

2021年3月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目12番32号
森ヒルズリート投資法人
代表者名 執行役員 磯部英之
(コード番号:3234)

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 磯部英之
問合せ先 財務部長 根本昌
(TEL. 03-6234-3234)

規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会において、規約変更及び役員選任に関し、2021年4月16日に開催予定の本投資法人の第9回投資主総会に付議することにつき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項は、本投資法人の第9回投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約の一部変更について

変更の理由は以下の通りです。

- (1) 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。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第93条に基づき、現行規約第15条第1項において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（互いに相反する趣旨の議案を除く。）について賛成するものとみなす旨を定めています（いわゆるみなし賛成制度）。

一方、昨今の不動産投資法人における少数投資主からの議案提案に関する議論に鑑み、投資主の利害関係及び投資法人のガバナンス構造に大きく影響を与え、かつ、相反する趣旨の議案の提出が性質上難しい重要な議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い重要な議案に対して議決権を自ら行使しなかった投資主が、上記の「みなし賛成」の適用により、当該重要議案について賛成するものとみなされることは、投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断を伴わずに、その議案が可決される可能性があることとなります。

そのため、上記の観点から重要な議案、具体的には(1)執行役員又は監督役員の選任又は解任、(2)解散、(3)資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意、(4)投資法人による資産の運用に係る委託契約の承認又は解約、という重要な議案については、所定の手続に基づいて、少数投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に「みなし賛成」を適用しないこととする変更を行うことが適切であるとの結論に至りました。

事前に反対の意思を表明できる主体は、公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主及び本投資法人とします。

反対意思を表明する場合の手続き要件は、①少数投資主については、一定の期間内における本投資法人（招集権者が執行役員又は監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）への通知とし、②本投資法人については、招集通知への記載又は本投資法人のウェブサイトに於ける公表とします。

以上の内容による「みなし賛成」の一部適用除外を定めるとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、「みなし賛成」に関する規定について変更を行うものです（変更案第15条第

3 項及び第 4 項関連)。

- (2) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を一層高めるため、従来の運用報酬 1 及び運用報酬 2 を廃止し、新たに、1 口当たり分配金の金額に連動した報酬を運用報酬 1、1 口当たり NAV に連動した報酬を運用報酬 2、本投資法人の投資口価格の騰落の程度と東証 REIT 指数（配当なし）の騰落の程度を比較し、その差異（投資口の対東証 REIT 指数パフォーマンス）に連動した報酬を運用報酬 3 として設けるとともに、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に、これらの運用報酬に与える影響を中立的なものとするため、運用報酬の計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加するものです。また、本投資法人が当事者となる合併に関し、資産運用会社が合併の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を実施した場合における合併報酬を新たに導入するものです（変更案別紙 1）。
- (3) 上記(2)の変更の効力発生日を明確にするため、経過規定を設けるものです(変更案第 41 条)。
- (4) その他、法令の改正等に対応するための用語の修正、表現の変更、及び条文の整備のために必要な字句の修正等を行うものです。

(規約の一部変更の詳細につきましては、添付資料「第 9 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 役員選任について

本投資法人の執行役員 1 名（礪部 英之）及び監督役員 2 名（田村 誠邦、西村 光治）から、本投資法人の第 9 回投資主総会の終結の時をもって一旦辞任する旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて後任の執行役員 1 名及び監督役員 4 名の選任についての議案を提出いたします。

・執行役員候補者

礪部 英之（現任）（注）

・監督役員候補者

田村 誠邦（現任）

西村 光治（現任）

石島 美也子（新任）

北村 恵美（新任）

(注) 執行役員候補者 礪部英之は、本投資法人の資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社の代表取締役社長です。

(役員選任の詳細につきましては、添付資料「第 9 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 日程

2021 年 3 月 17 日 第 9 回投資主総会提出議案の役員会承認

2021 年 4 月 1 日 第 9 回投資主総会招集通知の発送（予定）

2021 年 4 月 16 日 第 9 回投資主総会開催（予定）

<添付資料>

- ・運用委託報酬体系の変更について
- ・第 9 回投資主総会招集ご通知

以上

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

運用委託報酬体系の変更について

投資主利益との連動性を一層高めるために運用報酬体系を変更するとともに合併報酬を新設

	現行	変更後
運用報酬 1	運用資産鑑定評価額 × 0.2% (上限・年率)	1口当たり分配金 ^(注1) × 1,000,000 × 9.0% (上限)
運用報酬 2	分配可能利益 × 2.0% (上限)	1口当たりNAV ^(注2) × 1,000,000 × 0.4% (上限・年率)
運用報酬 3		対東証REIT指数パフォーマンス ^(注3) × 投資口の時価総額 ^(注4) × 0.15% (上限) ^(注5)
合併報酬		特定資産の評価額 × 1.0% (上限)

