

2020年6月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名
G L P 投 資 法 人
代表者名 執行役員 三浦 嘉之
(コード番号：3281)
資産運用会社名
G L P 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 三浦 嘉之
問合せ先 執行役員 CFO 兼経営企画部長 三木 久武
(TEL. 03-3289-9630)

海外募集による新投資口発行に関するお知らせ

GLP 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年6月23日開催の本投資法人役員会において、増資公表後短期間に発行条件等の決定が可能な、Accelerated Book Building（以下「ABB」といいます。）方式での海外募集による新投資口発行（以下「本募集」といいます。）を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。

新型コロナウイルスの感染状況やそれを受けた各国の対応等により、市場の安定性について一定の不透明感がある中、ABB方式による増資が海外市場で漸増しております。本投資法人は、足元の市況下、市場変動に伴う調達金額の減少リスク及びこれに伴う金利負担の増加リスクを抑制することにつながる ABB 方式による増資が、投資主価値向上に資すると考えており、海外市場で汎用化している ABB 方式による海外市場における募集を通じて、新投資口発行を行うことといたしました。

記

海外募集による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 149,560 口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 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と同様のブックビルディング方式により、2020年6月24日(水)から2020年6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」という。)に開催する役員会において決定する。
- (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) 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と同様のブックビルディング方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切り捨て)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開催する役員会において決定する。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の海外募集による新投資口発行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。
この新投資口発行においては国内における募集は行われません。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (5) 発行価格 未定
(募集価格)の総額
- (6) 募集方法 米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール 144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集とし、SMBC Nikko Capital Markets Limited 及び Citigroup Global Markets Limited を共同主幹事会社とする引受会社（以下「引受人」と総称する。）に上記(1)に記載の全投資口を総額個別買取引受けさせる。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(9)に記載の払込期日に本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込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 払込期日 2020年6月29日（月）から2020年6月30日（火）までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の3営業日後の日とする。
- (10) 受渡期日 上記(9)に記載の払込期日の翌営業日とする。
- (11) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の海外募集による新投資口発行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。

この新投資口発行においては国内における募集は行われません。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考>

1. 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	3,833,420口
本募集による新投資口発行に伴う増加投資口数	149,560口
本募集による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	3,982,980口

2. 発行の目的及び理由

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、不動産等資産を取得するために発行いたします。

3. 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）

19,580,000,000 円

(注) 上記金額は 2020 年 6 月 9 日（火）現在の株式会社東京証券取引所における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

本募集の手取金は、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の不動産 4 物件に係る不動産信託受益権の取得資金の一部に充当する予定です。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

4. 配分先の指定

該当事項はありません。

5. 今後の見通し

本日付で公表の「2020 年 8 月期及び 2021 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の修正について」をご参照ください。

6. 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

	第14期 2019年2月期	第15期 2019年8月期	第16期 2020年2月期
1口当たり当期純利益	2,365 円	2,507 円	2,315 円
1口当たり分配金	2,657 円	2,802 円	2,609 円
うち1口当たり利益分配金	2,361 円	2,508 円	2,315 円
うち1口当たり利益超過分配金	296 円	294 円	294 円
実績配当性向（注）	99.9%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産	83,134 円	82,984 円	82,497 円

(注) 実績配当性向は、以下の算定式より算出しています。

$1 \text{口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません.)} \div 1 \text{口当たり当期純利益} \times 100$ (小数点第一位未満を切り捨てて表示しています。)

なお、第 14 期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。

$\text{分配総額 (利益超過分配金は含みません.)} \div \text{当期純利益} \times 100$

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の海外募集による新投資口発行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。

この新投資口発行においては国内における募集は行われません。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	第14期 2019年2月期	第15期 2019年8月期	第16期 2020年2月期
始 値	111,100 円	116,600 円	130,200 円
高 値	120,600 円	138,400 円	154,000 円
安 値	106,200 円	115,200 円	129,900 円
終 値	116,300 円	131,000 円	136,800 円

② 最近6ヶ月間の状況

	2020年1月	2月	3月	4月	5月	6月(注)
始 値	136,300 円	145,200 円	133,800 円	122,500 円	137,500 円	143,100 円
高 値	146,000 円	151,800 円	146,200 円	140,700 円	149,100 円	149,000 円
安 値	131,600 円	136,100 円	80,600 円	115,600 円	132,800 円	132,700 円
終 値	145,300 円	136,800 円	121,600 円	138,700 円	143,700 円	142,700 円

(注) 2020年6月の投資口価格については、2020年6月22日現在で記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2020年 6月22日
始 値	142,300 円
高 値	143,600 円
安 値	141,500 円
終 値	142,700 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9月3日
調 達 資 金 の 額	42,620,815,061 円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	103,697 円
募集時における発行済投資口の総口数	3,402,681 口
当該募集による発行投資口数	411,013 口
募集後における発行済投資口の総口数	3,813,694 口
発行時における当初の資金使途	新たな不動産信託受益権の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年9月3日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の海外募集による新投資口発行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。

この新投資口発行においては国内における募集は行われません。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・第三者割当増資

発行期日	2018年9月26日
調達資金の額	2,045,527,022円
払込金額（発行価額）	103,697円
募集時における発行済投資口の総口数	3,813,694口
当該募集による発行投資口数	19,726口
募集後における発行済投資口の総口数	3,833,420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	将来の借入金返済資金の一部又は特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年9月27日以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

7. ロックアップについて

- ① 本募集に関連して、GLP Capital Japan 2 Private Limited は、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、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（但し、新規借入れのために共同主幹事会社に事前に通知した上で行う本投資口を対象とする担保設定等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
- ② 本募集に関連して、GLP キャピタル合同会社は、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、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（但し、新規借入れのために共同主幹事会社に事前に通知した上で行う本投資口を対象とする担保設定等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
- ③ 本募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対して、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、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（但し、本募集及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の海外募集による新投資口発行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。
この新投資口発行においては国内における募集は行われません。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。