

(証券コード 3290)
2019年5月7日

投資主各位

東京都中央区日本橋二丁目1番3号
Oneリート投資法人
執行役員 橋本幸治

第4回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は本投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第4回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に議案に対する賛否をご表示いただき、2019年5月23日（木曜日）午後5時30分までに到着するよう折り返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、本投資法人規約第14条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案がある時は、当該議案のいずれをも除きます。）について、賛成されたものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

第14条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時：2019年5月24日（金曜日）午前10時00分
（受付開始時刻：午前9時30分）
2. 場 所：東京都中央区日本橋二丁目7番1号
東京日本橋タワー5階
ベルサール東京日本橋 「Room 3 + 4 + 5」
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

- 第1号議案：規約一部変更の件
- 第2号議案：執行役員1名選任の件
- 第3号議案：補欠執行役員1名選任の件
- 第4号議案：監督役員2名選任の件
- 第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

以 上

(お願い)

- ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎当日は、本投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。
- ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.one-reit.com/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案：規約一部変更の件

1 提案の理由

①和暦表記から西暦表記への変更

今後の改元による規約の表記の修正を回避するため、和暦表記から西暦表記に変更を行うものです（規約変更案第9条第1項及び第15条第1項）。

②監査報酬の支払時期の変更

会計監査人に対する報酬の支払時期について、柔軟性を確保するため、報酬の支払時期を、監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに変更するものです（規約変更案第25条）。

③不動産関連ローン等資産の追加

本投資法人における中長期にわたる安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を図るために、経済情勢・不動産市場動向等に応じて多様な種類の資産に柔軟に投資できるよう、資産運用の対象とする資産の種類及び範囲を拡大して、不動産や不動産信託受益権などを裏付資産とする金銭債権や当該金銭債権を裏付資産とする社債券や信託の受益権等（以下、総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）にも投資を可能とするために、変更を行うものです（規約変更案第29条第2項第(6)号乃至第(8)号、第29条第3項柱書、同項第(10)号関連）。また、かかる変更に伴い、投資態度、投資制限、資産評価の方法等につき必要な修正を加えるものです（規約変更案第28条第1項、第30条第1項並びに第33条第1項第(6)号、第(7)号及び第(9)号関連）。

④運用報酬1、2の料率変更、運用報酬上限額の撤廃、運用報酬3の新設

資産運用会社に対して支払う資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めるため、以下のとおり運用報酬の体系の見直しを行うものです（規約変更案第37条第(1)号関連）。

(1) 本投資法人の総資産額に連動する運用報酬1の上限料率を年率100分の0.45から年率100分の0.3に引き下げる。

(2) 不動産賃貸事業損益等に連動する運用報酬2の上限料率を100分の6から100分の2.5に引き下げる。

(3) 資産運用会社において不動産賃貸事業損益等及び投資口1口当たり分配可能額を向上させるインセンティブをより強化するため、運用報酬1及び運用報酬2の合計に係る「運用報酬上限額」を撤廃する。

(4) 投資口1口当たり分配可能額を基礎として算定する運用報酬3を新設する。なお、本投資法人が自己投資口の取得、投資口の分割又は併合を行った場合における投資口の口数の変動による影響を除外するため、必要な調整規定を置く。

なお、本④により変更される新たな運用報酬は、本投資主総会開催後最初に開始する本投資法人の営業期間から導入することとするため、附則により2019年9月1日をもって本④に係る規約変更の効力を生じるものとするものです（規約変更案第42条）。

⑤合併報酬の新設

本投資法人が合併を行った場合における資産運用会社が提供する業務に対する対価として合併報酬に関する規定を新設するとともに、当該合併報酬の対象となる場合を取得報酬及び譲渡報酬の対象から除外することを明確化するため、規定を変更するものです（規約変更案第37条第(2)号乃至第(4)号）。

