

August 14, 2019

For Immediate Release

Real Estate Investment Trust Securities Issuer  
Star Asia Investment Corporation  
Representative: Atsushi Kato, Executive Officer

(Code: 3468)

Asset Management Company  
Star Asia Investment Management Co., Ltd.  
Representative: Atsushi Kato  
President and CEO  
Contact: Akiko Kanno  
Director and CFO  
TEL: +81-3-5425-1340

Lion Partners GK Sends Convocation Notice  
for Sakura Sogo REIT General Meeting of Unitholders

Star Asia Investment Corporation (“SAR”) and Star Asia Investment Management Co., Ltd., the asset manager for SAR (the “Asset Manager”), received a notice today from Lion Partners GK (“LPGK”, Representative Director: Toru Sugihara), an affiliate of Star Asia Group. LPGK is the largest unitholder of Sakura Sogo REIT Corporation (“SSR”) holding approximately 5.1% of the total investment units of SSR. Details are as follows:

1. LPGK Sends Convocation Notice for SSR General Meeting of Unitholders

LPGK has the right to convene a general meeting of unitholders (scheduled to start from 10:00 a.m. on August 30, 2019) and today LPGK sent to all SSR unitholders who have the right to exercise voting rights at the general meeting of unitholders (hereinafter referred to as “LPGK-Side Unitholders’ Meeting”) a Convocation Notice for the LPGK-Side Unitholders’ Meeting (See Exhibit “Convocation Notice for General Meeting of Unitholders” (Only available in Japanese)). The proposed agenda items to be discussed at the LPGK-Side Unitholders’ Meeting are as follows.

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Proposed Agenda Item 1 | Removal of Executive Director Makoto Muranaka   |
| Proposed Agenda Item 2 | Appointment of Executive Director Toru Sugihara   |
| Proposed Agenda Item 3 | Cancellation of the asset management entrustment agreement with Sakura Real Estate Funds Management, Inc. |
| Proposed Agenda Item 4 | Entering into an asset management entrustment agreement with Star Asia Investment Management Co., Ltd.    |

LPGK urges all SSR unitholders to vote **IN FAVOR** of the above proposed agenda items.

With respect to the “Request to Add Outline of Proposals” dated July 4, 2019 received from GALAXY JREIT Pty Ltd. (hereinafter referred to as “GALAXY”) who is an SSR unitholder as referred to in the “Announcement Regarding the Request by Sponsor to Add Proposal to Convocation Notice for Unitholders’ Meeting” disclosed by SSR on July 4, 2019, such contents have not been added to the convocation notice for the LPGK-Side Unitholders’ Meeting, because it is an illegitimate request, as stated below.

- (1) LPGK, as a unitholder of SSR, has convened the LPGK-side Unitholders’ Meeting based on the permission received from the Director-General of the Kanto Finance Bureau to convene a general meeting of unitholders (hereinafter referred to as “Permission for Convocation”), as stated in the press release dated June 28, 2019

“Star Asia Group Receives Approval to Hold Unitholders’ Meeting of Sakura Sogo REIT Investment Corporation”.

- (2) In the case where a general meeting of unitholders is convened based on permission received by a unitholder from the Director-General of the Kanto Finance Bureau, taking into consideration the Act on Investment Trusts and Investment Corporations (hereinafter referred to as the “Investment Trust Act”), the structure and legislative intent of the provisions of the Companies Act which are applied *mutatis mutandis* by the Investment Trust Act, other unitholders are not allowed to make a request for notice of proposal outlines with respect to the LPGK-side Unitholders’ Meeting.
- (3) Regarding (2) above, as a result of inquiries made to several experts, we have confirmed that it is illegal for other unitholders to make a request for notice of proposal outlines with respect to the LPGK-side Unitholders’ Meeting.

Within the document entitled “Request to Exercise Voting Rights by Power of Attorney - Towards the Merger with MIRAI Corporation-” dated July 22, 2019 sent to SSR unitholders and in other disclosure documents, SSR has repeatedly made improper statements and disclosures as if the agenda items proposed by GALAXY will be taken up as agenda items in the LPGK-Side Unitholders’ Meeting scheduled to be held on August 30, 2019. Furthermore, within the trial process of the case of application of order for provisional disposition of injunction of illegal acts at the Tokyo District Court, SSR had made the taking up the agenda items proposed by GALAXY as legitimate agenda items a condition for amicable settlement; however, LPGK has never approved of adopting the agenda items proposed by GALAXY as proposed agenda items for the general meeting of unitholders. SSR has been repeatedly making misguided disclosures with respect to the illegitimate request made by GALAXY, a member of the Galileo Group who is also SSR’s sponsor, to give notice of outlines of proposed agenda items, without having examined the contents of the request, and also without obtaining LPGK’s consent regarding the LPGK-Side Unitholders’ Meeting. It is truly appalling that the SSR unitholders have been misinformed by SSR.

Also, on August 1, 2019, SSR made a request LPGK to include within the reference documents for the LPGK-Side Unitholders’ Meeting a description of the opinion of SSR’s board of directors regarding the proposed agenda items submitted by LPGK for the LPGK-Side Unitholders’ Meeting. However, having carefully considered the matter including by making inquiries with experts, we have confirmed that it is illegal, and therefore, it has not been included in the Convocation Notice for the LPGK-Side Unitholders’ Meeting.

## 2. Background to holding of two SSR general unitholders’ meeting on August 30, 2019

LPGK-Side Unitholders’ Meeting is being convened based on permission received from the Director-General of the Kanto Finance Bureau by LPGK as a minority unitholder. The background to date is described under the section <Background leading to holding of two SSR general meeting of unitholders on the same day> below.

The general meeting of unitholders convened by SSR (hereinafter referred to as “SSR-Side Unitholders’ Meeting”) is scheduled to be held on the same day as the LPGK-Side Unitholders’ Meeting. However, according to the meeting minutes of the SSR board of directors which was disclosed to LPGK, the board of directors of SSR had decided to hold the SSR-Side Unitholders’ Meeting on June 27, 2019, prior to the public notice of the SSR-Side Unitholders’ Meeting given on June 29, 2019, “**on the condition precedent that LPGK receives permission from the Director-General of the Kanto Finance Bureau to convene a general meeting of unitholders**”, it has become apparent that if the Permission for Convocation had not been granted, SSR intended to continue operations under the existing structure (in other words, it did not intend to hold a general meeting of unitholders to and present the proposal for the merger agreement with MIRAI Corporation).

