

平成29年5月1日

投資主各位

東京都千代田区丸の内一丁目8番2号  
S I A 不動産投資法人  
執行役員 勝野浩幸

### 第3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3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お願い申し上げます。

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、平成29年5月22日（月曜日）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（以下「投信法」といいます。）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ときは、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り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）

（みなし賛成）

第14条 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： 平成29年5月23日（火曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都中央区日本橋一丁目3番13号  
東京建物日本橋ビル2階  
コングレスクエア日本橋 「ホールA・B」  
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）

開催場所が前回と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場のご案内図」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。

### 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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズによる「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.sia-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現行規約冒頭柱書、現行規約第1条、規約変更案冒頭柱書、規約変更案第1条、規約変更案第42条

本投資法人の資産運用会社の親会社の株主（いわゆる本投資法人のスポンサー）がみずほ信託銀行株式会社に変更されたことに伴い、本投資法人、資産運用会社及びスポンサーが一つに協力して投資主価値の最大化を目指すことを企図して、本投資法人の商号を「Oneリート投資法人」に変更するものです。また、この商号の変更は、附則により、平成29年6月1日をもってその効力を生じるものといたします。

- ②現行規約第3条、規約変更案第3条、規約変更案第42条

本投資法人の資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズが本店所在地を移転したことに伴い、本投資法人の本店所在地を東京都千代田区から東京都中央区に変更するものです。また、この本店所在地の変更は、附則により、平成29年6月1日をもってその効力を生じるものといたします。

- ③現行規約第35条、規約変更案第35条

本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額は、投信法に定義がおかれている利益と同一のものであることを明確にするために変更を行うものです。

- ④現行規約第37条第(1)号③及び第37条関連、規約変更案第37条関連、規約変更案第43条

現行規約第37条第(1)号の「運用報酬2上限額」に係る上限料率及び同号①の運用報酬1に係る上限料率の減少につきましては、本投資法人における外部成長の実現等に伴い、資産運用会社における財務基盤が一層安定したこと等を踏まえ、上限料率を下げるものです。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新たな上限料率の適用を開始することとするため、この上限料率の変更に係る規約変更は、附則により平成29年9月1日をもってその効力を生じるものとするものです。また、「運用報酬2上限額」を「運用報酬上限額」とする変更につきましては、現行規約第37条第(1)号③の運用報酬3の削除に伴い、規約の文言の整理を図るために変更を行うものです。

さらに、現行規約第37条第(1)号③の運用報酬3の削除につきましては、当初企図していたものとは異なる場面において運用報酬3が発生し得ることとなるため、運用報酬3を廃止するものです。

⑤その他

上記の各変更の他に、字句等の修正及び条項数の整備等を行うものです。

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><u>SIA不動産投資法人規約</u></p> <p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、<u>SIA不動産投資法人</u>と称し、英文では<u>SIA REIT, Inc.</u>と表示する。</p> <p>第3条 (本店の所在地)</p> <p>本投資法人は、本店を東京都<u>千代田区</u>に置く。</p> <p>第35条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(記載省略)</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、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・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいう。</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p><u>Oneリート投資法人規約</u></p> <p>第1条 (商号)</p> <p>本投資法人は、<u>Oneリート投資法人</u>と称し、英文では<u>One REIT, Inc.</u>と表示する。</p> <p>第3条 (本店の所在地)</p> <p>本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p> <p>第35条 (金銭の分配の方針)</p> <p>(現行のとおり)</p> <p>(1) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」という。)は、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・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益(<u>投信法第136条第1項に規定する利益をいう。)</u>の金額をいう。</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<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>(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、下記の運用報酬1、<u>運用報酬2及び運用報酬3</u>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<u>0.55</u>（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「<u>運用報酬2上限額</u>」という。）を上限とし、かつ、<u>運用報酬1、運用報酬2及び運用報酬3の合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の前期末総資産額に100分の0.65（年率）を乗じた値に相当する金額を月割りして得られた金額（以下「<u>運用報酬3上限額</u>」という。）を上限とする。</u></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> <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、下記の運用報酬1及び<u>運用報酬2</u>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<u>0.45</u>（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「<u>運用報酬上限額</u>」という。）を上限とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>なお、本号柱書並びに本号①及び③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。</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0.55（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6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。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2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。</p>	<p>なお、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。</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0.45（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6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。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。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>③運用報酬3</p> <p><u>各営業期間の前期末総資産額に、「運用報酬3控除前DPU成長率（以下で定義される。）を100で除した商」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。）を運用報酬3とする。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3上限額から運用報酬1及び運用報酬2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3とする。この運用報酬3は、本投資法人の第4期営業期間から発生するものとする。</u></p> <p><u>「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数（但し、当該数が負の値となる場合には0とする。）をいう。</u></p> <p><u>当該営業期間の運用報酬3控除前DPU÷その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU－1</u></p> <p><u>なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算期時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいう。</u></p>	<p>(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>営業期間中に本投資法人の投資口の分割又は併合が行われた場合には、直前の営業期間の運用報酬3控除前DPUの計算に使用する当該直前の営業期間の決算期時点での発行済投資口数については、分割比率又は併合比率をもって調整して計算するものとする。</u></p> <p><u>本投資法人が各営業期間の決算期時点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には、各決算期時点での発行済投資口数から各決算期時点で本投資法人が保有する自己投資口の口数を控除して算出される投資口数をもって、運用報酬3控除前DPUの計算に使用する決算期時点での発行済投資口数とみなす。</u></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、<u>運用報酬2</u>及び運用報酬3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>(新設)</p>	<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>第9章 附 則</p> <p>第42条 (規約冒頭柱書、第1条及び第3条の変更に係る附則)</p> <p><u>規約冒頭柱書、第1条及び第3条に係る規約変更は、平成29年6月1日をもって効力を生じるものとし、本条は当該効力発生日の経過後、これを削除する。</u></p> <p>第43条 (第37条の変更に係る附則)</p> <p><u>第37条第(1)号の運用報酬上限額に係る上限料率及び同号①の運用報酬1の上限料率に係る規約変更は、平成29年9月1日をもって効力を生じるものとし、本条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