(注1) 分配可能利益(運用報酬1及び運用報酬1に係る控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益)を発行済投資口の総口数で除して算出

(注2) 前決算期における調整後NAV(純資産の金額+運用資産の期末鑑定評価額-運用資産の帳簿価格-金銭の分配に係る計算書記載の分配金の金額)を同時点の発行済投資口の総口数で除して算出

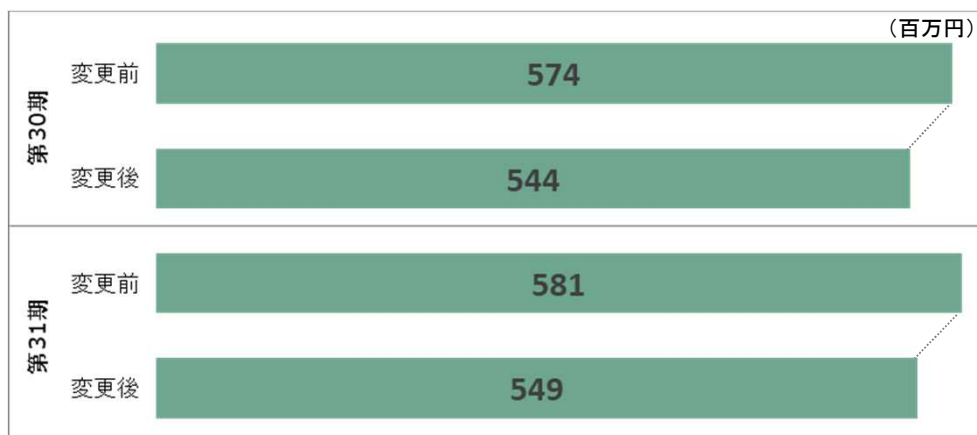
(注3) 本投資法人の投資口価格の騰落率から東証REIT指数(配当なし)の騰落率を控除して算出

(注4) 当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格に当該営業期間の最終営業日における発行済投資口の総口数を乗じて算出

(注5) 運用報酬3の金額が正の値とならない場合、運用報酬3は0とした上で、さらに、運用報酬1又は運用報酬2から当該絶対値を控除するものとします。

運用報酬 1、2の変更前後における上限額試算値

変更後において運用報酬1、2の合計額が減少



(注) 第30期及び第31期の運用状況の予想の前提数値を用いて上限額を試算したものです。

運用報酬 3 の具体的計算方法と上限料率による試算値

上限値及び下限値を設定しない投資口価格パフォーマンス完全連動型の報酬体系を導入

計算式	第29期
本投資法人の投資口価格の騰落率 (a)	6.35%
東証REIT指数の騰落率 (b)	10.93%
対東証REIT指数パフォーマンス (a)-(b)・・・①	△ 4.58%
時価総額・・・②	279,400 百万円
料率(上限)・・・③	0.15%
運用報酬3 (①×②×③)	△ 19,213,313 円

(注) 第29期の各種数値を用いて上限料率で試算したものです。

(証券コード 3234)

2021年4月1日

投資主各位

東京都港区赤坂一丁目12番32号
森ヒルズリート投資法人
執行役員 磯部 英之

第9回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第9回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、本投資主総会につきまして、極力、書面により事前の議決権行使をいただき、投資主様の健康状態にかかわらず、投資主総会当日のご来場をお控えいただきますようお願い申し上げます。つきましては、お手数ながら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賛否をご記入のうえ、2021年4月15日（木曜日）午後5時までに到着するようにご送付いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人においては、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、現行規約第15条において、「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、当日ご出席になられず、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について、賛成するものとみなしてお取扱いすることになりますので、ご留意いただきますようお願い申し上げます。

敬 具

※現行規約第15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. 前項の定め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。

