



各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区麴町三丁目6番地5
 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
 代表者名 執行役員 東海林 淳一
 (コード番号 3493)

資産運用会社名
 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
 問合せ先 取締役財務企画部長 吉田 圭一
 TEL:03-3556-3901

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

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、有価証券報告書に一部内容が記載されている運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）を下記のとおり一部変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の趣旨・経緯

本投資法人の投資対象用途及び投資基準のさらなる明確化を目的として、運用ガイドラインにおいて、底地が投資対象に含まれること、及び規模要件を満たさない物流不動産であっても、安定した収益性を有するものについては投資を行う可能性がある旨を明記する変更を行うものです。

2. 主な変更内容

運用ガイドラインの変更箇所は下表のとおりです。なお、変更前、変更後ともに、変更箇所（下線部）を中心に記載しており、それ以外の規定に関しては記載を省略しております。

(投資対象用途)

変更前	変更後
本投資法人は、主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「物流不動産」という。）を投資対象とする。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「その他不動産」という。）も投資対象とする。	本投資法人は、主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「物流不動産」という。）を投資対象とする。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「その他不動産」という。）も投資対象とする。 <u>なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物の主たる用途に基づき、用途区分の判断を行うものとする。</u>



(投資基準)

変更前	変更後
<p>本投資法人の投資基準は、第5条から第7条までの規定のほか、中長期的に安定した収益を確保しうるポートフォリオを構築するため、物件の汎用性とテナントの利用継続性の観点から、以下の立地、規模、建物の状況、築年数、テナント関連、環境配慮、土壌、権利関係及び開発中又は開発予定物件に係る事情等の事項を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとする。ただし、新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保がなされていない物件は取得しない。</p> <p>(1) (省略)</p> <p>(2) 物流不動産の1物件当たりの規模は、効率的な物流オペレーションの観点から、延床面積10,000㎡以上、基準階床面積3,300㎡以上を原則投資対象とする。ただし、その他不動産については個別に判断するものとする。</p>	<p>本投資法人の投資基準は、第5条から第7条までの規定のほか、中長期的に安定した収益を確保しうるポートフォリオを構築するため、物件の汎用性とテナントの利用継続性の観点から、以下の立地、規模、建物の状況、築年数、テナント関連、環境配慮、土壌、権利関係及び開発中又は開発予定物件に係る事情等の事項を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとする。ただし、新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保がなされていない物件は取得しない。<u>なお、以下の投資基準のうち建物に関するものについては、投資対象が底地の場合には、底地上の建物について以下に準じた判断を行う。ただし、この場合、建物そのものを保有しないことに鑑み、適切と認められる場合には建物に関する基準を適用しないことができる。</u></p> <p>(1) (現行どおり)</p> <p>(2) 物流不動産の1物件当たりの規模は、効率的な物流オペレーションの観点から、延床面積10,000㎡以上、基準階床面積3,300㎡以上を原則投資対象とする。<u>ただし、テナントニーズとの適合性、立地特性及び代替可能性等を考慮し、安定した収益性を有する物流不動産については、上記の規模を満たさない場合でも投資対象とする。また、その他不動産については個別に判断するものとする。</u></p>

3. 変更日

2020年3月26日

4. 今後の見通し

上記の運用ガイドラインの一部変更による本投資法人の運用状況への影響はありません。

以上

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