執行役員勝野浩幸は、平成29年5月31日をもって任期満了となりますので、平成29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、就任する平成29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、平成29年4月14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
はしもとこうじ 橋本幸治 (昭和39年4月12日)	昭和63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
	平成25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
	平成27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（現任）
	平成27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
	平成27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
	平成29年4月 みずほ信託銀行株式会社 人事部 参事役 就任（現任）

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記執行役員候補者は、本書日付現在、本投資法人の資産運用業務を行う資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの取締役です。また、資産運用会社において平成29年6月に開催される定時株主総会において取締役として選任（重任）された場合には、上記執行役員候補者は当該定時株主総会後に開催される取締役会において資産運用会社の代表取締役に就任する予定です。このほかには、上記執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

### 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、平成29年4月14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 (昭和47年8月24日)	平成7年4月 清水建設株式会社 入社 平成17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 平成19年12月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 出向 平成20年6月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向 平成20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 平成24年6月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 出向 平成25年10月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向 平成27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 平成27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 平成28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 平成28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 平成28年10月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ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。

#### 第4号議案：監督役員2名選任の件

監督役員那須伸裕及び滝澤元の両名は、平成29年5月31日をもって任期満了となります。つきましては、平成29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、就任する平成29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 (昭和50年9月24日)	平成14年10月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 平成14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 平成22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 平成26年1月 シティユーワ法律事務所 パートナー 就 任(現任) 平成27年6月 SIA不動産投資法人 監督役員 就任(現 任)
2	すず き まこと 鈴 木 真 (昭和37年1月18日)	昭和59年4月 等松・青木監査法人(現:有限責任監査法 人トーマツ) 入所 平成5年4月 弁護士登録 浅沼法律事務所 入所 平成7年12月 真法律会計事務所開設 代表弁護士 就任 (現任) 平成18年12月 公認会計士登録 平成19年10月 税理士登録 平成22年2月 株式会社飛驒の高山らーめん 監査役 就 任(現任) 平成22年2月 株式会社ダイニングコミュニケーション 監査役 就任(現任) 平成22年3月 未来環境テクノロジー株式会社 監査役 就任(現任) 平成23年2月 株式会社和高 監査役 就任(現任) 平成24年3月 ラクラス株式会社 監査役 就任(現任) 平成25年4月 有限会社ジャスト 代表取締役 就任(現 任) 平成26年4月 光彩工芸株式会社 取締役 就任(現任)

- ・ 上記監督役員候補者兩名は、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兩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。また、上記監督役員候補者のうち鈴木真は、現在、本投資法人の補欠監督役員に選任されております。

### 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 (昭和40年4月9日)	平成元年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 平成16年12月 弁護士登録（東京弁護士会） 平成16年12月 シティユーワ法律事務所 入所 平成28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に相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第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、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

以上

### 第3回投資主総会会場のご案内図

会場 東京都中央区日本橋一丁目3番13号 東京建物日本橋ビル2階  
コングレスクエア日本橋 ホールA・B

電話 03-3275-2090



- 交通 「日本橋駅」 B9出口 直結 (東京メトロ銀座線・東西線・都営浅草線)
- 「東京駅」 日本橋口 徒歩5分 (JR線・東京メトロ丸ノ内線)
- 「三越前駅」 B5出口 徒歩3分 (東京メトロ半蔵門線・銀座線)

なお、駐車場の用意をしておきませんので、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。