In the attachments to the press release dated June 20, 2019 “Take No Action in respect of any instruction from Star Asia regarding their Proposals”, SSR has made explanations to unitholders stating that “[SSR] and Sakura Real Estate Funds Management (“SREFM”) are currently investigating several strategic options, including forming an

alliance with potential new partners. [SSR] and SREFM’s interest is aligned with unitholders and [SSR] and SREFM seek to identify the best options and business strategies to optimize future returns for [SSR] unitholders. Based on ongoing discussions, we are confident that our strategic business review will deliver a more certain, value-enhancing and attractive proposal than that proposed by [SAR/LPGK].” However, behind the scenes, if it were to happen that the Permission for Convocation was not granted and the LPGK-Side Unitholders’ Meeting is not held, SSR intended not to hold the SSR-Side Unitholders’ Meeting and SSR’s current management would have continued the current operational structure. However, if SSR had determined that the merger with MIRAI Corporation is truly in the best interest of unitholders, it would have been rational to hold a general meeting of unitholders to approve the merger agreement with MIRAI Corporation regardless of whether or not the Permission for Convocation was granted.

LPGK strongly believes that the merger with MIRAI Corporation which was unilaterally chosen by SSR’s management, who have continually made statements and disclosures in bad faith and disclosures which are completely dishonest towards unitholders, are in no position to maximize the future returns for unitholders.

<Background leading to holding of two SSR general meeting of unitholders on the same day>

- May 10, 2019 LPGK makes a request to SSR to convene a general meeting of unitholders for the above stated proposed agenda items, however, SSR rejects holding of such general meeting of unitholders.
- May 16, 2019 LPGK files an application to the Director-General of the Kanto Finance Bureau to receive permission to hold a general meeting of unitholders convened by unitholders.  
- SSR consistently continues to reject the holding of the general meeting of unitholders.
- June 20, 2019 SSR announced the press release “Take No Action in respect of any instruction from Star Asia regarding their Proposals”, and explained to unitholders that “[SSR] and [SREFM] are currently investigating several strategic options, including forming an alliance with potential new partners. [SSR] and SREFM’s interest is aligned with unitholders and [SSR] and SREFM seek to identify the best options and business strategies to optimize future returns for [SSR] unitholders. Based on ongoing discussions, we are confident that our strategic business review will deliver a more certain, value-enhancing and attractive proposal than that proposed by [SAR/LPGK].”
- June 27, 2019 In the SSR board meeting, a decision is made to hold the SSR-Side Unitholders’ Meeting, on the condition precedent that LPGK receives permission from the Director-General of the Kanto Finance Bureau to convene a general meeting of unitholders.
- June 28, 2019 The Director General of the Kanto Finance Bureau gives permission to unitholder (LPGK) to hold a general meeting of unitholders convened by unitholders  
- As soon as the permission to convene the unitholders’ meeting was received, SSR immediately announces holding of a separate general meeting of unitholders called by SSR itself.
- June 29, 2019 A public announcement to hold the general meeting of unitholders convened by LPGK and a public announcement to hold the general meeting of unitholders convened by SSR itself are made.

3.Reference Information

Please also refer to the following press releases for further information.

1	May 10th, 2019	Notice Concerning Proposal for Merger between Sakura Sogo REIT Investment Corporation and Star Asia Investment Corporation
2	May 10th, 2019	Supplementary Explanatory Material Regarding Today’s Timely Disclosure (1) ~Proposal Material from the Star Asia Group to all unitholders of Sakura Sogo REIT Investment Corporation~
3	May 10th, 2019	Supplementary Explanatory Material Regarding Today’s Timely Disclosure (2)

		~Explanatory Material to all unitholders of Star Asia Investment Corporation~
4	May 16th, 2019	Notice Concerning Application for Permission of Holding Sakura Sogo REIT Investment Corporation's Unitholders' Meeting by Star Asia Group
5	June 28th, 2019	Star Asia Group Receives Approval to Hold Unitholders' Meeting of Sakura Sogo REIT Investment Corporation
6	July 1st, 2019	Notice Concerning Holding Unitholders' Meeting of Sakura Sogo REIT Investment Corporation by Star Asia Group
7	July 4th, 2019	Lion Partners Files Petition with Tokyo District Court Seeking Injunction Given Illegal Acts Conducted by the Executive Director of Sakura Sogo REIT ("SSR"). Also Takes Other Further Actions to Protect and Defend the Best Interests of SSR Unitholders
8	July 5th, 2019	Supplementary Explanatory Material Regarding Timely Disclosure announced on July 4th, 2019
9	July 17th, 2019	Lion Partners to Acquire Additional Investment Units of Sakura Sogo REIT
10	July 19th, 2019	Lion Partners—Further Increases Amount of Additional Acquisition of Sakura Sogo REIT Units—
11	July 24th, 2019	Important Notice Regarding the Sakura Sogo REIT Unitholders' Meeting to be Convened by Lion Partners (Scheduled to begin from 10:00 am on Friday August 30, 2019 )
12	July 25th, 2019	Star Asia Group Supports Nippon Kanzai's Views on Merger Star Asia Also Strongly Believes Merger Between Star Asia REIT and Sakura Sogo REIT Is in the Best Interest of All Unitholders
13	July 29th, 2019	(correction) Star Asia Group Supports Nippon Kanzai's Views on Merger Star Asia Also Strongly Believes Merger Between Star Asia REIT and Sakura Sogo REIT Is in the Best Interest of All Unitholders
14	August 2, 2019	Notice Concerning Withdraw of Petition filed by LPGK for Injunction of Illegal Acts Conducted by the Executive Director of Sakura Sogo REIT
15	August 6, 2019	Notice Concerning Obtainment of Preferential Negotiation Rights Pertaining to Acquisition of Assets
16	August 7, 2019	Star Asia Group Announces Detailed Proposal for Merger between Sakura Sogo REIT and Star Asia Investment Corporation
17	August 7, 2019	Supplementary Explanatory Material Regarding Today's Timely Disclosure Proposal for Merger between Sakura Sogo REIT Investment Corporation and Star Asia Investment Corporation Merger Ratio ~ Star Asia Group's Unitholder-Friendly Concept
18	August 8, 2019	LPGK Withdraws Petition Filed Seeking Permission to Inspect and Take Copies of the Meeting Minutes of the Board of Officers of Sakura Sogo REIT
19	August 13, 2019	Lion Partners Submits Large Volume Possession Report of Sakura Sogo REIT Investment Units to Become the Largest Unitholder

#### 4. Future Policy

If circumstances should arise which warrant further disclosures, such matters shall be disclosed as deemed appropriate in a timely manner.

- \* SAR HP URL: <http://starasia-reit.com>
- \* Star Asia Group HP URL: <http://starasiamanagement.com/>
- \* SAR official YouTube channel URL: <https://www.youtube.com/channel/UCYasJn4xrns2fhyZFKMAELw>

This is an English translation of the announcement in Japanese dated August 14, 2019. However, no assurance or warranties are given for the completeness or accuracy of this English translation.

