

2024年8月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋一丁目18番1号
日本リート投資法人
代表者名 執行役員 岩佐 泰志
(コード番号：3296)

資産運用会社名
SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩佐 泰志
問合せ先 財務企画本部副本部長
兼 業務企画部長 石井 崇弘
(TEL：03-5501-0080)

利害関係者取引規程の一部改正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるSBIリート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、本日付で下記のとおり、本資産運用会社と一定の利害関係を有する者（以下「利害関係者」といいます。）との取引に関する自主ルールである利害関係者取引規程（以下「利害関係者取引規程」といいます。）を一部改正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の内容

本資産運用会社では、利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で一定の取引を行う場合の取引基準を定めております(注)。

かかる取引基準において、利害関係者から不動産等の資産を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないことを原則としつつ、その例外として、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用（以下「ブリッジファンド費用」といいます。）がある場合には、ブリッジファンド費用を第三者鑑定評価額に加えて取得することができるものとし、本投資法人がブリッジファンド費用を実質的に負担することができることとしておりました。

今般、売買代金に加算するのではなく、第三者鑑定評価額を超えない金額で取得した上で、別途ブリッジファンド費用を負担することができることを明確化いたしました。

(注) 当該取引基準の詳細については、本投資法人の2024年3月28日提出の有価証券報告書（第23期（自2023年7月1日至2023年12月31日））「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

2. 変更の理由

本投資法人は、投資主価値の最大化のため、第三者からの物件取得に際して、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件について、物件取得機会を逸失することを回避して本投資法人の成長機会を最大化するために、将来における取得を目的としてスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受ける場合があります。

このようなブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受ける場合には、本投資法人が当該ブリッジファンドから物件を取得する際、ブリッジファンドの組成等に要した実費であるブリッジファンド費用を本投資法人が負担することが必要となります。

従来は、ブリッジファンド費用を本投資法人の取得価格に含め、実質的に負担することができ

る旨のみ利害関係者取引規程に規定されておりました。しかし、ブリッジファンド費用の負担方法については、本投資法人が直接に費用負担することも上記方法と経済的な効果に差が無いことから、費用負担の方法を柔軟に選択できるよう、今回、利害関係者取引規程を改正し、当該費用を取得価格とは別に本投資法人が直接負担することができることを明確化いたしました。

ブリッジファンド費用を本投資法人の取得価格に含める場合も、取得価格とは別に本投資法人が負担する場合も、いずれもブリッジファンド費用を含まない本投資法人の取得価格は第三者鑑定評価額が上限となりますので、今回の利害関係者取引規程の改正後も利害関係者との取引条件の適正性は従前同様に十分に担保できるものと考えております。

なお、本資産運用会社は、ブリッジファンド費用について取得価格とは別に本投資法人が負担する場合には、ブリッジファンド費用の金額等について、原則として本投資法人の取得時に開示する方針です。

以上

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