⑥不動産関連ローン等資産の取得等を資産運用報酬の算定の基礎とするための変更

上記③による変更に伴い、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬に関し、不動産関連ローン等資産を報酬算定の対象に加えるため、規定を変更ないし新設するものです（規約変更案第37条第(1)号②、第(2)号乃至第(4)号関連）。

⑦費用項目の明確化

本投資法人が負担する諸費用の内容を明確化するため、規定を追加するものです（規約変更案第39条）。

⑧資産運用会社の商号変更

資産運用会社の商号がみずほリートマネジメント株式会社に変更されたことに伴い、規約上の表記を変更するものです（規約変更案第41条第1項）。

⑨その他

上記の各変更の他に、表現の明確化、字句等の修正及び条項数の整備等のための変更を行うものです。

2 変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものです。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第9条 (招集)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>平成29年</u>5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。</p> <p>2. ～3. (記載省略)</p>	<p>第9条 (招集)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>2017年</u>5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集し、以降、隔年毎の5月1日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する。</p> <p>2. ～3. (現行のとおり)</p>
<p>第15条 (基準日等)</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、<u>平成29年</u>2月末日及び以降、隔年毎の2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2. ～3. (記載省略)</p>	<p>第15条 (基準日等)</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、<u>2017年</u>2月末日及び以降、隔年毎の2月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、当該投資主総会において議決権を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2. ～3. (現行のとおり)</p>
<p>第25条 (会計監査人の報酬の支払に関する基準)</p> <p>会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期 (第34条に定義する。以下同じ。) ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、<u>投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書の受領後1ヶ月以内</u>に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p>	<p>第25条 (会計監査人の報酬の支払に関する基準)</p> <p>会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期 (第34条に定義する。以下同じ。) ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、<u>投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに</u>会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、主としてオフィスビル及び商業施設に対して投資を行う。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」という。）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとする。なお、「不動産関連資産」とは、<u>不動産等及び不動産対応証券</u>（第29条第1項第(3)号に定義する。）を併せたものをいう。</p> <p>2. ～3. （記載省略）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. 本投資法人は、第27条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) （記載省略）</p> <p>(2) 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」という。）</p> <p>①～④（記載省略）</p>	<p>第28条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人は、主としてオフィスビル及び商業施設に対して投資を行う。なお、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産若しくは<u>不動産関連ローン等資産</u>（以下「複合資産」という。）の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとする。なお、「不動産関連資産」とは<u>不動産等及び不動産対応証券</u>（第29条第1項第(3)号に定義する。）を併せたものをいい、「<u>不動産関連ローン等資産</u>」とは第29条第2項第(8)号に定義するものをいう。</p> <p>2. ～3. （現行のとおり）</p> <p>第29条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. 本投資法人は、第27条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) （現行のとおり）</p> <p>(2) 次に掲げる各資産（以下総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」という。）</p> <p>①～④（現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>⑤当事者の一方が相手方の行う(1)不動産又は(2)①乃至④に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産匿名組合出資持分」という。）</p> <p>⑥信託財産を主として⑤に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称する。）</p> <p>①～③（記載省略）</p> <p>④特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいう。）（<u>上記(2)③、④又は⑥</u>に掲げる資産に該当するものを除く。）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) ～(2)（記載省略）</p> <p>(3) 金銭債権（本項においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものを<u>いう</u>。）</p> <p>(4) 有価証券（投信法に定めるものをいい、第1項に該当するものを除く。）</p>	<p>⑤当事者の一方が相手方の行う<u>第(1)号</u>不動産又は<u>第(2)号</u>①乃至④に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産匿名組合出資持分」という。）</p> <p>⑥信託財産を主として<u>第(2)号</u>⑤に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(3) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称する。）</p> <p>①～③（現行のとおり）</p> <p>④特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいう。）（<u>第(2)号③、④又は⑥</u>に掲げる資産に該当するものを除く。）</p> <p>2. 本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) ～(2)（現行のとおり）</p> <p>(3) 金銭債権（本項においては、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」という。）