(証券コード3473)  
2019年8月14日

投資主各位

東京都千代田区九段南三丁目8番11号  
**さくら総合リート投資法人**  
投資主 ライオンパートナーズ合同会社  
代表社員 杉原 亨

## 投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資主である弊社（以下「ライオンパートナーズ」といいます。）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90条第3項が準用する会社法第297条第4項の規定に基づく関東財務局長の2019年6月28日付許可決定（関財証2第397号）（以下「本許可決定」といいます。）に基づき、本投資法人投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を下記のとおり開催致しますので、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には、委任状又は議決権行使書によって議決権を行使することができます。ライオンパートナーズとしましては、委任状による議決権行使をお願いしておりますので、お手数ながら後記の「投資主総会参考書類」及び「委任状による議決権行使のお願い」をご検討いただき、同封の委任状を、議決権行使書とともに返信用封筒にて、2019年8月29日（木曜日）午後6時までに到着するよう、ライオンパートナーズ宛にご返信くださいますようお願い申し上げます。

議決権行使書によって議決権を行使される場合には、議決権行使書に賛否をご記入の上、2019年8月29日（木曜日）午後6時までに到着するよう、ライオンパートナーズ宛にご送付くださいますようお願い申し上げます。

※ 返送先は本投資法人宛ではございませんので十分にご注意ください。

また、本投資法人は、投信法第93条第1項の規定に基づき、本投資法人現行規約第17条第1項及び第2項において「みなし賛成」の規定を定めております。従いまして、当日ご出席になられず、かつ、委任状又は議決権行使書により議決権を行使されない場合、投資主様が保有している議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入され、かつ、本投資主総会における各議案について、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。この点、十分ご留意くださいますようお願い申し上げます。

<本投資法人現行規約抜粋>

第17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8月30日（金曜日）午前10時  
（なお、受付開始時刻は午前9時を予定しております。）
2. 場所 東京都港区芝公園一丁目1番1号 住友不動産御成門タワー  
ベルサール御成門タワー 3階ホール  
（末尾の「投資主総会会場ご案内図」をご参照ください。）

開催場所が従来の開催場所と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場ご案内図」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. 投資主総会の目的事項

### 決議事項

- 第1号議案 執行役員村中誠解任の件
- 第2号議案 執行役員杉原亨選任の件
- 第3号議案 さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件
- 第4号議案 スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件

以 上

---

### <お願い>

- ◎本投資主総会にご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書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。
- ◎議決権行使書による議決権行使の際に、各議案に対して賛否の表示がない場合、賛成の意思表示があったものとして取り扱わせていただきます。
- ◎委任状による議決権行使と議決権行使書による議決権行使が重複してなされた場合は、委任状による議決権行使の内容を有効なものとしてお取扱い致します。
- ◎代理人により議決権を行使される場合は、本投資法人規約第13条第1項の定めにより、本投資法人の議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として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（代理人様ご本人名義の議決権行使書も必要となります。）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。なお、投資主ではない代理人、及び同伴の方など、議決権を行使することができる投資主以外の方は

ご入場できませんので、ご注意ください。

◎議決権の不統一行使をされる場合には、投資主総会の日前3日前までに、議決権の不統一行使を行う旨とその理由を書面により、ライオンパートナーズ宛にご通知ください。

**<ご案内>**

◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について、本投資主総会の前日までの間に修正する必要がある場合は、修正後の事項を <http://www.starasiamanagement.com/ja/info> に掲載致しますので、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 執行役員村中誠解任の件

本投資法人の現任の執行役員である村中誠氏は、本投資法人の現行の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社（以下「現行資産運用会社」ということがあります。）の代表取締役社長を兼任しています。しかし、以下の第3号議案で詳述するとおり、現行資産運用会社の運用により、本投資法人の資産規模は、上場時とほぼ変わらない状況にあります。また、主として物件売却やテナント退去の影響により、投資一口当たりの分配金は低下傾向にある等、投資主価値の最大化に資するとは言い難い運用が続けられています。

加えて、村中誠氏は、現行資産運用会社が売主と合意に至ることができなかった投資検討案件に関して発生した専門家報酬等 136 百万円について、本投資法人に負担させました。なお、本投資法人が 2018 年 8 月 15 日付で公表した本投資法人の 2018 年 6 月期決算短信によれば、かかる専門家報酬等は主として新投資口の発行の準備を含む法律、税務、会計及び鑑定評価に関する専門家報酬等であるとされています。

上記事情に鑑みると、現行資産運用会社は、投資主価値の最大化を図るという本投資法人の基本理念に照らし不適切と判断される行為を行っており、同社代表取締役社長を務める村中誠氏はこれに対して有効な監督を行えておらず、本投資法人の執行役員として適任ではありません。

以上の理由により、執行役員村中誠氏の解任をお願い致したいと存じます。

## 第2号議案 執行役員杉原亨選任の件

本投資法人において、投資主価値を最大化するためには、本投資法人と同様、総合型かつ中規模物件で構成されるポートフォリオであり保有資産の親和性が高く、また、上場不動産投資法人の中で相対的に近い資産規模を有するスターアジア不動産投資法人（以下「スターアジア REIT」といいます。）と合併することが最適であり、これにより、資産規模の拡大及び運用コストの低減等を通じた投資一口当たり分配金の向上を期待することができます。かかる合併に向けた協議を円滑に推進するため、執行役員の交代を行うことが必要です。

そこで、本投資法人の投資主価値の最大化を目的として職務を執行する執行役員を選定するため、執行役員杉原亨氏の選任をお願い致したいと存じます。なお、本議案における執行役員の任期は、本投資法人現行規約第22条第1項の定めに基づき、2020年5月31日までとなります。

執行役員候補者に関する情報は次のとおりです。

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職の状況	所有する 本投資法人 の投資口数
1	(すぎはら とおる) 杉原 亨 (1968年5月19日)	1991年4月1日 野村証券株式会社 入社 2006年10月1日 バークレイズ証券株式会社 入社 2012年7月1日 ケネディクス株式会社 入社 2015年2月1日 スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド東京支店 入社 2015年6月22日 スターアジア投資顧問株式会社 出向 代表取締役兼財務管理部長 2015年8月20日 同社 取締役兼財務管理部長 2019年4月26日 ライオンパートナーズ合同会社 代表社員（現任）	100口

(注) 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。

### 第3号議案 さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件

本投資法人は、上場時、スポンサーの強い物件ソーシング（調達）力を背景に、上場後3～5年で資産規模を1,500億円まで拡大することを目標としていました。

しかし、上場から約3年が経過したにもかかわらず、本投資法人の資産規模は、取得価格ベースで上場時の573億円からわずか2億円しか増加していない575億円に止まっており、1,500億円まで拡大する見込みはおよそないと言わざるを得ません。また、物件売却やテナント退去の影響等により、投資一口当たり分配金は低下傾向にある等、投資主価値の最大化に資するとは言い難い運用が続けられています。

