

2019年9月30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)

優先交渉権の取得及び期限延長に関するお知らせ

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、新規2物件（GLP 横浜、GLP 新座）の取得に関する優先交渉権を取得すると同時に、既存5物件（GLP 狭山日高 I、GLP 狭山日高 II、GLP 川島、GLP 座間、GLP 柏 II）の取得に関する優先交渉期限の延長を行いましたのでお知らせします。

本資産運用会社は、2019年9月10日に、ブルーロジスティクス3合同会社（以下「BL3」といいます）及びブルーロジスティクス4合同会社（以下「BL4」といいます。BL3とBL4を合わせて「本ブリッジ SPC」といいます。）（注1）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、本ブリッジ SPC より本表明書記載の優先交渉義務等につき合意を得ました。

本日、2019年9月30日付で、本ブリッジ SPC は優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）の対象のうち2物件の購入を完了しました。本ブリッジ SPC は2019年10月1日付で、既存5物件についても購入を完了する予定です。

本ブリッジ SPC から優先交渉権を取得する効果として、以下の点が挙げられます。

1. GLP グループ（注2）が開発した2物件（「GLP 横浜」及び「GLP 新座」）の、Optimal Takeout Arrangement (OTA)（注3）への新規組み入れにより、当該優良物件の将来的な取得機会を確保
2. 既存ブリッジ SPC（注4）保有の既存5物件（「GLP 狭山日高 I」、「GLP 狭山日高 II」、「GLP 川島」、「GLP 座間」及び「GLP 柏 II」）も本ブリッジ SPC の保有に再編され、合計7物件に対する優先交渉権を獲得
3. ブリッジスキームの活用により、取得価格の逡減を図り、優先交渉期間中は物件取得のタイミングや取得物件数をコントロール可能
4. ブリッジ SPC の再編による優先交渉期限の延長、取得機会柔軟性の向上及び価格逡減スケジュールの短縮化
5. 更なる後継ブリッジ SPC（注5）で物件を取得することにより、優先交渉期限を延長可能

6. 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

- (注1) ブルーロジスティクス 3 合同会社及びブルーロジスティクス 4 合同会社は、いずれもブリッジスキームのために設立された特別目的会社で、本投資法人、本資産運用会社および注 2 に規定する GLP グループと資本・人的関係はありません。
- (注2) 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3) OTA の定義については、後記「2. 本優先交渉権取得の理由・背景」をご参照ください。
- (注4) 既存ブリッジ SPC とは 2019 年 1 月 31 日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ」記載の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を指し、既存ブリッジ SPC の保有物件に対して、本資産運用会社が 2021 年 1 月末日まで、本投資法人又は本投資法人が指定するその他の法人(後継ブリッジ SPC を含みます。)への優先交渉権を保有していたものです。
- (注5) 後継ブリッジ SPC とは本資産運用会社が優先交渉権を保有する SPC を想定しています。なお、2019 年 1 月 31 日付「優先交渉権の取得に関するお知らせ」における後継ブリッジ SPC として、本ブリッジ SPC は位置づけられ、今回、既存ブリッジ SPC から本ブリッジ SPC は物件を取得する予定です。

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 : BL3 および BL4
- (2) 対象物件 : 「GLP 狭山日高 I」、「GLP 狭山日高 II」、「GLP 川島」及び「GLP 横浜」(以下「BL3 保有物件」といいます。)並びに「GLP 座間」、「GLP 柏 II」及び「GLP 新座」(以下「BL4 保有物件」といいます。)(BL3 保有物件と BL4 保有物件を併せて「本 7 物件」と総称します。)
- (3) 優先交渉期限 : BL3 保有物件 : 2022 年 3 月末日まで並びに、
BL4 保有物件 : 2023 年 3 月末日まで (以下「優先交渉期限」と総称します。)
- (4) 主な内容 : ① 本ブリッジ 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 を含む)(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、本ブリッジ 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