に定めるものを<u>いい、本項に別途定めるものを除く</u>。）</p> <p>(4) 有価証券（投信法に定めるものをいい、第1項に該当するもの<u>及び本項に別途定めるものを除く</u>。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 信託財産を主として(1)乃至(4)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(6) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> (本項においては、投信法施行令に定めるものをいう。)</p> <p>(7) <u>再生可能エネルギー発電設備</u> (投信法施行令に定めるものをいう。)</p> <p>3. 本投資法人は、上記のほか、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができる。</p> <p>(1) ~ (9) (記載省略)</p>	<p>(5) 信託財産を主として<u>第(1)号乃至第(4)号</u>に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(6) <u>本条第1項第(1)号及び第(2)号①乃至④又は⑥に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社 (資産流動化法に定めるものをいう。)</u>、<u>特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権</u> (以下「<u>不動産関連ローン等金銭債権</u>」という。)</p> <p>(7) <u>不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券</u></p> <p>(8) <u>不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権</u> (以下、<u>第(6)号乃至第(8)号を総称して「不動産関連ローン等資産</u>」という。)</p> <p>(9) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> (本項においては、投信法施行令に定めるものをいう。)</p> <p>(10) <u>再生可能エネルギー発電設備</u> (投信法施行令に定めるものをいう。)</p> <p>3. 本投資法人は、上記のほか、<u>不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産</u>に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができる。</p> <p>(1) ~ (9) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(10) その他不動産関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4. ～5. (記載省略)</p> <p>第30条 (投資制限)</p> <p>1. 前条第2項第(3)号に掲げる金銭債権及び第(4)号に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。</p> <p>2. 前条第2項第(6)号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>第33条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p>	<p>(10) その他不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</p> <p>4. ～5. (現行のとおり)</p> <p>第30条 (投資制限)</p> <p>1. 前条第2項第(3)号に掲げる金銭債権及び第(4)号に掲げる有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産との関連性を勘案した運用を図るものとする。</p> <p>2. 前条第2項第(9)号に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとする。</p> <p>第33条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第29条第1項第(2)号③に定めるもの。）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が(1)に掲げる資産の場合は(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項第(2)号④に定めるもの。）</p> <p>信託財産の構成資産が(1)に掲げる資産の場合は、(1)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(4) （記載省略）</p>	<p>(2) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（第29条第1項第(2)号③に定めるもの。）</p> <p>信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が<u>本項第(1)号</u>に掲げる資産の場合は、<u>本項第(1)号</u>に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(3) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項第(2)号④に定めるもの。）</p> <p>信託財産の構成資産が<u>本項第(1)号</u>に掲げる資産の場合は、<u>本項第(1)号</u>に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(4) （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(5) 信託財産を主として不動産匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項第(2)号⑥に定めるもの。） 信託財産である匿名組合出資持分について(4)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(6) 有価証券（第29条第1項第(3)号、第2項第(4)号に定めるもの。） （記載省略）</p> <p>(7) 金銭債権（第29条第2項第(3)号に定めるもの。） （記載省略）</p> <p>(8) 信託財産を主として第29条第2項(1)乃至(4)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第2項第(5)号に定めるもの。） 信託財産の構成資産が本項(6)又は(7)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p>	<p>(5) 信託財産を主として不動産匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第1項第(2)号⑥に定めるもの。） 信託財産である匿名組合出資持分について<u>本項第(4)号</u>に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。</p> <p>(6) 有価証券（第29条第1項第(3)号、第2項第(4)号及び<u>第(7)号</u>に定めるもの。） （現行のとおり）</p> <p>(7) 金銭債権（第29条第2項第(3)号及び<u>第(6)号</u>に定めるもの。） （現行のとおり）</p> <p>(8) 信託財産を主として第29条第2項<u>第(1)号乃至第(4)号</u>に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（第29条第2項第(5)号に定めるもの。） 信託財産の構成資産が本項<u>第(6)号又は第(7)号</u>の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価する。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>(9) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> (第29条第2項第<u>6</u>号に定めるもの。)