記

- | | | |
|------|---|---|
| 1. 日 | 時 | 2021年4月16日（金曜日）午前10時 |
| 2. 場 | 所 | 東京都港区虎ノ門一丁目23番3号
虎ノ門ヒルズ森タワー 4階
「虎ノ門ヒルズフォーラム ホールB」
(末尾の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 監督役員4名選任の件

以上

-
- 【お願い】** ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出いただき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様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面とともに会場受付にご提出いただきますようお願い申し上げます。
- 【ご案内】** ◎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について修正する必要が生じた場合は、修正後の事項を本投資法人のウェブサイト (<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>) に掲載させていただきます。
- ◎決議ご通知につきましては、郵送に代え、本投資主総会終了後に本投資法人のウェブサイト (<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>) に掲載させていただきます。
- ◎新型コロナウイルス感染症の国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会において、感染防止に向けた対応を行います。詳しくは、後記「新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について」をご確認いただきますようお願い申し上げます。
- ◎従前本投資主総会終了後に開催しておりました、本投資法人の資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社による「運用状況報告会」は、投資主の皆様への会場滞在時間の短縮を目的として、開催しないことといたしました。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。なお、本投資法人の2021年1月期の運用状況につきましては、本投資法人のウェブサイト (<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>) にて決算説明動画及び決算説明資料をご覧いただくことができます。

新型コロナウイルス感染拡大防止への対応について

新型コロナウイルスの国内での感染状況を踏まえ、投資主の皆様の安全の確保及び感染拡大防止のため、以下の対応を行うことを予定しております。投資主の皆様のご理解及びご協力をお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、下記の対応方法の変更に関するお知らせを本投資法人ウェブサイト (<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認いただきますようお願い申し上げます。

<投資主様へのお願い>

- ・ 本投資主総会における議決権は、書面により行使することができますので、投資主の皆様におかれましては、投資主の皆様の安全の観点から、本投資主総会にご出席いただく代わりに、同封の議決権行使書用紙により議決権を行使することをご検討ください。
- ・ 本投資主総会へのご出席を検討されている投資主様におかれましては、本投資主総会開催日時点の新型コロナウイルス感染症の流行状況や行政機関の対応状況、ご自身の健康状態にご留意いただき、くれぐれもご無理をなされないようお願い申し上げます。
- ・ ご高齢の方、基礎疾患がある方、妊娠中の方、その他健康状態にご不安のある方は、本投資主総会へのご来場を見合わせることをご検討ください。
- ・ 突然の会場使用の制限や今後の状況の変化等により、やむを得ず本投資主総会を延期する場合がございます。本投資主総会の延期に関するお知らせを本投資法人ウェブサイト (<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>) に掲載する場合がございますので、ご確認いただきますようお願い申し上げます。

<来場される投資主様へのお願い>

- ・ 当日の会場では、来場された投資主様のお席並びに本投資法人の役員及び運営スタッフの席の間隔を広くとるため、例年と比べ少ない座席数のご用意となり、充分なお席を確保できない可能性がございます。万が一お席がご用意できない場合、会場への入場を制限させていただく場合がございますので、あらかじめご了承くださいませようお願い申し上げます。

- ・役員及び運営スタッフは、原則としてマスクを着用した状態で対応をさせていただきますので、ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ・ご来場の投資主様におかれましては、マスクを着用のうえ会場へお越しいただき、会場受付に設置しておりますアルコール消毒液による手指の消毒にご協力をお願い申し上げます。また、会場受付にて体温測定を実施させていただく場合がございます。検温の結果、発熱（37.5度以上）のある投資主様、咳等の症状を有する投資主様には、本投資主総会へのご出席をご遠慮いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。また、本投資主総会中に体調不良と見受けられた方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただきます、ご退席いただくようお願いすることもございますので、あらかじめご了承ください。
- ・上記の各対応により、会場受付の混雑が見込まれますので、会場へお越しいただく際は、なるべくお早めにご来場いただきますようお願い申し上げます。
- ・上記のほか、本投資主総会の秩序維持及び感染予防の観点から、必要な措置を講ずる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

以上、時節柄、投資主の皆様におかれましては、ご理解及びご協力を賜りますよう、よろしくようお願い申し上げます。

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. 変更の理由

(1) 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。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第93条に基づき、現行規約第15条第1項において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（互いに相反する趣旨の議案を除く。）について賛成するものとみなす旨を定めています（いわゆるみなし賛成制度）。