本投資法人による本優先交渉権の取得は、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。

本ブリッジ SPC 取得物件のうち、「GLP 横浜」及び「GLP 新座」については、新たな先進的物流施設の取得機会の確保を目的とし本ブリッジ SPC へ取得させたもの、また、「GLP 狭山日高 I」、「GLP 狭山日高 II」、「GLP 川島」、「GLP 座間」及び「GLP 柏 II」は、既存の優先交渉期限の延長を目的とし、本ブリッジ SPC への再編組入れをするものです。

本 7 物件は、GLP が自らのバランスシート、もしくは、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、バランスシート物件・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。より経済合理性の高い物件取得を目指し、本7物件については、現時点での直接取得ではなく本ブリッジ SPC が一時的に保有したうえで本資産運用会社が優先交渉権を取得するスキームが、現在取り得る最適な方法と判断しました。

本資産運用会社は優先交渉期限までの随時の時期に、本7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、更なる後継ブリッジ SPC での取得を行う可能性があります。

なお、本ブリッジ SPC からの取得価格は、本ブリッジ SPC の本7物件の保有期間に概ね比例して逡減する金額（注1）を想定しています（注2）。

これにより、本投資法人は、優先交渉期限までの期間において、本資産運用会社が指定するタイミングで、保有期間に概ね比例して逡減する価格で本7物件を取得する機会を持つことから、かかる契約形態による物件取得は、柔軟な取得機会の確保と取得価格の上限の確定につながり、本投資法人の利益に資するものと考えています。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逡減と取得時期の調整の双方を企図しています。

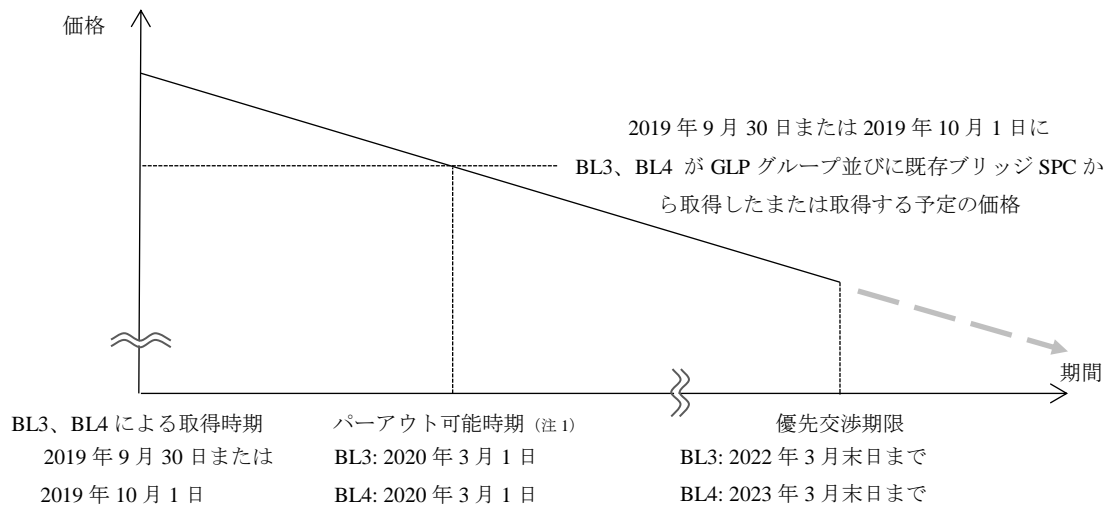
なお、今回のOTAは、2017年8月29日付けのプレスリリース「資産の取得に関する売買契約の締結に関するお知らせ」記載のOTAとは異なり、売買契約締結を伴わない、優先交渉権の取得のみのスキームであり、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後決済・物件引渡しを行うことを約する契約）には該当しません。

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） 本ブリッジ SPC の取得から買主による本7物件取得時点までに本ブリッジ SPC が得た、本7物件にかかる想定物件収支と本ブリッジ 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、取得希望価格としています。下記〈参考〉本7物件にかかる取得希望価格合計の逡減のイメージ図のとおり、本7物件の取得価格は本ブリッジ SPC の本7物件保有期間に概ね比例して逡減する金額とすることを想定しています。

