

2019年8月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅 沼 通 夫
(コード番号:3476)

資産運用会社名
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅 沼 通 夫
問合せ先 業務部 次長 池 田 匠 作
TEL: 03-6632-5950

不動産投資信託証券発行者名
さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 村 中 誠
(コード番号:3473)

資産運用会社名
さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村 中 誠
問合せ先 財務企画部長 小 引 真 弓
TEL: 03-6272-6608

投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ (続報)

投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といい、投資法人みらいと併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、2019年8月5日付「投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」で公表した両投資法人の合併（2019年11月1日を効力発生日として、投資法人みらいを吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併であり、以下「本合併」といいます。）について、新たな補足説明資料を公表しましたのでお知らせします。

記

1. 新たな補足説明資料の公表理由

投資法人みらいとさくら総合リートは、本合併を行うことにより様々なシナジー効果が見込まれるとの考えのもと、デュー・ディリジェンスの実施及び独立したファイナンシャル・アドバイザーによる合併比率の算定結果及び助言を踏まえた独立当事者間の合併比率の交渉を経て、2019年8月5日付で本合併契約を締結しました。

本合併契約締結の公表を受けて、スターアジアグループからスターアジア不動産投資法人とさくら総合リートの合併に向けた提案（以下「スターアジアグループの提案」といいます。）資料が公表されていますが、スターアジアグループの提案する合併比率は、デューデリジェンスの実施、投資口価格動向等、ファイナンシャル・アドバイザー等の第三者算定機関による算定等を踏まえて決定されることとされており、また、特定されていない資産入替等による影響も受けます。これらのいずれもが完了しておらず、現段階では明らかとされていないことから、さくら総合リートの投資主において、スターアジアグループの提案にメリット（もしあるとしても）を検討することは困難であり、重大なリスクと不確実性を伴うものと考えられます。

これに対し、これらの手続を全て実施した上で協議の上合意されている投資法人みらいとさくら総合リートとの本合併にかかる合併比率は、確実性が高く、上記のようなリスクを伴いません。新たな補足説明資料は、スターアジアグループの提案に関するリスク及び不確実性を投資主の皆様にご理解いただくとともに、投資法人みらいとさくら総合リートとの合併による明確なメリットがスターアジアグループの提案と比較していかに明確な利益を提供するものであるかをご説明することを目的として作成・公表するものです。

2. さくら総合リートスポンサーによる提案議案の取扱い等について

スターアジアグループは、さくら総合リーートのスポンサーであり投資主であるギャラクシー・ジェイリート・ピーティワイ・リミテッド（以下「さくら総合リートスポンサー」といいます。）がライオンパートナーズ合同会社が招集する投資主総会における対抗議案として提案する執行役員候補（萩野 保氏）選任の件及び投資法人みらいの資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社との資産運用委託契約締結の件にかかる議案の要領を招集通知に記載することの請求を不適法であるとして、招集通知に記載していません。

さくら総合リートスポンサーは、その法律顧問の助言を踏まえて、2019年7月4日にライオンパートナーズが招集する投資主総会の招集通知に議案要領を記載することを請求しており、スターアジアグループの不適法な請求であるとの主張は認められません。また、さくら総合リートスポンサーによる提案は、さくら総合リートによる投資法人みらいとの合併のご提案に沿うものであり、さくら総合リーートの投資主に対し、スターアジアグループの提案に対する対案としてご検討いただき、ご賛同いただくためになされているものです。さくら総合リートスポンサー及び両投資法人としては、ライオンパートナーズによる対応はさくら総合リート投資法人の投資主がスターアジアグループによる提案以外の対案を公正に検討する機会を奪うための一連の対応と同様であると考えており、極めて遺憾であると考えています。さくら総合リート及びさくら総合リートスポンサーは、投資主の利益保護と投資主総会が公正に行われるよう法的措置を含めその対応について検討しています。

さくら総合リートスポンサーは投資主総会において対抗議案を提案する予定ですので、投資主の皆様におかれましては、投資法人みらいとさくら総合リートとの合併にご賛同いただき、さくら総合リートスポンサーが提案する議案にご賛同いただき、委任状による議決権行使を行っていただくとともに、ライオンパートナーズからの指示に従うことのないよう、お願い申し上げます。

なお、スターアジアグループは、さくら総合リーートを批判する公表を継続して行っていますが、かかる批判及びその主張はいずれも根拠のないものであり、さくら総合リートは投資主の皆様の最善の利益のために行っています。さくら総合リートは、投資主の皆様に、スターアジアグループによる提案に比べ、より優れた、信頼性のある確実な合併提案をご検討いただくために、適切な対応を行っています。スターアジアグループは、さくら総合リーートの投資主の皆様が有する利益を害するための行為を継続して行っているものです。