加えて、本投資法人が2018年8月15日付で公表した本投資法人の2018年6月期決算短信によれば、現行資産運用会社は、2018年6月期において、コンフォモール札幌の譲渡による手取金の一部も充当して、パイプライン・サポート契約先からの取得を含む複数の大規模物件から成るポートフォリオの取得を検討していたものの、各売主との交渉の結果、最終的に合意に至ることができず、その結果、当該物件取得を実行しないことが確実となっています。加えて、それに関連して発生した専門家報酬等136百万円について、これを本投資法人に負担させました。このような処理は、投資主本位の運用とは到底言い難いと考えられます。

更に、本投資法人は2016年9月8日に上場して以来、一度も物件取得を伴う公募増資を実行しておらず、外部成長を果たすことができていませんが、その原因はこのような現行資産運用会社の脆弱な資産運用体制にあるものと考えています。

以上の理由により、本投資法人の投資主価値の最大化を図るという本投資法人の基本理念に資さない現行資産運用委託契約について、これを解約することをお願い致したいと存じます。

なお、本投資法人と現行資産運用会社との間の現行資産運用委託契約において、本投資法人は、現行資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、現行資産運用委託契約を解約することができる旨が定められており、実際の現行資産運用委託契約の解約日は、かかる通知を行ってから6か月が経過した日以降となる予定です。

#### 第4号議案 スターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件

スターアジア投資顧問株式会社（以下「スターアジア投資顧問」といいます。）は、スターアジア REIT からその資産の運用を受託し、運用開始からこれまで投資主利益の最大化に資する運用を展開してきました。具体的には、2016年4月のスターアジア REIT 上場後3年足らずの間に、スターアジア REIT は4度の資産入替を実行し、不動産ポートフォリオを強化するとともに、売却益を投資主の皆様へ還元してきました。また、公募増資を伴う物件取得を3度実行し、資産規模拡大による分散の進展と収益の安定性向上を確保すべく努めています。加えて、上場不動産投資法人においては初となるメザニンローン債権投資も実行し、投資一口当たり分配金の向上に向けた資産運用を行うことにより、投資主利益の最大化を図っています。

このように投資主利益の最大化という姿勢を貫き、様々な施策を実行してきたスターアジア投資顧問が、本投資法人の資産の運用を受託することにより、本投資法人の投資主利益の最大化に資する運用が期待できます。このため、本投資法人とスターアジア REIT の合併も見据え、スターアジア投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で、資産運用委託契約（以下「本資産運用委託契約」といいます。）を締結致したく、かかる契約の締結について承認をお願い致します。

本資産運用会社の住所及び沿革並びに本資産運用委託契約の内容は、以下のとおりです。

#### 本資産運用会社の住所及び沿革

##### 1 住所

東京都港区愛宕二丁目5番1号  
愛宕グリーンヒルズ MORI タワー18階

##### 2 沿革

年月日	事項
2015年6月22日	会社設立
2015年7月31日	宅地建物取引業者免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第98168号)
2015年11月10日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第95号)
2015年11月20日	投資運用業者登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第2874号)
2015年12月17日	一般社団法人投資信託協会入会

## 本資産運用委託契約の内容の概要

### 1 委託する業務の内容

- (1) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (2) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (3) 本投資法人への報告業務
- (4) その他本投資法人が随時委託する上記(1)から(3)までに関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)

### 2 契約期間

本資産運用委託契約(以下「本契約」といいます。)の有効期間は、現行資産運用委託契約の解約日から効力を生じるものとし、本投資法人の存続期間中、有効に存続するものとします。

### 3 契約期間中の解約に関する事項

- (1) 本投資法人は、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。
- (2) 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。
- (3) 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合には内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、この場合、本契約は当該通知に定められた解約日において終了するものとします。
- (4) (1)から(3)までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。
  - (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(但し、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)
  - (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

- (iii) (iii) 前 (i) から (ii) に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合
- (5) 本投資法人は、本資産運用会社が次の各 (i) から (iii) までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。
- (i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合
- (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合
- (iii) 解散した場合
- (6) 本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとします。

#### 4 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び本資産運用会社は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、本契約を変更することができるものとします。

#### 5 本資産運用会社への資産運用報酬

本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬①、運用報酬②、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成され、その金額、計算方法、支払期限及び支払方法は、それぞれ以下のとおりとします。

##### (1) 運用報酬①

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）の運用に対する対価として、以下に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.30%（年率）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とします。

##### <「計算期間Ⅰ」における総資産額>

計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限り、以下同じです。）に記載された総資産額（但し、本投資法人が投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金

額を控除し、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額（以下に定義されます。以下同じです。）を加えた額とします。）。

#### ＜「計算期間Ⅱ」における総資産額＞

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産等関連資産及び不動産対応証券を総称していいます。以下同じです。）及び海外不動産保有法人関連出資の取得価格（不動産関連資産の売買の場合には当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、不動産関連資産の交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、不動産関連資産に係る出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味します。また、海外不動産保有法人関連出資については、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）を加算し、処分した不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資（収用されたものを含みます。）の直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資についてはその取得価格）を減算した額とします。

#### ＜海外不動産保有法人総資産額＞

海外不動産保有法人総資産額とは、計算期間Ⅰの直前の決算期（以下本項において「基準決算期①」といいます。）以前に到来する当該海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期①までの間に、当該期間に属する一定の日（以下本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、直近の臨時決算日（以下本項において「直近臨時決算日」といいます。）の時点での臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての総資産額を、当該海外不動産保有法人の直近決算期又は直近臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。本投資法人は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。本投資法人は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

## （2）運用報酬②

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とします。）とします。

#### <計算式>

運用報酬②＝NOI（※）×2.25%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率

※NOI：本投資法人の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。但し、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資の保有に関連して計上されている賃貸事業収入及び賃貸事業費用は算入しないものとし、当該決算期（以下本項において「基準決算期②」といいます。）以前に到来する海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期②までの間に、当該期間に属する一定の日（以下本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、各臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての賃貸事業収入及び賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。以下本項において同じです。）の金額（但し、運用報酬②の計算において既に算入された賃貸事業収入及び賃貸事業費用の金額が含まれている場合には、当該金額は算入しないものとします。）に当該海外不動産保有法人の直近決算期又は各臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を算入するものとします。

運用報酬②は、当該決算期後4か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に本投資法人に請求するものとします。

### (3) 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合、その海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者から取得した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。



取得報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを受けた日をいいます。）後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