（注2） 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7物件にかかる取得希望価格合計の逡減のイメージ図



(注1) 本ブリッジ SPC からの取得価格は、BL3、BL4 いずれも 2020 年 3 月 1 日以降に取得する場合には、原則、本ブリッジ SPC による取得価格を下回る額となる条件を取得希望価格としています。

(注2) 上記は、本表明書の差入日時点における本7物件にかかる想定物件収支と本ブリッジ SPC の運営に合理的に必要な費用を前提に計算される取得希望価格に基づき取得することとなった場合の、本ブリッジ SPC の本7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、本ブリッジ SPC が本7物件から得る賃貸収益の額や、金利動向等を踏まえた本ブリッジ 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 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 J-REIT
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

GLP 横浜

物 件 名 称	GLP 横浜	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地	神奈川県横浜市鶴見区生麦 2 丁目 2 番 26 号
	面 積	51,072.79 m ²
建 物	建 築 時 期	2005 年 6 月 13 日
	延 床 面 積	99,352.09 m ²

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 J-REIT

GLP 新座

物 件 名 称	GLP 新座	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
土 地	所 在 地	埼玉県新座市大和田 3 丁目 6 番 22 号
	面 積	14,947 m ² (注 1)
建 物	建 築 時 期	2019 年 3 月 9 日
	延 床 面 積	30,062.72 m ²