</p> <p>①～② (記載省略)</p> <p>③我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、<u>上記①及び②</u>にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p> <p>(10) その他 (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>(1) (記載省略)</p>	<p>(9) <u>不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権</u> (第29条第2項第(8)号に定めるもの。)</p> <p><u>信託財産である不動産関連ローン等金銭債権について第(7)号に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とする。</u></p> <p>(10) <u>デリバティブ取引に係る権利</u> (第29条第2項第<u>9</u>号に定めるもの。)</p> <p>①～② (現行のとおり)</p> <p>③我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、<u>第(10)号①及び②</u>にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとする。</p> <p>(11) その他 (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>(1) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>信託財産又は匿名組合の構成資産が本項(1)に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額</p> <p>(3) デリバティブ取引に係る権利（第1項第(9)号③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）</p> <p>第1項第(9)号①又は②に定める価額</p> <p>3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第29条第1項(3)又は第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p> <p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （記載省略）</p>	<p>(2) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>信託財産又は匿名組合の構成資産が本項第(1)号に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額</p> <p>(3) デリバティブ取引に係る権利（第1項第(10)号③に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）</p> <p>第1項第(10)号①又は②に定める価額</p> <p>3. 資産評価の基準日は、次条に定める各決算期とする。但し、第29条第1項第(3)号又は第29条第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とする。</p> <p>第37条（資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 運用報酬</p> <p>本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、<u>下記の運用報酬1及び運用報酬2を資産運用会社に対して支払う。但し、運用報酬1及び運用報酬2の合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の直前の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額（以下「前期末総資産額」という。）に100分の0.45（年率）を乗じた値に相当する金額を月割り（以下に定義される。以下同じ。）して得られる金額（以下「運用報酬上限額」という。）を上限とする。</u></p> <p>なお、<u>本号柱書及び本号①において、「月割り」とは、当該営業期間の月数の合計（なお、実日数が1ヶ月に満たない月がある場合には、当該月については月数としては計上せず、当該1ヶ月に満たない月の運用実日数を30で除した数値（小数点第2位を四捨五入する。）を他の特定の月に加えて、月数の合計を算出する。）を12で除して得られる数を乗じることをいう。</u></p>	<p>(1) 運用報酬</p> <p>本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、<u>次に掲げる運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3を資産運用会社に対して支払う。</u></p> <p>なお、<u>本号①において、「前期末総資産額」とは、運用報酬の計算対象たる営業期間の直前の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額をいうものとし、また「月割り」とは、当該営業期間の月数の合計（なお、実日数が1ヶ月に満たない月がある場合には、当該月については月数としては計上せず、当該1ヶ月に満たない月の運用実日数を30で除した数値（小数点第2位を四捨五入する。）を他の特定の月に加えて、月数の合計を算出する。）を12で除して得られる数を乗じることをいう。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>①運用報酬1 各営業期間の前期末総資産額に、100分の<u>0.45</u>（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、月割りして得られる金額（1円未満を切捨てる。）とする。</p> <p>②運用報酬2 各営業期間における不動産賃貸事業の収益及び匿名組合の分配金の金額の合計額から、不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額に、100分の<u>6</u>を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）とする。<u>但し、各営業期間について、かかる金額が、当該営業期間の運用報酬上限額から運用報酬1を控除した残額を超過する場合は、当該残額をもって運用報酬2とする。この運用報酬2は、本投資法人の第3期営業期間から発生するものとする。</u></p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>①運用報酬1 各営業期間の前期末総資産額に、100分の<u>0.3</u>（年率）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額を、月割りして得られる金額（1円未満を切捨てる。）とする。</p> <p>②運用報酬2 各営業期間における不動産賃貸事業の収益、匿名組合の分配金の金額及び不動産関連ローン等資産より生じる収益の合計額から、不動産賃貸事業の費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額に、100分の<u>2.5</u>を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）とする。</p> <p>③運用報酬3 <u>各営業期間における「運用報酬3控除前分配可能額」を、当該各営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除し、2,000を上限として資産運用会社との間で別途合意する整数を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）とする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>「<u>運用報酬3控除前分配可能額</u>」 とは、<u>投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬3及び運用報酬3に係る控除対象外消費税等の控除前であり且つ</u> <u>のれん償却額を加算し、負ののれん発生益の控除後の値とする。）</u> <u>に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいうものとする。</u></p> <p><u>なお、本投資法人が自己投資口を取得し、営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、運用報酬3の算定においては、保有する自己投資口の数</u> <u>を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数から控除した口数を「当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数」とみなすものとする。