

2020年2月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名

GLP 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

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 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)

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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、本日開催の投資委員会及び取締役会において、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針を定める運用ガイドラインの一部変更を行うことを決議しましたのでお知らせいたします。

1. 変更の理由

本投資法人のさらなる収益の確保と運用資産の成長を図ることを目的として、運用ガイドラインに定める運用の基本方針及びポートフォリオ構築方針に底地への投資基準を新設するものです。また、併せて軽微な字句の修正等も行っております。

2. 変更の内容

運用ガイドラインの主な変更内容は下記のとおりです（下線は変更部分）。

① 基本方針

(中略)

(ロ)底地への投資

当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地についても、現在当該底地上に物流施設が存在する場合、又は再開発を行うことにより将来当該底地上に物流施設を建設することが可能と見込まれる場合には、本投資法人の投資対象とします。底地への投資を行うことを通じて、さらなる収益の確保と運用資産の成長を目指す方針です。

(中略)

③ ポートフォリオ構築方針

(中略)

(ハ)投資基準（底地）

当社は、本投資法人の資産の運用を行うにあたり、さらなる収益の確保と運用資産

の成長を図るとの観点から、現在その上に物流施設が存在している底地又は再開発を行うことにより将来その上に物流施設を建設することが可能と見込まれる底地を本体又は裏付けとする不動産関連資産等についても投資を行います。

底地を取得するにあたり、立地を考慮するとともに、現在その上に存在し、又は再開発を行うことにより将来その上に建設することが可能と見込まれる物流施設について、物流施設の投資基準における規模、機能性等を考慮し、投資の判断を行います。

現在その上に物流施設が存在している底地を取得する場合には、当該物流施設の優先交渉権が得られる見込みがあるなど当該物流施設の取得の蓋然性を考慮して、投資の判断を行うものとします。

また、再開発を行うことにより将来その上に物流施設を建設することを見込んで底地を取得する場合には、以下の基準等を考慮して、投資の判断を行うものとします。

<u>稼働状況</u>	<u>竣工後に安定稼働することが見込まれること</u>
<u>リスク分析・管理</u>	<u>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及び管理されていること</u>
<u>投資手法</u>	<u>投資手法が再開発の特性を踏まえた適切なものであること</u>
<u>事業進捗</u>	<u>再開発の事業進捗のモニタリングが適切に行われること</u>
<u>ポートフォリオ全体への影響</u>	<u>再開発が直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</u>
<u>取得の蓋然性</u>	<u>当該物流施設の優先交渉権が得られる見込みがあるなど物流施設の取得の蓋然性があること</u>

(後略)

3. 変更日

2020年2月27日

4. 今後の見通し

本件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。

5. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出しています。

以上

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