3. 今後の見通し

投資主の皆様に対し、新たにお伝えすべき事項を決定した場合は適時適切に公表する方針です。

以上

※両投資法人のホームページアドレス

投資法人みらい : <http://3476.jp/>
 さくら総合リート投資法人 : <http://sakurasogoreit.com/>

(参考プレスリリース等)

2019年7月19日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併に関する基本合意書締結のお知らせ
 2019年7月19日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併に関する基本合意書締結について-2019年7月19日付プレスリリース 補足説明資料-
 2019年8月5日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ
 2019年8月5日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結について-2019年8月5日付プレスリリース 補足説明資料-
 2019年8月5日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併後の2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ
 2019年8月15日付 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関する補足説明資料②-スターアジアグループとの提案比較を通じた本合併の優位性-



投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人の 合併契約締結に関する補足説明資料②

-スターアジアグループとの提案比較を通じた本合併の優位性-

投資法人みらい
証券コード：3476
資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
<http://3476.jp>

さくら総合リート投資法人
証券コード：3473
資産運用会社：さくら不動産投資顧問株式会社
<http://sakurasogoreit.com/>

- 投資法人みらい及びさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といい、投資法人みらいと併せて以下「両投資法人」ということがあります。）は、両投資法人の合併（以下「本合併」といいます。）を行うことにより様々なシナジー効果が見込まれるとの考えのもと、デュー・ディリジェンスの実施及び独立したファイナンシャル・アドバイザーによる合併比率の交渉を経て、2019年8月5日に本合併契約を締結しました。
- スターアジアグループは、ライオンパートナーズ合同会社を通じてさくら総合リーートの投資口を取得し、2019年5月10日にスターアジア不動産投資法人との合併に向けた提案を公表していますが、本合併契約締結までの間にスターアジアグループから公表された資料には、スターアジア不動産投資法人とさくら総合リーートの合併を検討するために必要な合併比率等の重要情報等は含まれておらず、また、さくら総合リートに対して一切の提案もなされていません。
- 本合併契約締結後、2019年8月7日にスターアジアグループが新たな提案資料を公表しましたが、同資料に記載されたスターアジア不動産投資法人とさくら総合リーートの合併比率や合併後の1口当たり分配金等の数値は事前のデュー・ディリジェンス・交渉・検証・契約等が一切なされておらず、投資口価格の動向等や、ファイナンシャル・アドバイザー等の第三者算定機関による算定等を踏まえていない不確実性の高いものです。また、スターアジア不動産投資法人の投資主に対しても、その提案の妥当性が正確に伝えられていないと考えています。
- 加えて、スターアジアグループは、当初の提案以降十分な時間があっても関わらず、本合併に係る合併比率の公表後にスターアジアグループが不確実性の高い数値を公表したことは、投資主の皆様への判断材料を提供するという観点から適切でないと考えています。
- 両投資法人は、投資主の皆様にも本合併とスターアジアグループの提案の重要な相違点についてご理解頂くことを目的に本資料を公表しています。

1 **法的拘束力のあるみらいとの合併 > 開示資料に過ぎないスターアジアグループの提案**

2 **スターアジアグループの提案を上回る本合併後の巡航1口当たり分配金**

3 **実効性が高いみらいとの合併 > 根拠が脆弱なスターアジアグループの提案**

4 **様々なリスクが内在するスターアジアグループの「今後のアクションプラン」**

本合併は、投資主総会の承認を条件とした法的拘束力を伴うものであり、「長期目線」の成長が期待できます。一方、スターアジアグループの提案は、根拠としては脆弱な開示資料に記載されただけのものであり、本合併との比較対象にすべきものではないと考えられます。