#### **(4) 譲渡報酬**

本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合には交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額、出資の償還の場合は償還を受けた出資金額をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。また、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合、その海外不動産保有法人の譲渡代金を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。但し、本投資法人又は海外不動産保有法人が、本投資法人が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

譲渡報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを行った日をいいます。）後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。

#### **(5) 合併報酬**

本投資法人の吸収合併（但し、本投資法人が吸収合併存続法人となる場合に限り、以下同じです。）（以下併せて「合併」と総称します。）の相手方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、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資の当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1%（但し、本投資法人が、本投資法人が定める利害関係者に該当する投資法人又は本投資法人が定める利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、0.5%）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

合併報酬は、当該合併の効力発生後2か月以内に支払います。なお、本資産運用会社は、当該合併の効力発生後1か月以内に本投資法人に請求するものとします。また、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、本投資法人が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとします。

## (6) 支払方法

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込むものとします。なお、振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。

## 6 再委託

本資産運用会社は、委託業務の第三者への再委託を行わないものとします。

### 本資産運用委託契約の内容

#### 資産運用委託契約書

さくら総合リート投資法人（以下「**委託者**」という。）及びスターアジア投資顧問株式会社（以下「**資産運用会社**」という。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含む。以下「**投信法**」という。）及び委託者の規約（以下「**本規約**」という。）に基づき、委託者の資産（以下「**本資産**」という。）の運用に係る業務を行うことに関し、次のとおり本資産運用委託契約（以下「**本契約**」という。）を締結する。

#### 第 1 章 業務委託

##### 第 1 条（業務委託）

1. 委託者は、投信法及び本規約の定めに従い、本資産の運用に関する下記の業務又は事務（以下「**委託業務**」と総称する。）の全部を本契約に定めるところに従い、資産運用会社に委託し、資産運用会社はこれを受託する。
  - (1) 本資産の運用に係る業務（以下「**資産運用業務**」という。）
  - (2) 委託者の資金調達に係る業務（以下「**資金調達業務**」という。）
  - (3) 委託者への報告業務
  - (4) その他委託者が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務（委託者の役員会に出席して報告を行うことを含む。）
2. 資産運用会社は、委託業務の第三者への再委託を行わない。
3. 資産運用会社は、本資産を資産運用会社の資産を含む他の資産と合同せず単独で運用するものとする。
4. 資産運用会社は、委託者のため、忠実に、かつ善良な管理者の注意をもって、委託業務を遂

行するものとする。

5. 委託業務の具体的内容及び条件は、次条以下に定めるところによる。
6. 資産運用会社は、本規約の基準に従って運用ガイドライン（以下「**運用ガイドライン**」という。）を作成し、運用ガイドラインに従って委託業務を遂行するものとする。

## 第 2 条（委託業務に係る権限委任）

1. 委託者は、資産運用会社に対し、前条に規定する業務委託に際し、資産運用会社が自らの判断に基づき、委託者のために委託業務を遂行するために必要な一切の権限を付与する。なお、資産運用会社が委託業務を遂行するに際し、その内部規則に従い委託者の事前承認を求めた場合には、委託者は、かかる事前承認が求められた事項の適否につき速やかに検討するものとする。
2. 委託者は、委託業務の対象となる本資産が不動産である場合には、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含む。以下「**宅建業法**」という。）第 50 条の 2 に基づき、宅地又は建物の売買、交換又は賃借に係る判断の全部を資産運用会社に一任するとともに、当該判断に基づきこれらの取引の一任代理を行う権限を資産運用会社に付与し、資産運用会社はこれを受託する。

## 第 3 条（資産運用業務）

1. 資産運用会社は、本規約、運用ガイドライン及び資産運用会社の内部規則に従い、本資産の運用を行うものとする。
2. 資産運用会社は、年度運用計画及び中期運用計画並びに資産管理計画を作成し、これに則った運用に努めるものとする。
3. 資産運用会社は、委託者が本資産の運用に関し第三者により苦情を申し立てられた場合、委託者に代わり、当該苦情の処理その他必要な行為を行うものとする。
4. 資産運用会社は、本資産に関する底地権者、共有者、区分所有者、近隣関係者、その他管理上必要な関係官庁等との間の折衝（ただし、不動産管理会社へ当該業務を委託する場合には、当該不動産管理会社が行う当該業務内容の監督及び承認とする。）を行うものとする。
5. 資産運用会社は、本資産の運用に関連し又は付随する業務を行うことができる。

## 第 4 条（資金調達業務）

1. 資産運用会社は、効率的な資産の運用を目的として、委託者が行う新投資口の発行、投資法人債（短期投資法人債を含む。）の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為（以下、これらを併せて「**資金調達**」という。）に関し、委託者のために必要な業務を行うものとする。
2. 資産運用会社は、委託者が行った資金調達に関連して委託者へ資金供給者から要求される報告を委託者に代わり行うものとする。

3. 資産運用会社は、委託者に代わり、委託者に関する情報の適時開示その他の IR 活動を行うものとする。
4. その他、資産運用会社は、資金調達に関連し又は付随する業務を行うことができる。

#### 第 5 条（報告業務）

1. 資産運用会社は、投信法に従い、委託業務に関して 3 か月に 1 回以上報告書を作成し、委託者に対し交付するものとする。
2. 前項にかかわらず、資産運用会社は、委託者から委託業務に関して報告を要求された場合、かかる要求に従い、報告を行うものとする。資産運用会社は、委託者が正当と認める事由のない限り、委託者による報告の要求を拒否することができない。

## 第 2 章 契約期間

#### 第 6 条（契約期間）

本契約は、委託者とさくら不動産投資顧問株式会社との間の 2016 年 4 月 1 日付資産運用委託契約の解約日から効力を生ずるものとし、委託者の存続期間中、有効に存続するものとする。

#### 第 7 条（契約の解約）

1. 委託者は、資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができる。
2. 委託者は、資産運用会社に対して、6 か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができる。
3. 資産運用会社は、委託者に対して、6 か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、委託者は、当該解約の申し入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとする。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、委託者は、当該解約申し入れに同意するものとし、この場合、本契約は当該通知に定められた解約日において終了するものとする。
4. 第 1 項から第 3 項までの規定にかかわらず、委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができる。
  - (1) 資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、資産運用会社が、委託者からの是正を求める催告を受領した日から 30 営業日以内にこれを是正した場合を除く。）
  - (2) 資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、

会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合

- (3) 前各号に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合
5. 委託者は、資産運用会社が次の各号のいずれかに該当する場合、本契約を解約する。
  - (1) 金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「**金融商品取引法**」という。）に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限る。）でなくなった場合
  - (2) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合
  - (3) 解散した場合
6. 本条の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、委託者の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとする。