(注1) 仮換地指定通知及び保留地証明書の記載に基づいています。

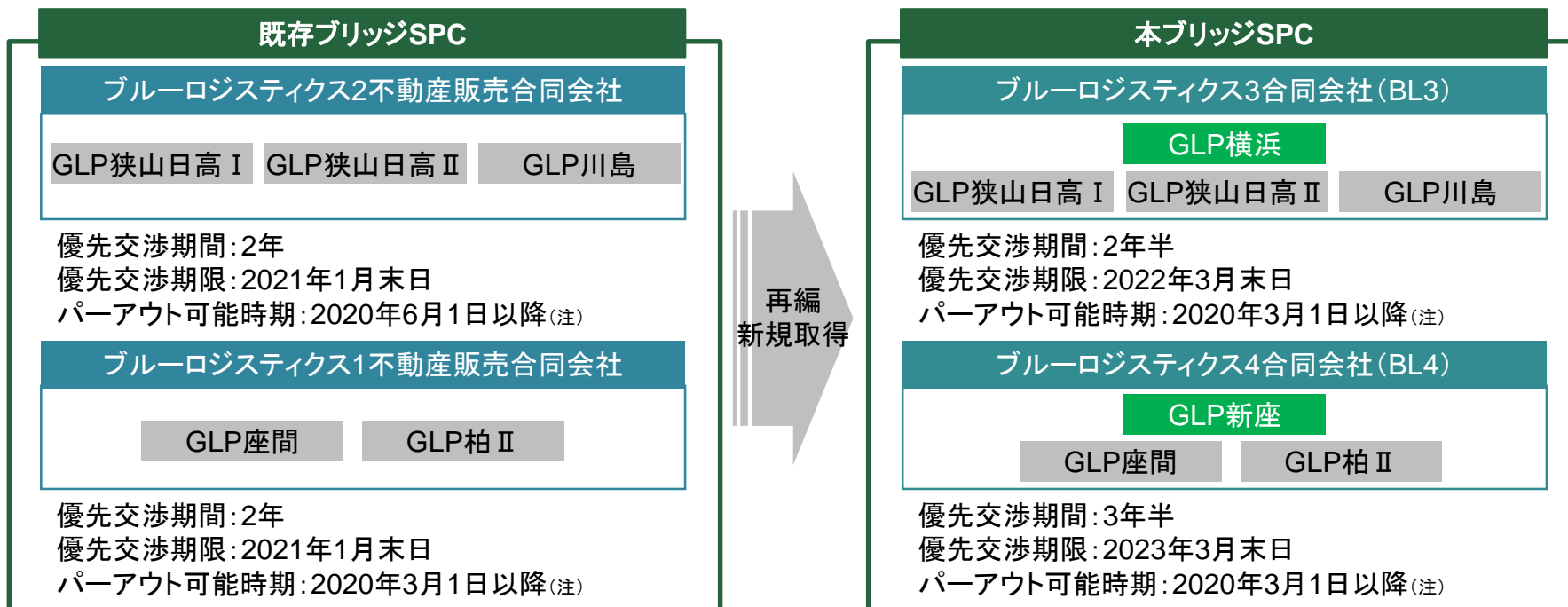
4. 今後の見通し

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>

既存5物件のブリッジスキームを再編すると同時に、2物件を新規で追加



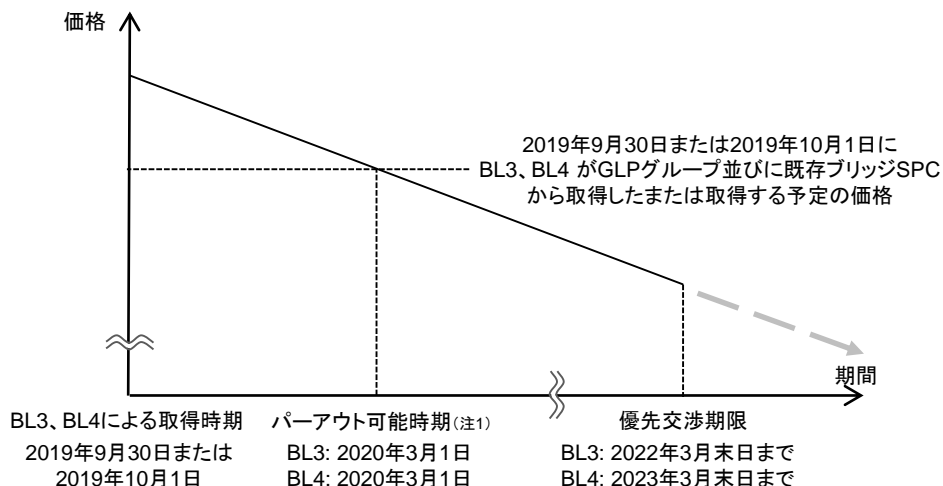
今回の再編による効果

- 優先交渉対象物件が、2物件増加
うち、一つは、GLPグループのフラッグシップ物件であるGLP横浜
- 優先交渉期限が、それぞれ1年以上延長
- 簿価逓減によるパーアウト可能時期が一部短縮

(注) パーアウト可能時期とは、本優先交渉権の行使による本ブリッジSPCからの物件の取得価格が、本ブリッジSPCがこれらの物件を取得した際の価格以下まで逓減することが見込まれている時期をいいます。

OTAブリッジスキームの概要

本7物件にかかる取得希望価格合計の逡減のイメージ図



(注1)本ブリッジSPCからの取得価格は、BL3、BL4いずれも2020年3月1日以降に取得する場合には、原則、本ブリッジSPCによる取得価格を下回る額となる条件を取得希望価格としています。
(注2)上記は、本表明書の差入日時点における本7物件にかかる想定物件収支と本ブリッジSPCの運営に合理的に必要な費用を前提に計算される取得希望価格に基づき取得することとなった場合の、本ブリッジSPCの本7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7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。

OTAブリッジスキームの効果

取得価格の逡減

将来の取得価格は、ブリッジSPCがその保有期間中に得た各物件に係る物件収支とSPC運営費用を前提に計算され、ブリッジSPCの保有期間に概ね比例して逡減する

取得物件数とタイミングのコントロール

優先交渉権取得により、取得物件数や取得タイミングを、優先交渉権期間内で任意に決定。
一方で、取得の義務はなし

その他

ブリッジSPCからの買主は、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を想定しています。

GLPグループが開発した立地競争力とクオリティの高い7物件にかかる優先交渉権を確保
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

