の100%連結子会社であるいちご地所が受託し、かつ、いちごオフィスが匿名組合出資（以下、「TK出資」という。）をすることから、いちご地所が定める利害関係者取引規程に則った検証および判断をいたします。</p> <p>譲渡先は、当社の主要株主（2021年8月末日時点議決権保有率48.11%）であるいちごトラストより実質的なエクイティ総額の99%のTK出資を受けることから、当社のコーポレートガバナンス・コードにおける関連当事者との取引に該当し、当社が定める利害関係者取引規程に則った譲渡を行っております。</p> <p>また、譲渡先は、当社が資産運用業務を受託するいちごオフィスよりいちごオフィスが定める利害関係者取引規程に則った残りの1%のTK出資を受けるとともに、いちごオフィスは、本譲渡物件の取得に関する優先交渉権を無償で取得します。</p>
最近3年間の経営成績および財務状態	新設のため該当なし

3. 本ブリッジファンドの運用主体である譲渡先の選定理由と検証プロセス

本譲渡は、いちごオフィスの成長を支援する取り組みであり、本ブリッジファンドを組成し、本ブリッジファンドに物件を譲渡することで、いちごオフィスが機動的に優良物件を取得する機会を提供するものです。譲渡先は、その目的に基づき、いちごオフィスとスポンサーサポート契約を締結しているいちごトラストといちごオフィスがTK出資を行うことでブリッジファンドとして設立された合同会社です。

譲渡価額につきましては、直近の売買事例に照らし、直近のマーケット水準と乖離がないことを確認するとともに、第三者である鑑定士より不動産鑑定評価を取得し、価額の妥当性を確認しております。

譲渡先への当該物件の譲渡後の投資助言業務を当社の100%連結子会社であるいちご地所が受託し、かつ、いちごオフィスが譲渡先へTK出資をすることから、いちご地所が定める利害関係者取引規程に則った検証および判断を行い、事業検討委員会の承認を得たうえで、いちご地所の取締役会の承認を得て、適切な手続きを以て進めております。

また、譲渡先は、当社の主要株主（2021年8月末日時点議決権保有率48.11%）であるいちごトラストより実質的なエクイティ総額の99%のTK出資を受けることから、当社のコーポレートガバナンス・コードにおける関連当事者との取引に該当するため、その取引の目的、交渉過程の手続き、対価の公正性、企業価値の向上に資するか等を十分に検証し、第三者である弁護士事務所による法律意見書を取得したうえで、独立社外取締役のみで構成される監査委員会にて十分な審議を尽くしており、譲渡の適正性を包括的かつ徹底的に確認しております。

なお、いちごトラストおよびいちごトラストの投資一任先との人的関係はなく、当社の意思決定およびいちごトラストの意思決定において、相互に影響を受けることはありません。

4. 本ブリッジファンドへの本譲渡の日程

- ① 契約締結日 : 2022年1月27日
- ② 物件引渡予定日 : 2022年1月31日

5. 今後の見通し

本ブリッジファンドの組成は、当社の株主価値向上およびいちごオフィスの投資主価値向上に資するものと考えております。また、本譲渡により、2022年2月期の当社連結業績において、純利益約23億円を計上する予定です。

以 上