#### 第8条（本契約の終了に伴う処理）

1. 本契約が終了する場合、資産運用会社は、本契約に基づく委託業務に関係する当事者に対し、かかる本契約の終了の事実の通知を行うものとし、委託者に対し資産運用会社が代理保管していたすべての記録、書類、資料等（紙の記録、ディスク、テープ又はその他の媒体で記録が合理的に保存されるものを含むがこれらに限られない。）及びそれらを複製した場合にはそのすべての複製物（以下「**委託業務関連記録等**」という。）を引き渡すものとする。また、本契約が終了した場合において委託者が別途指示した場合には、資産運用会社は、委託者の当該指示に従い、委託者が新たに選任した資産運用会社に対し委託業務関連記録等を引き渡すとともに委託業務の引継ぎを行うものとする。
2. 委託者及び資産運用会社の本契約上の義務又は表明及び保証違反を理由とする損害賠償支払債務、その他本契約終了時に残存する委託者又は資産運用会社の資産運用会社又は委託者に対する一切の義務は、本契約の終了後も当該義務が完全に履行されるまで存続するものとする。

### 第3章 報酬及び費用

#### 第9条（運用報酬）

1. 本契約に定める資産運用会社の行う委託業務の報酬（以下「**運用報酬**」という。）は、運用報酬①、運用報酬②、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成され、それぞれの具体的な額又は計算方法、支払の時期及び支払の方法は別紙に記載のとおりとする。

## 第 10 条（諸費用）

1. 委託業務を遂行するにあたり発生する費用は、原則として委託者がこれを負担するものとし、当該費用の細目は、別途委託者及び資産運用会社との間において確認するものとする。なお、いずれの当事者が負担するかにつき疑義が生じた費用については、委託者及び資産運用会社は、別途協議の上、これを決定するものとする。
2. 資産運用会社の内部的諸費用は、前条第 1 項に定める運用報酬に含まれるものとし、資産運用会社において運用報酬を超える内部的諸費用が発生した場合であっても、資産運用会社は、委託者に対して、かかる内部的諸費用の負担を請求することはできないものとする。なお、当該内部的諸費用の細目は、別途委託者及び資産運用会社との間において確認するものとする。
3. 委託者は、資産運用会社が要求するときは、委託業務の遂行のために必要な費用を速やかに前払いするものとする。
4. 資産運用会社が、その業務の遂行に関連して委託者に代わって支払った費用は、委託者より払い戻されるものとする。ただし、資産運用会社は、いかなる場合においても、委託者が負担すべき費用を立替払いする義務を負わない。
5. 前各項に規定するほか、費用の負担、前払、立替、償還等に関しては、委託者と資産運用会社が協議して定めるものとする。

## 第 4 章 表明及び保証等

### 第 11 条（資産運用会社の表明及び保証）

資産運用会社は、委託者に対し、本契約締結日において、以下の事実が真実かつ正確であることを表明し、保証する。

- (1) 資産運用会社は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続している株式会社であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
- (2) 資産運用会社による本契約の締結及び履行は、資産運用会社の会社の目的の範囲内の行為であり、資産運用会社は、本契約の締結及び履行につき法令上及び資産運用会社の内部規則上必要とされる一切の手続を経ている。
- (3) 資産運用会社による本契約の締結及び履行は、(i) 資産運用会社又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 資産運用会社の定款その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 資産運用会社が当事者となっている契約又は資産運用会社若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではなく、かつ、それにより資産運用会社の財産若しくは事業の上に抵当権、質権、先取特権その他の負担を成立させ、又はそのような権利を設定する義務を生ぜしめるものでもない。
- (4) 本契約は、その締結により、適法で有効かつ拘束力を有する資産運用会社の義務を構成し、破産法、その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服する他、その条

項に従い執行可能なものである。

- (5) 資産運用会社は、資産運用会社による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、すべてこれを取得し又は履践している。
- (6) 本契約に基づく資産運用会社の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、また、資産運用会社の知る限りそのおそれもない。

#### 第 12 条（委託者の表明及び保証）

委託者は、資産運用会社に対し、本契約締結日において、以下の事実が真実かつ正確であることを表明し、保証する。

- (1) 委託者は、日本法に基づき適式に設立され、有効に存続している投資法人であり、かつ、自己の財産を保有し、現在従事している事業を行う権限及び権能を有している。
- (2) 委託者による本契約の締結及び履行は、委託者の目的の範囲内の行為であり、委託者は、本契約の締結及び履行につき法令上及び委託者の内部規則上必要とされる一切の手続を経ている。
- (3) 委託者による本契約の締結及び履行は、(i) 委託者又はその財産を拘束する法令、規則、通達、命令、判決、決定又は令状等に反するものではなく、(ii) 本規約その他の内部規則に反するものではなく、また、(iii) 委託者が当事者となっている契約又は委託者若しくはその財産が拘束される第三者との契約に反するものではなく、かつ、それにより委託者の財産若しくは事業の上に抵当権、質権、先取特権その他の負担を成立させ、又はそのような権利を設定する義務を生ぜしめるものでもない。
- (4) 本契約は、その締結により、適法で有効かつ拘束力を有する委託者の義務を構成し、破産法、その他債権者の権利に一般に影響を与える適用法令に基づく制限に服する他、その条項に従い執行可能なものである。
- (5) 委託者は、委託者による本契約の締結及び履行につき行政機関等の許認可、同意、通知、登録その他の行為が必要とされる場合には、すべてこれを取得し又は履践している。
- (6) 本契約に基づく委託者の義務の履行に重大な悪影響を及ぼすような訴訟、仲裁、調停及び行政上の手続は係属しておらず、また、委託者の知る限りそのおそれもない。

#### 第 13 条（補償）

1. 委託者と資産運用会社は次の各号につき合意する。

- (1) 委託者又は資産運用会社は、一方当事者の義務若しくは表明及び保証違反を理由として又はこれに関連して他方当事者が損害を被った場合又は他方当事者につき費用若しくは支出が発生した場合（第三者の請求又は訴訟等の結果生じた損害、費用若しくは支出を含む。）には、これを他方当事者の要求に従い、他方当事者のために補償するものとする。
- (2) 前号の他、資産運用会社は、資産運用会社、その役員、代理人、使用人又は請負人（ただし、委託者及びその関係者を除く。）の故意、重大な過失又は本契約の重要な条項の違反により、

委託者に損害又は費用が発生した場合、委託者の要求に従い、かかる損害又は費用を補償するものとする。

2. 資産運用会社は、本契約に従い自らの投資判断に基づき本資産を運用した結果、委託者に損失が発生した場合であっても、当該損失が自己の責めに帰すべき事由（本契約第1条第4項に規定する義務の違反を含むが、これに限られない。）によるものでない限り、委託者若しくは第三者に対して損失補填を行い、又は第三者をして行わせてはならないものとする。
3. 資産運用会社は、本契約に従い自らの投資判断に基づき本資産を運用した結果生じた委託者の利益に追加するため、委託者若しくは第三者に対して財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させてはならないものとする。