</u></p> <p><u>当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合には、以下に規定する方法により、運用報酬3の金額を調整する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③運用報酬の支払の時期</p> <p>本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬1及び運用報酬2を、当該決算期から3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。</p>	<p>(i) 1 : Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及びそれ以降の各営業期間における運用報酬3の金額は、上記計算方法による運用報酬3の算出値のX倍とし（1円未満を切捨てる。）、(ii) Y : 1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及びそれ以降の各営業期間における運用報酬3の金額は、上記計算方法による運用報酬3の算出値のY分の1倍とする（1円未満を切捨てる。）。</p> <p>④運用報酬の支払の時期</p> <p>本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3を、各営業期間の決算期から3ヶ月以内に資産運用会社に対して支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 取得報酬</p> <p>本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、取得報酬として、その取得価格（当該不動産関連資産自体の取得価格（出資や金銭信託の設定の場合は出資価額や信託金額）をいい、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用等（もしあれば）を除く。）に、100分の1（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。</p> <p>本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。</p>	<p>(2) 取得報酬</p> <p>本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産を取得した場合（但し、本項第(4)号に定める合併の場合を除く。）、取得報酬として、その取得価格（当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産自体の取得価格（出資や金銭信託の設定の場合は出資価額や信託金額）をいい、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用等（もしあれば）を除く。）に、100分の1（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。</p> <p>本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) 譲渡報酬</p> <p>本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、譲渡報酬として、その譲渡代金（当該不動産関連資産自体の譲渡価格をいい、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を除く。）に、100分の1（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。</p> <p>本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。</p>	<p>(3) 譲渡報酬</p> <p>本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産を譲渡した場合（但し、本項第(4)号に定める合併の場合を除く。）、譲渡報酬として、その譲渡代金（当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産自体の譲渡価格をいい、消費税及び地方消費税、並びに譲渡に要する費用（もしあれば）を除く。）に、100分の1（但し、本投資法人が定める利害関係者との取引の場合は100分の0.5とする。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。</p> <p>本投資法人は、かかる譲渡報酬を、当該資産の譲渡日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>第39条 (諸費用の負担)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (記載省略) 2. (記載省略) <p>(1) 投資口又は新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含む。）</p>	<p>(4) <u>合併報酬</u></p> <p><u>本投資法人は、本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人である場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、合併報酬として、当該他の投資法人が保有する不動産関連資産及び不動産関連ローン等資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に100分の1を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てる。）を資産運用会社に対して支払う。</u></p> <p><u>本投資法人は、かかる合併報酬を、当該合併の効力発生日が属する月の翌月末日までに、資産運用会社に対して支払う。</u></p> <p>第39条 (諸費用の負担)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (現行のとおり) 2. (現行のとおり) <p>(1) 投資口又は新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、<u>自己投資口の取得及び消却</u>、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含む。）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用</p> <p>(4) ～(12) (記載省略)</p> <p>第41条 (資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)</p> <p>1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、<u>株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ</u>とする。</p> <p>2. ～3. (記載省略)</p> <p style="text-align: center;">第9章 附 則 (新設)</p>	<p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) <u>目論見書及び英文目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用</u></p> <p>(4) ～(12) (現行のとおり)</p> <p>第41条 (資産の運用、保管及びその他の業務及び事務の委託)</p> <p>1. 本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、<u>みずほリートマネジメント株式会社</u>とする。</p> <p>2. ～3. (現行のとおり)</p> <p style="text-align: center;">第9章 附 則</p> <p>第42条 (第37条の変更に係る附則)</p> <p><u>第37条第(1)号に係る規約変更は、2019年9月1日をもって効力を生じるものとし、本章の規定は当該効力発生日の経過後、これを削除する。</u></p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員橋本幸治は、2019年5月31日をもって任期満了となりますので、2019年6月1日付で執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、就任する2019年6月1日より2年間となります。