		投資法人みらいとの合併	スターアジアグループの提案
合併比率		合併契約により確定	開示資料の記載のみ
法的拘束力の有無		法的拘束力のある合併契約を締結済	法的拘束力なし
デュー・ディリジェンス		完了	未完了
巡航1口当たり分配金		2,571円 以上 ^(注1)	2,539円 以上 ^(注2)
東京圏オフィス比率		47.3%	29.6% ^(注3)
規模 メリット	想定時価総額	1,214億円 ^(注4)	963億円 ^(注4)
	資産規模	2,040億円	1,632億円 ^(注3)
財務	借入条件	金利0.59%/借入期間6年	金利0.63%/借入期間4年 ^(注5)
	信用格付け	JCR A+ (ポジティブ) / R&I A (安定的)	取得できていない
グローバル・インデックス		十分に可能性あり	-
主なポイント		<ul style="list-style-type: none"> ■ 必要なデュー・ディリジェンスは全て完了 ■ アームスレングス原則に基づき、合併比率は独立した資産運用会社及びファイナンシャル・アドバイザー (FA) の算定結果及び助言を踏まえた交渉により決定され、今後変更の可能性なし ■ 明確かつより実効性の伴う内容 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 必要なデュー・ディリジェンスが行われておらず、合併にかかる諸条件は変更の可能性あり ■ 合併比率の変更の可能性に関する詳細な説明が不十分 ■ 英文開示資料に合併比率の変更の可能性に関する重要な注記が未記載 (資産入替を前提とした注記) ■ 不確定要素が多分にあり、リスクを伴う

注1: 一定の前提条件の下に算出した本日時点のものであり、分配金予想の数値とは異なります。詳細は後記「スターアジアグループの提案を上回る本合併後の巡航1口当たり分配金」をご参照ください。

注2: 2019年8月7日付でスターアジア不動産投資法人によって公表された「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料」に基づき記載しています。

注3: 本合併の前提と平仄を合わせるため、さくら総合リースの2018年12月期末の保有資産の期末鑑定評価額合計及び2019年6月期取得物件の取得時鑑定評価額に、スターアジア不動産投資法人の2019年5月15日時点の取得価格を合算の上算出しています。なお、「東京圏」には東京、神奈川、千葉、埼玉を含みます。

注4: さくら総合リースの2019年8月2日投資口価格終値に想定合併比率0.88を掛けてスターアジア不動産投資法人の同日の時価総額を加えて算出。

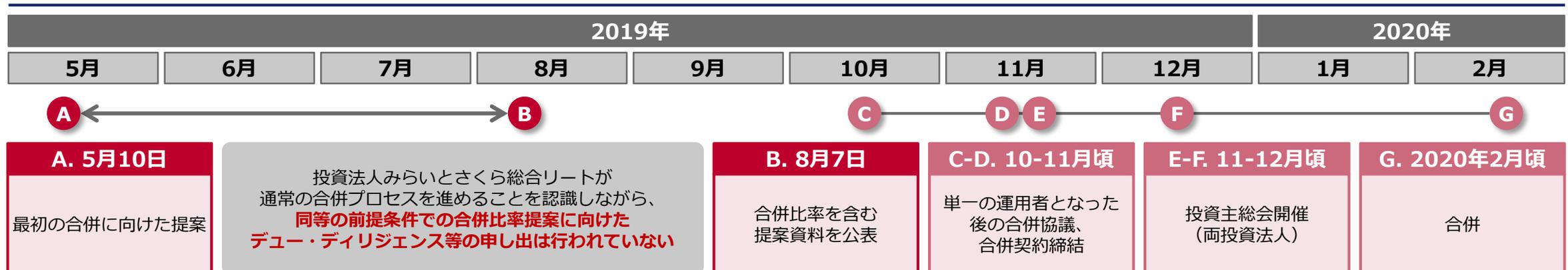
注5: 2019年5月10日付でスターアジア不動産投資法人によって公表された「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料 1」に基づき記載しています。借入期間については小数点第1位以下を四捨五入しています。

スターアジアグループは、提案当初から資産運用会社をスターアジアグループに一本化してから合併手続きを進めることを主張しており、現時点ではデュー・ディリジェンスや独立したFAによる合併比率の算定、交渉といった通常の合併で行われる手続きが完了しておらず、不確実性の高い合併プロセスであり、これはさくら総合リースの投資主の皆様への投資主価値を毀損する恐れのある行為であると考えています。