一方、昨今の不動産投資法人における少数投資主からの議案提案に関する議論に鑑み、投資主の利害関係及び投資法人のガバナンス構造に大きく影響を与え、かつ、相反する趣旨の議案の提出が性質上難しい重要な議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い重要な議案に対して議決権を自ら行使しなかった投資主が、上記の「みなし賛成」の適用により、当該重要議案について賛成するものとみなされることは、投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断を伴わずに、その議案が可決される可能性があることとなります。

そのため、上記の観点から重要な議案、具体的には(1)執行役員又は監督役員の選任又は解任、(2)解散、(3)資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意、(4)投資法人による資産の運用に係る委託契約の承認又は解約、という重要な議案については、所定の手続に基づいて、少数投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に「みなし賛成」を適用しないこととする変更を行うことが適切であるとの結論に至りました。

事前に反対の意思を表明できる主体は、公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主及び本投資法人とします。

反対意思を表明する場合の手続要件は、①少数投資主については、一定の期間内における本投資法人（招集権者が執行役員又は監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）への通知とし、②本投資法人については、招集通知への記載又は本投資法人のウェブサイトにおける公表とします。

以上の内容による「みなし賛成」の一部適用除外を定めるとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、「みなし賛成」に関する規定について変更を行うものです（変更案第15条第3項及び第4項関連）。

- (2) 資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を一層高めるため、従来の運用報酬1及び運用報酬2を廃止し、新たに、1口当たり分配金の金額に連動した報酬を運用報酬1、1口当たりNAVに連動した報酬を運用報酬2、本投資法人の投資口価格の騰落の程度と東証REIT指数（配当なし）の騰落の程度を比較し、その差異（投資口の対東証REIT指数パフォーマンス）に連動した報酬を運用報酬3として設けるとともに、本投資法人が自己投資口の取得等を行った場合に、これらの運用報酬に与える影響を中立的なものとするため、運用報酬の計算式に必要な調整を加える旨の規定を追加するものです。また、本投資法人が当事者となる合併に関し、資産運用会社が合併の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を実施した場合における合併報酬を新たに導入するものです（変更案別紙1）。
- (3) 上記(2)の変更の効力発生日を明確にするため、経過規定を設けるものです（変更案第41条）。
- (4) その他、法令の改正等に対応するための用語の修正、表現の変更、及び条文の整備のために必要な字句の修正等を行うものです。

