

プロロジス、260億米ドル(約3.5兆円)で デューク・リアルティ社の買収を発表

物流不動産の所有・運営・開発のリーディング・グローバル企業であるプロロジス(NYSE:PLD)と、デューク・リアルティ社(Duke Realty Corporation, NYSE:DRE)は、合併契約を締結したと発表しました。プロロジスが、260億ドル(約3兆4,840億円*)でデューク・リアルティ社の債務引き受け分を含む全株を取得し吸収合併します。両社の取締役会は全会一致で取引を承認しました。

プロロジス会長 兼 CEO のハミード R. モガダムは、「デューク・リアルティ社は過去10年に渡ってリポジショニング戦略を展開し、米国の将来性がある立地に優れたポートフォリオを築き上げました。プロロジスは多様な方法でカスタマーに価値を提供しており、物流スペースにおける確かな実績は、デューク・リアルティ社のポートフォリオをさらに強固なものにするでしょう。」と述べました。

今回の取引により、プロロジスは、南カリフォルニア、ニュージャージー、南フロリダ、シカゴ、ダラス、アトランタを含む主要立地に質の高いポートフォリオを取得することになります。

所有・運営ベースの取得資産は以下で構成されます：

- 19の主要物流適地に、延床面積約1,421万㎡の運営中施設
- 延床面積約102万㎡の開発中施設：投資額 約16億ドル(約2,144億円)
- 延床面積約195万㎡の物流施設を開発可能な1,228エーカー(約497万㎡)の用地

プロロジスは、デューク・リアルティ社の資産のうち94%を所有し続け、一つのマーケットからは撤退する予定です。

当取引によって、一般管理費の削減、運営管理の効率化、既存契約賃料と現在のマーケット賃料の差による賃料上昇余地や債務の時価評価により、約3億1,000万~3億7,000万ドル(約415億4,000万~495億8,000万円)の価値増大を即時もたらず見込みです。1年目には、ファンド運営からの手数料収入を引いた一株当たりのコアFFO*2が0.2~0.25ドル上昇する見込みです。

さらに、将来的な相乗効果として年間約3億7,500万~4億ドル(約502億5,000万~536億円)の利益増大を見込んでおり、この中には増分資産のキャッシュフローおよびプロロジス・エッセンシャルズ*3からの収益が約7,000万~9,000万ドル(約93億8,000万~120億6,000万円)、500万~1,000万ドル(約6億7,000万~13億4,000万円)の資金調達コスト削減、3億ドル(約402億円)の開発利益増分などが含まれます。

最高財務責任者のティム D. アートは、「この取引により、当社のバランスシートの強固さ、サイズ、多様性を高めると同時に、プロロジスが長期的に成長するためのイノベーションを起こす機会を拡大させます。有意義な相乗効果に加えて、両社のポートフォリオの合体によってカスタマーへ提供可能なサービスの充実や長期的な収益増大につながります。」と述べました。

合意した契約に基づき、デューク・リアルティ社の株主は、同社の株1株当たり、プロロジス株を0.475株取得します。取引は、プロロジスおよびデューク・リアルティ社の株主の承認と慣習的な取引条件に基づいて行われ、2022年第4四半期(10-12月)に完了する予定です。

*1 1米ドル=134円換算

*2 コア FFO：不動産売買などの影響を除いた賃貸事業から得られるキャッシュフローを示す指標であり、当期純利益から不動産売買による損益を引き、減価償却費を加えた数値。

*3 プロロジス・エッセンシャルズ：プロロジスおよびプロロジスの協業企業が、物流現場で必要とされる物品やサービスをご提供する取り組み。米国においては、物流施設内で使用するラックやマテハン等をカスタマーに代わって調達することで、カスタマーの手間やコスト削減をサポートしている。

※ 本資料は 2022 年 6 月 13 日(現地時間)に世界本社で発表したリリースの抄訳です。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先
プロロジス 広報室

報道関係者お問い合わせフォーム

https://f.msgs.jp/webapp/form/11859_dor_73/index.do