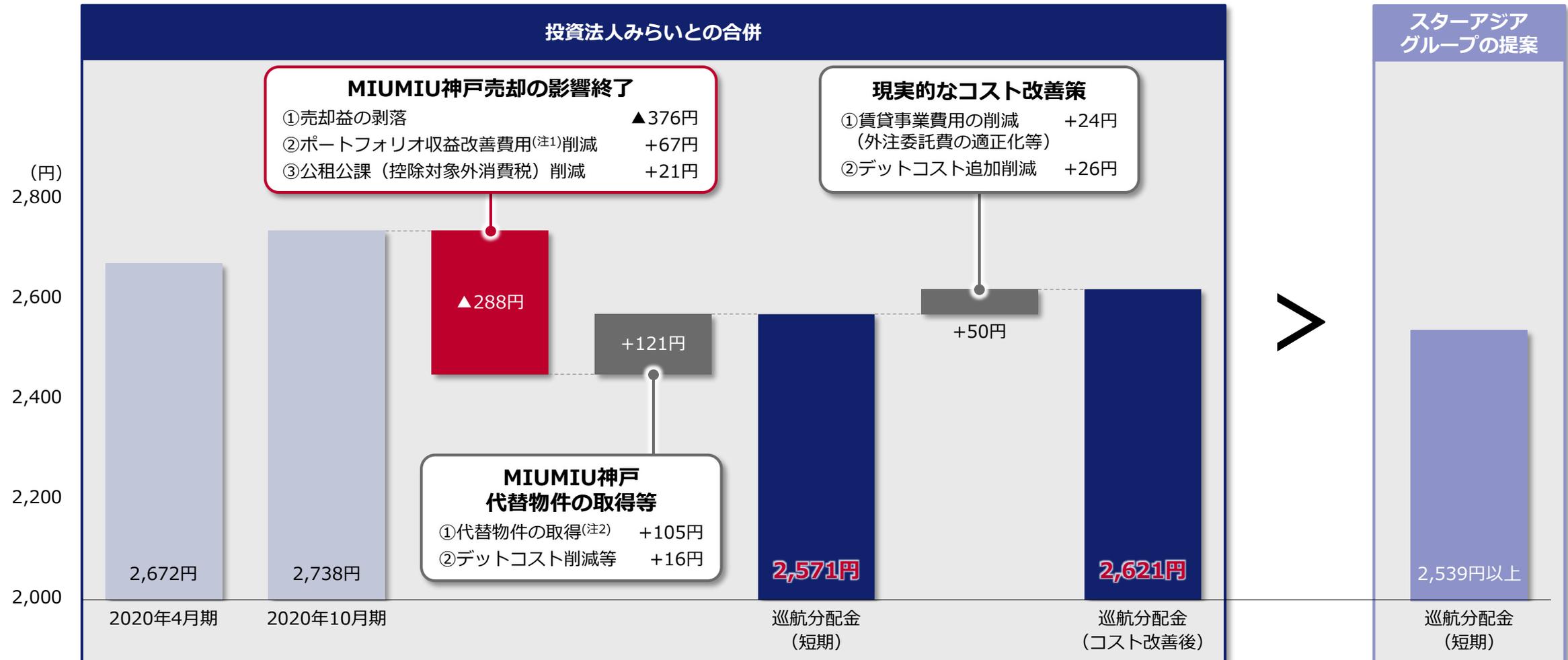
本合併のプロセス



スターアジアグループの提案プロセス



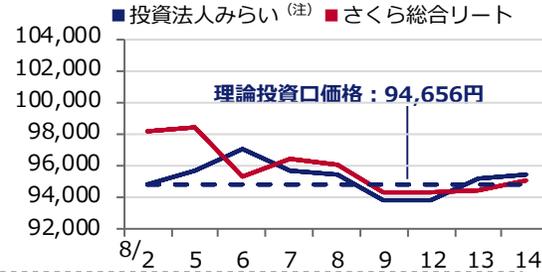
両投資法人は、合併関連費用等の要因を考慮した合併後の業績予想を適時開示により公表しています。
 また、公表済の2020年10月期予想から一時的な売却益等の影響を控除した巡航分配金はスターアジアグループの提案を上回っています。



スターアジアグループが合併比率の根拠としているさくら総合リースの1口当たりNAV104,000円は、大手鑑定評価機関の調査価格をベースにはしていますが、あくまでスターアジアグループが独自に算定したさくら総合リースの不動産評価額（630億円）に基づいた数値です。一方、本合併では、独立した鑑定評価機関の継続評価に基づくさくら総合リースの2018年12月期末の1口当たりNAV97,405円を前提に合併比率を決定していますが、1口当たり分配金の成長やバリュエーションの改善を通じて長期的な投資主価値の成長を目指しています。