2. 変更の内容

変更の内容は次のとおりです。

(下線部分に変更箇所を示しております。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第15条 (みなし賛成) 1. ～ 2. (記載省略) (新設)</p> <p>(新設)</p>	<p>第15条 (みなし賛成) 1. ～ 2. (現行どおり) 3. <u>前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しない。</u> (1) <u>執行役員又は監督役員の選任又は解任</u> (2) <u>解散</u> (3) <u>資産運用会社(第38条に定義する。)による資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意</u> (4) <u>投資法人による資産の運用に係る委託契約の承認又は解約</u> 4. <u>第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (1)～(6)（記載省略）</p> <p>(7) 第31条第4項第4号に定めるデリバティブ取引に係る権利</p> <p>①金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務 当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>②（記載省略）</p> <p>(8)～(9)（記載省略）</p> <p>2. ～3.（記載省略）</p>	<p>第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. (1)～(6)（現行どおり）</p> <p>(7) 第31条第4項第4号に定めるデリバティブ取引に係る権利</p> <p>①金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務 当該金融商品取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値をいう。）をいう。以下同じ。）に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>②（現行どおり）</p> <p>(8)～(9)（現行どおり）</p> <p>2. ～3.（現行どおり）</p>
<p>第37条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>①（記載省略）</p> <p>②分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定められる本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とする。</p>	<p>第37条（金銭の分配の方針）</p> <p>本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>(1)（現行どおり）</p> <p>①（現行どおり）</p> <p>②分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に定められる本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて本投資法人が決定する金額とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(2)～(5) (記載省略)</p>	<p>なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。</p> <p>(2)～(5) (現行どおり)</p>
<p>(新設)</p>	<p>第41条 (経過規定) <u>本規約別紙1の変更の効力は、2021年8月1日から生じるものとする。なお、本条は当該効力発生日後にこれを削除する。</u></p>
<p>別紙1 資産運用会社に対する資産運用報酬 資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとする。</p> <p>1. 運用委託報酬体系</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>①<u>前決算期において本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の期末鑑定評価額の合計額に0.2%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬1とする。</u></p> <p>②<u>運用資産の期末鑑定評価額の合計額は、不動産関連資産を第34条第2項各号に従って評価した額の合計額とする。</u></p>	<p>別紙1 資産運用会社に対する資産運用報酬 資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとする。</p> <p>1. 運用委託報酬体系</p> <p>(1) 運用報酬1</p> <p>①<u>決算期毎に算定される1口当たり分配金の金額に1,000,000及び9.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬1とする。</u></p> <p>②<u>上記①における1口当たり分配金の金額は、決算期毎に算定される分配可能利益の金額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で除することにより算定するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>(2) 運用報酬 2</p> <p>① <u>決算期毎に算定される分配可能利益の金額に2.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬 2 とする。</u></p> <p>② <u>分配可能利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬 2 控除前の税引前当期純利益の金額（繰越損失があるときはその全額を控除した後の金額）とする。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>③ <u>上記②における分配可能利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬 1 及び運用報酬 1 に係る控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益の金額（繰越損失があるときはその全額を控除した後の金額）とする。</u></p> <p>(2) 運用報酬 2</p> <p>① <u>前決算期における 1 口当たりNAVに 1,000,000及び0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬 2 とする。</u></p> <p>② <u>上記①における 1 口当たりNAVは、前決算期における調整後NAVを同時点の発行済投資口の総口数で除することにより算定するものとする。</u></p> <p>③ <u>上記②における調整後NAVは、以下の計算式に従って算定される数値とする。</u> <u><計算式></u> <u>調整後NAV = (a) + (b) - (c)</u> <u>(a) 前決算期における貸借対照表の純資産の金額</u> <u>(b) 前決算期において本投資法人に属する資産（以下「運用資産」という。）の期末鑑定評価額（不動産関連資産を第34条第2項各号に従って評価した額の合計額）から前決算期における運用資産の帳簿価格（貸借対照表の不動産関連資産に相当する項目の金額の合計額）を減算した金額</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>(c) <u>前営業期間における金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額</u></p> <p>(3) <u>運用報酬3</u></p> <p>① <u>投資口の対東証REIT指数パフォーマンスに投資口の時価総額及び0.15%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬3とする。なお、運用報酬3の金額が正の値にならない場合は、運用報酬3は0とした上で、さらに、運用報酬1又は運用報酬2から当該絶対値を控除するものとする。</u></p> <p>② <u>上記①における投資口の対東証REIT指数パフォーマンスは、以下の計算式に従って算定される数値とする。</u></p> <p><u><計算式></u></p> <p><u>投資口の対東証REIT指数パフォーマンス = (a) - (b)</u></p> <p>(a) <u>（当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格（当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格。以下同じ。） - 前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格） ÷ 前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>(b) <u>(当該営業期間の最終営業日における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)が公表する東証REIT指数のうち配当なし指数(以下「東証REIT指数(配当なし)」という。)の終値－前営業期間の最終営業日における東証REIT指数(配当なし)の終値)÷前営業期間の最終営業日における東証REIT指数(配当なし)の終値</u> <u>但し、東京証券取引所が東証REIT指数(配当なし)を公表しない等の理由により各営業期間の最終営業日の東証REIT指数(配当なし)の終値が得られない場合には、当該最終営業日の直近時点で公表されている東証REIT指数(配当なし)の算出方法に従い、本投資法人が算出した数値を用いて東証REIT指数(配当なし)の終値を算出するものとする。</u></p> <p>③ <u>上記①における投資口の時価総額は、以下の計算式に従って算定された金額とする。</u></p> <p><u><計算式></u> <u>投資口の時価総額＝当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格×当該営業期間の最終営業日における発行済投資口の総口数</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>(3)</u> 取得報酬 本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に1.0%（但し、利害関係者（資産運用会社の利害関係取引規程における定義に従う。）からの取得については、0.1%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を取得報酬とする。</p> <p>（新設）</p>	<p><u>(4)</u> 取得報酬 本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）に1.0%（但し、利害関係者（資産運用会社の利害関係取引規程における定義に従う。）からの取得については、0.1%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を取得報酬とする。</p> <p><u>(5)</u> 合併報酬 <u>本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する特定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に1.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を合併報酬とする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>2. 調整条項</p> <p>(1) <u>本投資法人が自己投資口の取得を行い、各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は、保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間の決算期における発行済投資口の総口数とする。</u></p> <p>(2) <u>本投資法人の投資口について2021年8月1日以降に併合又は分割が行われた場合、運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とする。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格は、併合比率又は分割比率をもって調整して算出するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>(3) <u>投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行（以下「ライツオフアリング」という。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合、当該ライツオフアリングに係る発行日以降の運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、無償割当割合を1口当たり分配金の金額及び1口当たりNAVに乗じる調整をして算出するものとする。なお、無償割当割合はライツオフアリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（ライツオフアリングにより増加した投資口の口数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価（ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の最終価格をいう。）で除した割合を乗じた口数をいう。）を控除した口数をライツオフアリング直前の発行済投資口の総口数で除した割合とする。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、ライツオフアリングが行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格について、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>2.</u> 運用委託報酬の支払時期</p> <p>(1) 運用報酬 1 当該営業期間に係る決算期後 3 ヶ月以内</p> <p>(2) 運用報酬 2 当該営業期間に係る決算期後 3 ヶ月以内</p> <p>(新設)</p> <p><u>(3)</u> 取得報酬 本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで</p> <p>(新設)</p>	<p><u>3.</u> 運用委託報酬の支払時期</p> <p>(1) 運用報酬 1 当該営業期間に係る決算期後 3 ヶ月以内</p> <p>(2) 運用報酬 2 当該営業期間に係る決算期後 3 ヶ月以内</p> <p><u>(3)</u> 運用報酬 3 <u>当該営業期間に係る決算期後 3 ヶ月以内</u></p> <p><u>(4)</u> 取得報酬 本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで</p> <p><u>(5)</u> 合併報酬 <u>合併の効力発生日が属する月の翌月末日まで</u></p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