なお、執行役員の選任に関する本議案は、2019年4月15日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況並びに 本投資法人における地位及び担当
はしもとこうじ 橋本幸治 (1964年4月12日)	1988年4月 安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社） 入社
	2013年10月 みずほ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 部長 就任
	2015年11月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任
	2015年11月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任
	2015年12月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 取締役 就任
	2017年4月 みずほ信託銀行株式会社 人事部 参事役 就任（現任）
	2017年6月 本投資法人 執行役員 就任（現任）
	2017年6月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（現：みずほリートマネジメント株式会社） 代表取締役 就任（現任）

- 上記執行役員候補者は、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社の代表取締役です。このほかには、上記執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。
- 上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。
- 上記執行役員候補者は、本投資法人の執行役員として、本投資法人の業務全般を執行しております。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の定めに従い第2号議案で選任される執行役員の任期が満了する時までとします。

また、補欠執行役員の選任の効力は、就任前に限り、役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、2019年4月15日開催の役員会において、監督役員の全員の同意によって本投資主総会への提出が決議されたものです。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況
くろ だ たけ あき 黒 田 武 昭 (1972年8月24日)	1995年4月 清水建設株式会社 入社
	2005年1月 (旧)株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 入社
	2007年12月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 出向
	2008年6月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向
	2008年9月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 運用管理部長 就任
	2012年6月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 出向
	2013年10月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向
	2015年1月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 投資運用部長 就任
	2015年11月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 転籍 投資運用部長 就任
	2016年2月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 転籍
2016年2月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向 投資運用部長 就任	
2016年10月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ (現：みずほリートマネジメント株式会社) 出向 投資運用第一部長 就任 (現任)	

- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社であるみずほリートマネジメント株式会社の投資運用第一部長です。このほかには、上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

- 本投資法人のスポンサーは2015年11月30日付でみずほ信託銀行株式会社に変更されており、同日以前の資産運用会社の親会社は株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズですが、当該スポンサー変更後に資産運用会社の親会社となった株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（2018年1月1日付でみずほリアルティOne株式会社に商号変更）とは別の法人です。本書においては、スポンサー変更前の資産運用会社の親会社を「(旧)株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ」と表記しています。

第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員滝澤元及び鈴木真の両名は、2019年5月31日をもって任期満了となります。つきましては、2019年6月1日付で監督役員2名の選任をお願いしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、就任する2019年6月1日より2年間となります。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況並びに 本投資法人における地位
1	たき ぎわ げん 滝 澤 元 (1975年9月24日)	2002年10月 弁護士登録（第二東京弁護士会） 2002年10月 ユーワパートナーズ法律事務所（現：シティ ユーワ法律事務所） 入所 2010年9月 ヘインズアンドブーン法律事務所（ダラスオ フィス） 客員弁護士 2014年1月 シティユーワ法律事務所 パートナー 就任 （現任） 2015年6月 SIA不動産投資法人（現：Oneリート投資法 人） 監督役員 就任（現任）
2	おお もり よし き 大 森 齊 貴 (1965年1月3日)	1994年4月 アクタス監査法人（現：太陽有限責任監査法 人） 入所 1998年7月 公認会計士登録 2000年2月 大森公認会計士事務所開業（現任） 2005年5月 税理士法人レクス会計事務所 代表社員（現 任） 2016年4月 事業再生研究機構 税務問題委員 就任（現 任） 2017年11月 レクス監査法人 代表社員（現任） 2018年2月 株式会社白井産業 監査役 就任（現任） 2019年4月 一般社団法人事業再生実務家協会 常議員・ 執行委員 就任（現任）