本合併

- さくら総合リースの投資口価格は理論投資口価格に合わせて推移
- 多くの投資家は本合併を正式な手続きに沿った実現可能性の高いものと評価していると考えられる



- ファイナンシャル・アドバイザーの知見・算定に基づく合併比率
- 必要なデュー・ディリジェンス及び交渉を経た上で合併契約を締結

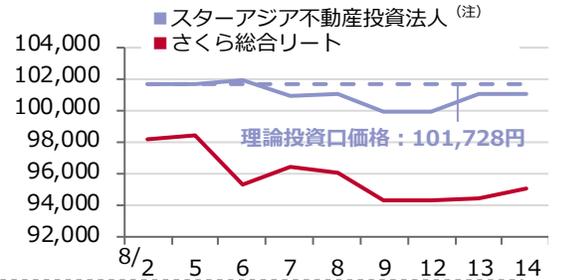
本合併比率
1 : 1.67

- 合併後の諸条件を含めた業績予想を適時開示により公表
合併後の1口当たり分配金（さくら総合リースの投資主換算）



スターアジアグループの提案

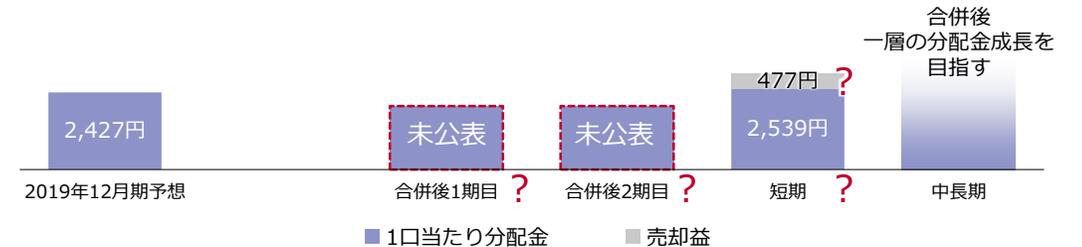
- さくら総合リースの投資口価格は提示された理論投資口価格と乖離して推移
- 多くの投資家はスターアジアグループの提案を信頼に足るものとみなしていない可能性



- 独立したファイナンシャル・アドバイザーの算定に基づかないスターアジアグループによる主観的な合併比率
- 合併比率が変更される可能性がある

スターアジアグループの提案する合併比率
1 : 0.88

- 時期を明示しない巡航予想と不確実性の高い売却益想定に基づく予想
合併後の1口当たり分配金（さくら総合リースの投資主換算）

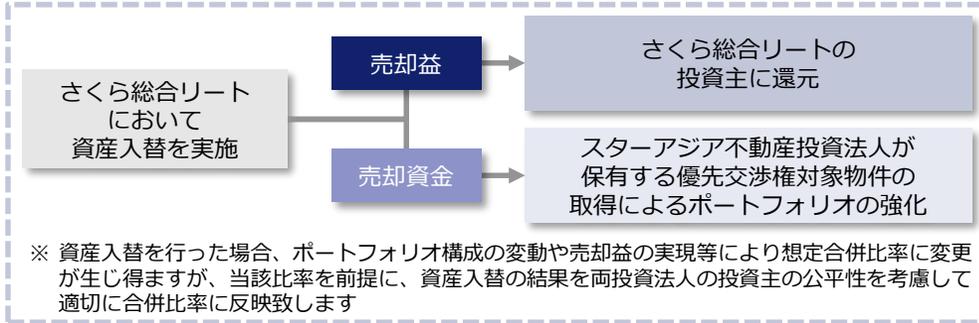


注： 投資法人みらいの投資口価格は合併比率の1.67を乗じた値です。また、スターアジア不動産投資法人の投資口価格は提示されている0.88を乗じた値です。

スターアジアグループの「今後のアクションプラン」には、さくら総合リートのポートフォリオ価値を毀損するリスクや、合併当事者であるスターアジア不動産投資法人の投資主にとっての利益相反リスクが内在すると考えています。

スターアジアグループによる「今後のアクションプラン」

- 1 ■ 合併前のオプションとして、スターアジア投資顧問がさくら総合リートの資産運用会社となった場合には、次ページ記載のパイプライン物件とさくら総合リートの保有物件の資産入替を検討



- 2 ■ 2019年8月30日開催予定のさくら総合リートの投資主総会后、10-11月に合併契約を締結することを目標とした合併契約締結に向けたスケジュール



- 3 ■ 合併後の状況に応じて、スターアジア不動産投資法人はスターアジアグループを売却先とした機動的な資産入替を行うと発表
- スターアジアグループは、スターアジア不動産投資法人のポートフォリオを2019年1月期末簿価対比約11%の含み益を有すると評価