## 第5章 一般条項

### 第14条（書類の閲覧調査）

1. 委託者は、資産運用会社が委託者のために保管する帳簿及び記録類について、資産運用会社の本店において、資産運用会社の営業時間内に、必要な調査及び謄写を行う権利を有するものとし、資産運用会社はこれに応じる義務を負う。また、委託者は、委託者の費用負担により資産運用会社に対するあらゆる監査を行う権利を有する。委託者が記録管理について是正すべき点を発見した場合、資産運用会社は委託者の指示に従い、これを30営業日以内に是正するものとする。資産運用会社はこの是正のため講じた処置を書面にて委託者に通知するものとする。
2. 資産運用会社は、委託者が前項に基づく調査及び謄写を行うことができるように、資産運用会社が受領、又は作成したすべての書類の写しを資産運用会社の本店に備え付けるものとする。

### 第15条（権利義務の処分禁止）

委託者及び資産運用会社は、本契約に基づく権利及び義務の一切並びに契約上の地位を第三者に対して、譲渡、担保差入れその他の方法による処分をすることができないものとする。

### 第16条（通知の方法）

本契約に基づき行われる通知、報告、指示、承認又はその他の連絡（日常的な報告は除く。）は、すべて書面によるものとし、かつ、別途合意する通知先に（i）手交（受領書を受け取ること。）、（ii）ファクシミリ、又は（iii）書留郵便若しくは配達証明つきで郵便料金が前払いされた郵便のいずれかで行うものとする。なお、各当事者は、相手方に対して本条の定めに従った通知を行うことにより、通知先の変更を行うことができるものとする。

### 第17条（守秘義務）

1. 本契約の各当事者は、他方当事者の書面による事前の同意がない限り、第三者に対し、本契



約の条項、本契約に基づく取引の内容、及び本契約に基づき又はこれに関連して他の当事者から受領した情報の一切を開示又は漏洩してはならず、かつ、本契約上の目的以外の目的のために使用してはならない。ただし、以下の各号に定める開示はこの限りではない。

- (1) 行政庁の命令又は裁判所の判決、決定若しくは命令に基づく開示
  - (2) 金融商品取引法、投信法、その他の法令に基づく開示
  - (3) 金融商品取引所の規則に基づく開示
  - (4) 投資信託協会その他の認可金融商品取引業協会の規則に基づく開示
  - (5) 本契約の締結、履行に関して助言を行う弁護士、公認会計士、税理士及びフィナンシャル・アドバイザーなどの受領した当事者に対して法令上又は契約上の守秘義務を負っている専門家への開示
  - (6) 受領時に既に公知となっている情報、受領後に受領した当事者の責めによらずに公知となった情報、受領時まで受領した当事者が既に秘密保持義務を負うことなく保有していた情報及び受領した当事者が正当な権限を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく入手した情報の開示
  - (7) 委託者に対して金銭を貸し付けている者及び貸付をしようとする者に対する開示
  - (8) 資産運用会社の株主（種類株主（もしあれば）を含む。）に対する開示（ただし、当該開示を行うことが第1条第4項に定める義務に違反することとなる場合を除く。）
2. 前項の規定に基づき本契約の各当事者が負担する義務は、本契約の終了後も存続するものとする。

#### 第 18 条（個人情報の保護）

資産運用会社は、委託業務の遂行に関し、委託者の投資主に係る個人情報、その他個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号、その後の改正を含み、以下「個人情報保護法」という。）に定める個人情報を取り扱う場合、善良なる管理者の注意義務をもって適切に管理するものとし、個人情報保護法並びに金融庁が定める「金融分野における個人情報保護に関するガイドライン」及び「金融分野における個人情報保護に関するガイドラインの安全管理措置等についての実務指針」に従い、個人情報への不正アクセス並びに個人情報の紛失、漏洩、盗用、改ざん及び破壊等の防止に必要かつ適切な安全管理措置を講じるものとする。

#### 第 19 条（内部者取引）

資産運用会社は、委託業務を担当する資産運用会社の役員、代理人、使用人その他従業者が、委託者の投資口に関し、金融商品取引法により禁止される未公表の重要事実を知っての公表前の売買等（いわゆるインサイダー取引）又は情報伝達若しくは売買推奨行為等を行わないよう、必要な措置を講ずるものとする。

#### 第 20 条（利益相反取引）

1. 資産運用会社は、金融商品取引法第 44 条の 2 及び第 44 条の 3 第 1 項に定める禁止行為等、投信法第 201 条の 2 に定めるところに従った委託者の事前の同意の取得、投信法第 203 条第 2 項に定める利害関係人等（投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等をいう。）その他の者との取引に際しての書面交付義務その他の金融商品取引法又は投信法に定める利益相反防止規定を遵守するものとし、かつ、これに加えて、利害関係人等又はこれに類する者との間の利益相反が生じるおそれのある一定の取引（以下「利益相反取引」という。）に関して規制する内部規則として利害関係取引規程（以下「利害関係取引規程」という。）を定めるものとする。
2. 資産運用会社は、利益相反取引を行う場合において、投信法又は利害関係者取引規程に定めるところに従い必要となる場合には、事前に委託者の同意を得るものとする。

#### 第 21 条（反社会的勢力の排除）

1. 委託者及び資産運用会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下本条において「役員」という。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約する。
  - (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
  - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
  - (3) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
  - (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
  - (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
2. 委託者及び資産運用会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の各号の一に該当する行為を行わないことを確約する。
  - (1) 暴力的な要求行為
  - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
  - (3) 委託業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
  - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
  - (5) その他前各号に準ずる行為
3. 委託者及び資産運用会社は、相手方（その役員を含む。）が、暴力団員等若しくは第 1 項各号のいずれかに該当し、若しくは第 2 項各号のいずれかに該当する行為をした場合、又は第 1 項の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、委託者からの解

除については第7条第4項に定める手続により、資産運用会社からの解除については第7条第3項に定める手続により、それぞれ本契約を解除することができる。

4. 前項により解除の通知を受けた一方の当事者は、本契約の解除により生じた損害について、相手方に対しなんらの請求権を有しない。ただし、相手方からの損害賠償の請求は妨げない。
5. 第3項の規定により本契約が終了する場合、本契約は将来に向かって効力を失うものとする。

#### 第22条（契約の変更）

本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとする。

#### 第23条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約の準拠法は日本法とする。
2. 両当事者は、本契約に関する一切の紛争について東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

