

さくら総合リート投資法人の投資主の皆様へ

スターアジアグループからの提案に対する見解

さくら総合リート投資法人(コード:3473)

- さくら総合リート投資法人から投資主の皆様へ重要なご連絡です。本資料を慎重にお読みください。
- 皆様の投資主価値が毀損する脅威に晒されています。

さくら総合リート投資法人の投資主の皆様へ

WARNING

スターアジアグループが2019年5月10日付で公表した提案(以下、本提案)は、明らかに投資主の皆様を欺くものであり、合併提案を装った敵対的買収です。

投信法において、合併の承認には投資主総会において、投資主の3分の2(約67%)以上の賛成が必要であるにもかかわらず、過半数(50%)の賛成のみを得て、合併を強引に成立させることが本提案の真の目的です。

合併を強引に成立させることのみを目的とした一部の投資主によるこのような行為は、投資主価値を著しく毀損させ、さくら総合リート投資法人の投資主に不利益を被らせる可能性があります。

WARNING

投資主の過半数の承認を得て執行役員と資産運用会社に変更された場合、実質的にスターアジア不動産投資法人との合併を受け入れざるを得ない状況に陥ります。

このままでは、さくら総合リート投資法人の投資主にとって非常に不利な条件で合併を強制される可能性が高く、さくら総合リート投資法人の投資主価値を大幅に毀損するリスクが非常に高いと言えます。

本提案は悪意と欺瞞に満ち溢れており、実体を伴わない内容です。

本提案では、合併によってさくら総合リート投資法人の投資主にもたらされる利益とその根拠について具体的に言及されておらず、したがって合併提案の名に値しません。



WARNING

本来の合併提案であれば、合併比率、主要な財務データ、その他の合併よってもたらされるさくら総合リート投資法人の投資主利益が具体的に示されているはずですが、本提案ではこうした重要な情報が全く提示されていません。

合併は、前提条件に基づき慎重に検討を重ねたうえで、投資主の3分の2以上(67%)の賛成をもって決議されるべきものです。しかしながら、スターアジアグループは合併比率の提示もせず、投資主を扇動して執行役員と資産運用会社を変更し、強引に合併を成立させようとしています。

もし2つの上場リートが同一の資産運用会社に運用されることになれば、スターアジアグループが約18%を保有する最大投資主であるスターアジア不動産投資法人側の利益に一方的に寄せた条件での合併が行われるリスクが非常に高いと言えます。



1

スターアジアグループがさくら総合リート投資法人に投資する理由はただひとつです。それはさくら総合リート投資法人のポートフォリオを公正市場価格以下で取得することです。

2

スターアジアグループはさくら総合リート投資法人の現在の運用会社と執行役員の交代を求めています。それはスターアジアグループが主張するようにさくら総合リート投資法人のパフォーマンスや運用会社への懸念があるためではなく、スターアジア不動産投資法人のポートフォリオより良質なさくら総合リート投資法人のポートフォリオを、市場価格をはるかに下回る価格で取得するためなのです。

3

スターアジアグループの出資比率はスターアジア不動産投資法人に対して17.9%、さくら総合リート投資法人に対して3.6%です。スターアジアグループはさくら総合リート投資法人の投資主と利害が一致していません。スターアジアグループが目指しているのは合併の強要によってさくら総合リート投資法人の投資主利益を毀損することであり、これによってさくら総合リート投資法人の投資主が不利益を被ることは疑いようのない事実です。もしスターアジアグループがさくら総合リート投資法人の投資主に利益をもたらす正当な合併を企図するのであれば、さくら総合リート投資法人と合併交渉のテーブルに着いてははずです。しかし実際には、交渉をしないばかりか、さくら総合リート投資法人からの一切の連絡を意図的に拒否し続けました。

4

スターアジアグループが運用資産の拡大に努めるのは、スターアジア不動産投資法人の投資主ではなくスポンサーグループに利益をもたらすためです。スターアジアグループの運用の下でスターアジア不動産投資法人の資産規模は拡大しているにもかかわらず、過去4期のスターアジア不動産投資法人の1口当たりNAVの年平均成長(1.27%)はさくら総合リート投資法人の1口当たりNAVの成長(2.22%)を下回っています。

以上がスターアジアグループによる提案の真実です。

投資主の利益を敵対的で欺瞞に満ちた、悪質極まりない競合他社から守るためには、さくら総合リート投資法人のすべての投資主が敵対的買収を拒否しなければなりません。

WARNING

本提案は、悪質で威圧的かつ欺瞞に満ちて信頼性に欠け、さくら総合リート投資法人の投資主利益を無視しています。

さくら総合リート投資法人は本提案を「敵対的買収」と断定し、このような提案や要求を断固として拒否するとともに、あらゆる手段を駆使してスターアジアグループに対抗します。

本提案による「敵対的買収」がまかり通った場合、さくら総合リート投資法人の投資主のみならず、J-REIT市場全体の大きな脅威となることも懸念されます。

さくら総合リート投資法人及び本資産運用会社はスターアジアグループより受領した本提案に断固反対すると同時に、さくら総合リート投資法人の投資主価値の最大化を図るべく、引き続き全力でコミットします。

なお、さくら総合リート投資法人の本提案に対する包括的な立ち位置についての詳細は、近日中に補足説明資料を開示する予定です。



本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の勧誘を目的としたものではありません。

本資料には、さくら総合リート投資法人(以下、「本投資法人」といいます)に関する記載の他、第三者が公表するデータ等が含まれています。また、これらに対するさくら不動産投資顧問株式会社(以下、「資産運用会社」といいます)の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

第三者が公表するデータの正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。