想定されるリスク

- 含み益のある物件を売却し、その売却資金を用いてスポンサーから物件を取得することで**NAVが低下する恐れ**
 - 取得物件は過熱する不動産価格での組み入れである一方、**さくら総合リートの物件売却は含み益の早期顕在化であり、ポートフォリオの質が低下する恐れ（戦略的なポートフォリオ戦略に基づかない売却）**
 - **スターアジアグループが提案している合併比率は、適切な理由、根拠、時期、程度等を示すこと無く変更となる可能性あり**
- 10月-11月に合併契約締結が想定されている中で、さくら総合リートの運用物件で含み益のある物件を売却してスターアジアグループのパイプライン物件を組み入れる場合には、**十分に検討を経ずに短期間での意思決定となるリスク**
- 一連のアクションはさくら総合リート、スターアジア不動産投資法人双方の投資主にとって必ずしも最善なアクションでなく、**資産運用会社及びスポンサーグループを潤わせる利益相反が起きる恐れ**

様々なリスクが内在するスターアジアグループの「今後のアクションプラン」

合併前のさくら総合リートとの資産入替候補となるスターアジアグループのパイプラインは、東京郊外のオフィス1物件と商業施設、住宅であり、資産入替ではどの資産を売却するかについての具体的な説明がなされていません。資産入替により、a)ポートフォリオの質の低下、及び、b)収益性の低下が懸念され、資産価値の高い物件の売却を行った後のさくら総合リーートのポートフォリオがスターアジアグループの提案の前提となっているポートフォリオ評価額を維持することは難しいと考えられます。

スターアジアグループのパイプライン

物件	OHAビル	西池袋一丁目ビル	アーバンパーク 三ツ池公園	アーバンパーク 常盤台公園	クリザンテム 市が尾
用途	オフィスビル	商業施設	住宅	住宅	住宅
平均鑑定 NOI利回り (償却後)	4.9% (4.3%)				
平均 築年数(注1)	29.0年	26.6年	27.2年	25.3年	20.9年
立地	東京都立川市	東京都豊島区	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市
稼働率(注2)	100.0%	-	91.1%	85.9%	-

さくら総合リーートの 現在のポートフォリオ



東京都心オフィスビル比率：
42.1%

5.1% (4.3%)