#### 第24条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約の条項について疑義が生じたときは、委託者及び資産運用会社は誠意をもって協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

(以下余白)

## 資産運用会社に対する運用報酬

委託者が保有する資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬①、運用報酬②、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成され、その金額、計算方法、支払期限及び支払方法は、それぞれ以下のとおりとします。

### (1) 運用報酬①

委託者の直前の決算期の翌日から3か月後の日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から当該決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）の運用に対する対価として、以下に定める方法により算出される委託者の総資産額に0.30%（年率）を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間Ⅰ又は計算期間Ⅱの実日数を乗じ、365で除して得られる金額（1円未満切捨て）とします。

#### <「計算期間Ⅰ」における総資産額>

計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）に記載された総資産額（但し、委託者が投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資並びに委託者が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額（以下に定義されます。以下同じです。）を加えた額とします。）。

#### <「計算期間Ⅱ」における総資産額>

直前の計算期間Ⅰにおける総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に委託者が取得した不動産関連資産（規約に定める不動産等関連資産及び不動産対応証券を総称していいます。以下同じです。）及び海外不動産保有法人関連出資の取得価格（不動産関連資産の売買の場合には当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の取得の対価の金額、不動産関連資産の交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、不動産関連資産に係る出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味します。また、海外不動産保有法人関連出資については、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での委託者の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。）を加算し、処分した不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資（収用されたものを含みます。）の直前の決算

期における貸借対照表上の帳簿価額（但し、直前の決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資についてはその取得価格）を減算した額とします。

#### <海外不動産保有法人総資産額>

海外不動産保有法人総資産額とは、計算期間Ⅰの直前の決算期（以下本項において「基準決算期①」といいます。）以前に到来する当該海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期①までの間に、当該期間に属する一定の日（以下本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、直近の臨時決算日（以下本項において「直近臨時決算日」といいます。）の時点での臨時監査済財務諸表）の数値に基づき委託者の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての総資産額を、当該海外不動産保有法人の直近決算期又は直近臨時決算日時点での委託者の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。委託者は、「計算期間Ⅰ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅰの末日より2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅰの末日より1か月以内に委託者に請求するものとします。委託者は、「計算期間Ⅱ」に係る運用報酬①を、計算期間Ⅱの末日より2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、計算期間Ⅱの末日より1か月以内に委託者に請求するものとします。

#### (2) 運用報酬②

当該決算期を最終日とする営業期間の運用に対する対価として、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨てとし、かつ0円を下限とします。）とします。

#### <計算式>

運用報酬②＝NOI（※）×2.25%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率

※NOI：委託者の当該決算期における損益計算書上の賃貸事業収入の合計から賃貸事業費用（但し、減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。但し、委託者が海外不動産保有法人関連出資を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資の保有に関連して計上されている賃貸事業収入及び賃貸事業費用は算入しないものとし、当該決算期（以下本項において「基準決算期②」といいます。）以前に到来する海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下本項において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期②までの間に、当該期間に属する一定の日（以下本項において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下本項において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、各臨

時監査済財務諸表)の数値に基づき委託者の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての賃貸事業収入及び賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。以下本項において同じです。)の金額(但し、運用報酬②の計算において既に算入された賃貸事業収入及び賃貸事業費用の金額が含まれている場合には、当該金額は算入しないものとします。)に当該海外不動産保有法人の直近決算期又は各臨時決算日時点での委託者の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を算入するものとします。

運用報酬②は、当該決算期後4か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、当該決算期後3か月以内に委託者に請求するものとします。

### (3) 取得報酬

委託者が不動産関連資産を取得した場合、その取得価格に1.0%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。また、委託者が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合、その海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での委託者の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。但し、委託者又は海外不動産保有法人が、委託者が定める利害関係者から取得した場合においては0.5%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。

取得報酬は、当該資産の引渡日(海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを受けた日をいいます。)後2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡し後1か月以内に委託者に請求するものとします。

### (4) 譲渡報酬

委託者が不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡価格(売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産の譲渡の対価の金額、交換の場合には交換により譲渡した当該不動産関連資産の評価額、出資の償還の場合は償還を受けた出資金額をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。以下同じです。)に1.0%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨て)とします。また、委託者が海外不動産保有法人関連出資を保有している海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合、その海外不動産保有法人の譲渡代金を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での委託者の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額に、1.0%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を

乗じた金額（1円未満切捨て）とします。但し、委託者又は海外不動産保有法人が、委託者が定める利害関係者に対して譲渡した場合においては、0.5%を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

譲渡報酬は、当該資産の引渡日（海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を譲渡した場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産の引渡しを行った日をいいます。）後2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、当該資産の引渡後1か月以内に委託者に請求するものとします。

#### **（5）合併報酬**

委託者の吸収合併（但し、委託者が吸収合併存続法人となる場合に限り、以下同じです。）（以下併せて「合併」と総称します。）の相手方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、当該相手方が保有する不動産関連資産及び海外不動産保有法人関連出資の当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1%（但し、委託者が、委託者が定める利害関係者に該当する投資法人又は委託者が定める利害関係者がその資産の運用を受託している投資法人と合併を行った場合においては、0.5%）を上限として別途委託者と資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

合併報酬は、当該合併の効力発生後2か月以内に支払います。なお、資産運用会社は、当該合併の効力発生後1か月以内に委託者に請求するものとします。また、新設合併の場合には、新設合併設立法人が、委託者が吸収合併消滅法人となる場合には、吸収合併存続法人がそれぞれ支払いを行うものとします。

#### **（6）支払方法**

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途委託者が負担するものとし、委託者は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込むものとします。なお、振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は委託者の負担とします。

以上

#### 参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち、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、投信法第93条第1項及び現行規約第17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号議案から第4号議案まで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ません。

以 上



## 投資主総会会場ご案内図

会場：東京都港区芝公園一丁目1番1号

住友不動産御成門タワー

ベルサール御成門タワー 3階ホール

[https://www.bellesalle.co.jp/shisetsu/shinagawa/bs\\_onarimontower/](https://www.bellesalle.co.jp/shisetsu/shinagawa/bs_onarimontower/)

電話：03-6402-5920（代表）

交通：「御成門駅」直上（三田線）

「大門駅」A6出口徒歩6分（大江戸線・浅草線）

「神谷町駅」3番出口徒歩9分（日比谷線）

「浜松町駅」北口徒歩11分（JR線・東京モノレール）



お願い：当会場には専用駐車場がございませんので、ご了承のほどお願い申し上げます。会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。

御成門エリアには、「ベルサール御成門タワー」のほか「ベルサール御成門駅前」がございますのでお間違えのないようご注意ください。

開催場所が従来の開催場所と異なりますので、ご来場の際は末尾の「投資主総会会場ご案内図」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。