- ・上記監督役員候補者両名は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりませ
ん。
- ・上記監督役員候補者両名と本投資法人との間には、いずれも特別の利害関係は
ありません。
- ・上記監督役員候補者のうち滝澤元は、現在、本投資法人の監督役員として、本
投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠監督役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、本投資法人規約第17条第3項の定めに従い第4号議案で選任される監督役員の任期が満了する時までとします。

また、補欠監督役員の選任の効力は、就任前に限り、役員会の決議により、その選任を取り消すことができるものとさせていただきます。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況
ふるかわかずのり 古川和典 (1965年4月9日)	1989年4月 三菱信託銀行株式会社（現：三菱UFJ信託銀行株式会社）入社 2004年12月 弁護士登録（東京弁護士会） 2004年12月 シティユーワ法律事務所 入所 2016年1月 シティユーワ法律事務所 パートナー就任（現任）

- ・上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記補欠監督役員候補者と本投資法人との間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相対する趣旨の議案がある時は、当該議案のいずれにも、本投資法人規約第14条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案、第2号議案、第3号議案、第4号議案及び第5号議案の各議案につきましては、いずれも相対する趣旨の議案には該当していません。

以上

第4回投資主総会会場のご案内図

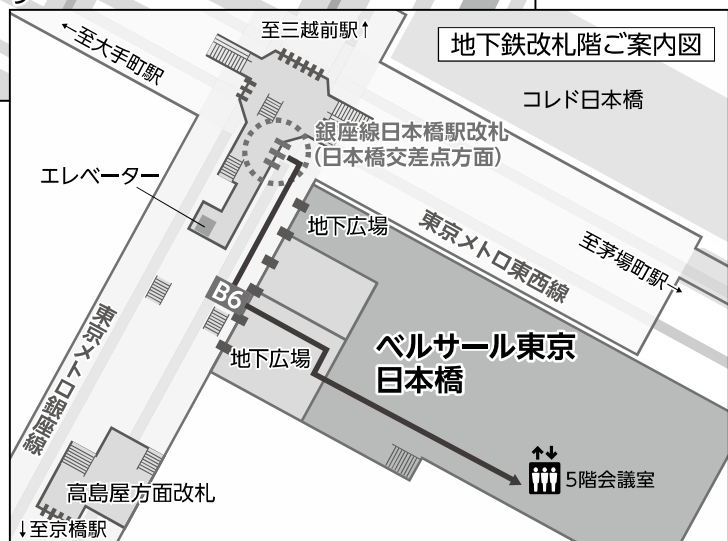
会場 東京都中央区日本橋二丁目7番1号 東京日本橋タワー5階
ベルサール東京日本橋「Room 3 + 4 + 5」
電話 03-3510-9236



●交通

東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線
…「日本橋駅」B6出口 直結

JR線
…「東京駅」八重洲北口 徒歩6分



会場へは地下1階のエレベーターをご利用ください。

なお、駐車場の用意をしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。

※開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際はご案内図をご参照のうえ、お間違えのないようお願い申し上げます。

※東京メトロ「日本橋駅」は現在地下鉄通路工事中のため、地下鉄改札階ご案内図と現況が一致しない場合がありますので、ご注意ください。