22.6年

-

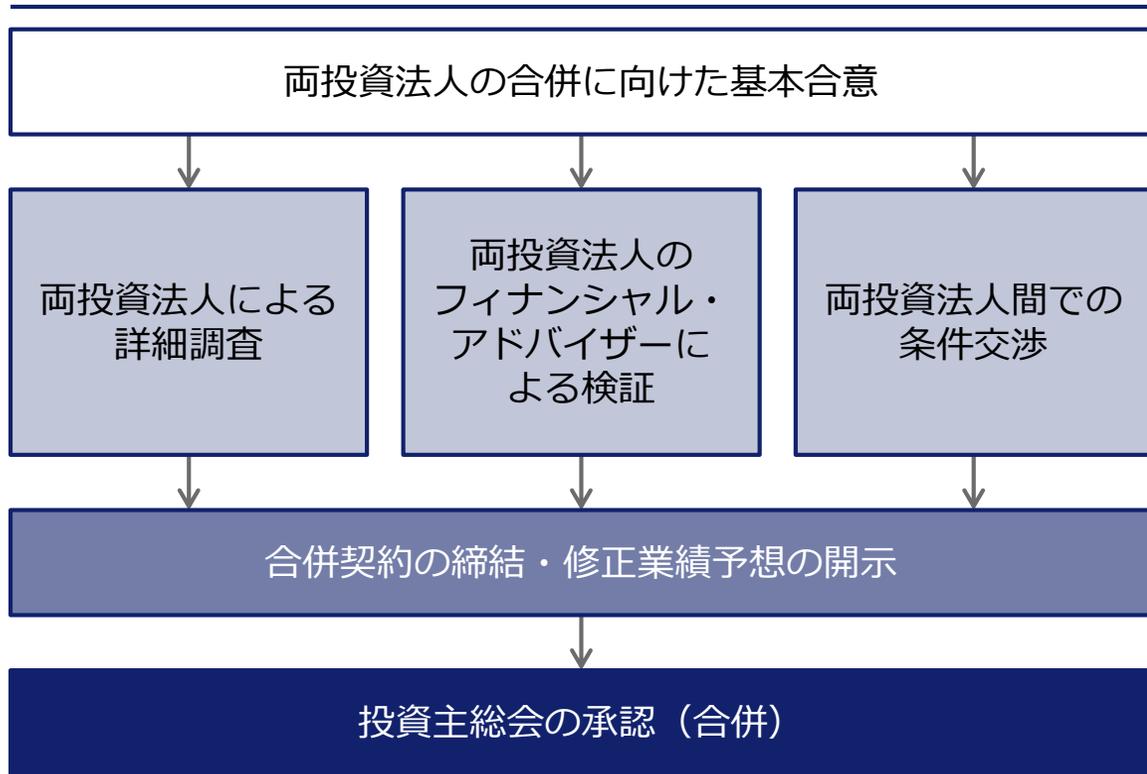
97.5%

注1： 2019年6月28日現在の数値を記載しています。

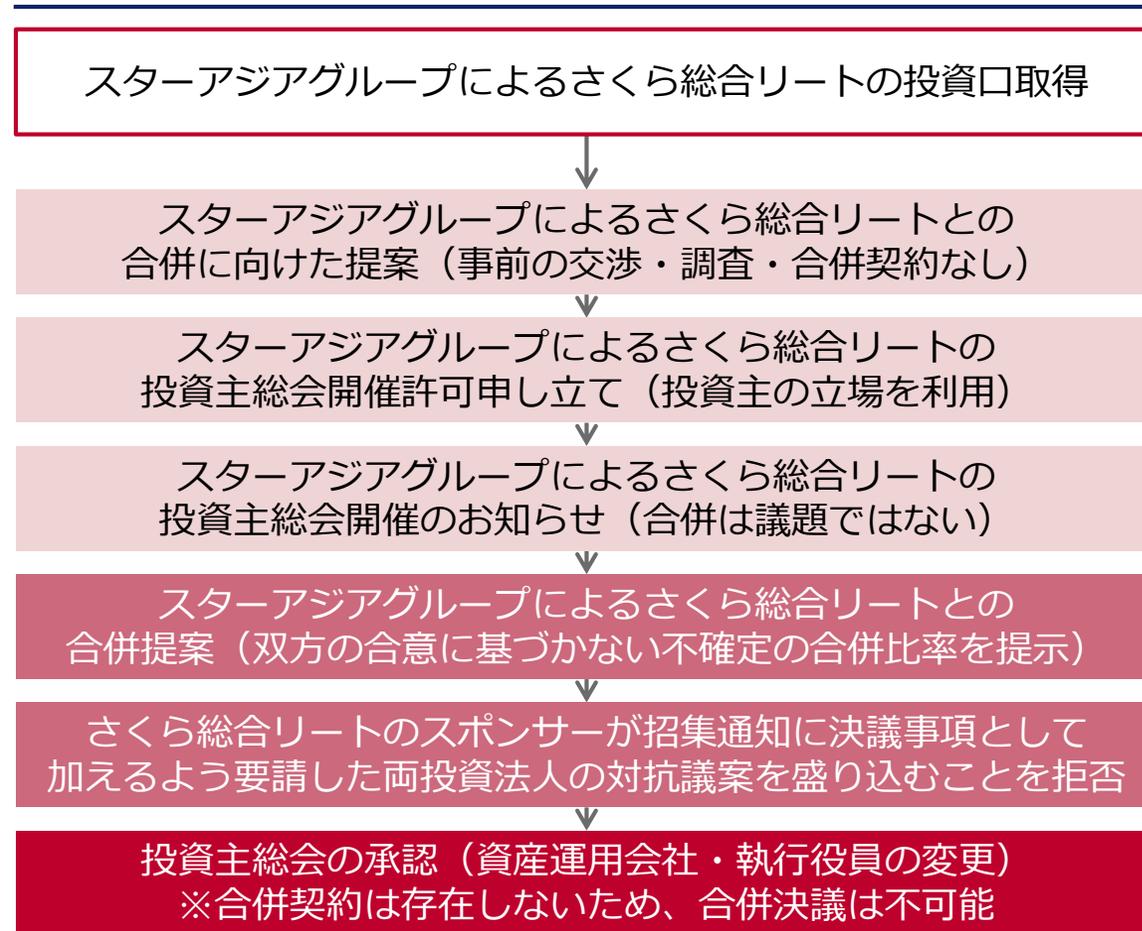
注2： 「スターアジアグループのパイプライン」の稼働率の数値は各物件のプレスリリースの数値を、「さくら総合リーートの現在のポートフォリオ」の稼働率の数値は2019年5月末時点の数値をそれぞれ記載しています。

注3： スターアジアグループのパイプラインは、2019年8月7日付でスターアジア不動産投資法人によって公表された「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料」に基づき記載しています。

①本合併手続き（一般的な合併の場合）



②スターアジアグループの取組み（敵対的買収の場合）



FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series

概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ FTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発したインデックスであり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本インデックスを参照して投資している投資家層の拡大及びそれに伴う流動性向上 <div data-bbox="377 658 1192 839"> <p>インデックス組入れ銘柄の平均分配金利回り^(注1)</p> <p>3.8%</p> </div> <div data-bbox="377 858 1192 1039"> <p>インデックス組入れ銘柄 (時価総額1,000-2,000億円)の平均分配金利回り^(注1)</p> <p>4.0%</p> <p>中長期的に分配金利回り低減を期待</p> </div> <div data-bbox="377 1115 1192 1296"> <p>本合併後の予想分配金利回り^(注2)</p> <p>5.7%</p> </div>

日本銀行のJ-REIT買入対象銘柄

概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 量的・質的金融緩和政策に基づき、日本銀行がJ-REITを年間900億円を目標に買い入れを実施 ■ 日本銀行によるJ-REITの保有額は約0.52兆円（2018年度末時点）
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日本銀行の買入による本投資口への需要の拡大及び日本銀行が買入を実施していることによる“安心感”による投資家層の拡大及びエクイティコストの低減効果 <div data-bbox="1567 658 2382 839"> <p>AA銘柄の平均分配金利回り^(注1)</p> <p>3.6%</p> </div> <div data-bbox="1567 858 2382 1039"> <p>AA銘柄 (時価総額1,000-2,000億円)の平均分配金利回り^(注1)</p> <p>3.7%</p> <p>中長期的に分配金利回り低減を期待</p> </div> <div data-bbox="1567 1115 2382 1296"> <p>本合併後の予想分配金利回り^(注2)</p> <p>5.7%</p> </div>

注1： 各投資法人が開示している当期及び翌期の予想分配金の合計（翌期の数値が未開示の場合は当期予想の2倍）÷ 各投資法人の2019年8月5日終値を基に算出
 注2： 本合併後の2020年4月期（1,600円）及び10月期（1,640円）の予想分配金の合計 ÷ 投資法人みらいの2019年8月5日終値（57,300円）を基に算出

- スターアジアグループは、8月14日に開示した「投資主総会招集ご通知」において、さくら総合リートのスポンサーが招集通知に決議事項として加えるよう要請した両投資法人の対抗議案につき、我々の請求を不適法としてその記載を拒絶した上で、自らの提案には「みなし賛成」が適用されるかのように言及しています。
- これは、スターアジアグループが「投資主のために」と主張しながら、投資主の皆様が比較検討するべき対抗議案を議論する機会を奪い、結局は自らの提案に「みなし賛成」を適用することを優先した総会運営を目指していることを意味します。
- 投資主の皆様におかれましては、スターアジアグループが行う「敵対的買収」の真意について今一度よくご検討頂き、投資主総会へのご出席や議決権行使書を通じて明確な意思表示を行っていただけますようお願い申し上げます。
- 両投資法人は、スターアジアグループのかかる取扱いについて法的措置を含めた対応を検討しており、投資主の皆様の利益が損なわれることが無いよう、引き続き全力を尽くします。

スターアジアグループが招集する投資主総会に係る招集通知にはさくら総合リート側の提案する議案が記載されていませんが、投資主総会において改めて提案を行う予定ですので、ご賛同いただける場合は以下のとおり委任状による議決権行使をお願い申し上げます。

	スターアジアグループによる招集 午前10時開始	さくら総合リートによる招集 午後3時開始（予定）
議案	<ul style="list-style-type: none"> ①村中氏（さくら不動産投資顧問）の執行役員解任 ②スターアジアグループ提案：杉原氏の執行役員選任 さくら総合リート側提案：萩野氏の執行役員選任 ③さくら不動産投資顧問との資産運用委託契約の解約 ④スターアジアグループ提案： スターアジア投資顧問との資産運用委託契約の締結 さくら総合リート側提案： 三井物産・イデラパートナーズとの資産運用委託契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> ①投資法人みらいとの合併契約締結 ②合併に伴うさくら総合リートとの資産運用委託契約の解約 ③規約の一部変更（投資法人みらいとの合併阻止）
投資法人みらいとの合併に賛同	<ul style="list-style-type: none"> ①「否」 ②杉原氏の執行役員選任に「否」 萩野氏の執行役員選任に「賛」 ③「否」 ④スターアジア投資顧問との資産運用委託契約の締結に「否」 三井物産・イデラパートナーズとの資産運用委託契約の締結に「賛」 	<ul style="list-style-type: none"> ①「賛」 ②「賛」 ③「否」

ディスクレーム

金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。本資料作成日における両投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮していません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、両投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、両投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

両投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

両投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった両投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について両投資法人は一切責任を負いません。本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本資料に掲載される情報は、両投資法人が著作権を有します。両投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている両投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、両投資法人に属するものであり、これを両投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

資産運用会社：

三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）

さくら不動産投資顧問株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2907号/一般社団法人投資信託協会会員）