執行役員磯部英之から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって一旦辞任する旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて後任の執行役員1名の選任をお願いするものです。

なお、本議案における執行役員の任期は、投信法第99条第2項及び規約第19条第2項第一文但書の定めに基づき、就任する2021年4月16日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

また、本議案は、2021年3月17日開催の役員会において、監督役員全員の同意によって提出されたものです。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略 歴
いそ べ ひで ゆき 磯 部 英 之 (1970年12月1日生)	1993年4月 三井不動産株式会社 入社 2002年5月 ペンシルバニア大学ウォートンスクール経営学修士 (MBA) 2002年6月 コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 2003年11月 森ビル・アーバンファンド株式会社 (現: 森ビル・イン ベストメントマネジメント株式会社) 入社 2005年4月 同社 事業開発部長 2005年10月 同社 投資開発部長 2007年7月 同社 投資顧問部長 2007年11月 森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長 2008年4月 同社 財務本部事業開発部長 2010年6月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代 表取締役社長 (現任) 2011年4月 本投資法人 執行役員 (現任)
<ul style="list-style-type: none"> ・保有する本投資法人の投資口の口数 0口 ・重要な兼職に該当する事実 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長 ・本投資法人との特別の利害関係 上記「重要な兼職に該当する事実」に記載の兼職を除き、該当ありません。 ・役員等賠償責任保険契約 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、執行役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けること によって当該執行役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補すること としております。上記執行役員候補者の選任が承認された場合、上記執行役員候補者 は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同 内容での更新を予定しております。 <p>なお、上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務 全般を執行しています。</p>	

第3号議案 監督役員4名選任の件

監督役員田村誠邦及び西村光治から、任期の調整のため、本投資主総会の終結の時をもって一旦辞任する旨の申し出がありましたので、本投資主総会において改めて後任の監督役員4名の選任をお願いするものです。

なお、本議案における監督役員4名の任期は、規約第19条第2項第一文但書の定めにより、就任する2021年4月16日から、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとします。

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
1	たむらまさくに 田村誠邦 (1954年5月13日生)	1977年4月 三井建設株式会社 入社 1985年9月 三井信託銀行株式会社(現：三井住友信託銀行株式会社)不動産部 出向 1986年10月 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 1990年2月 不動産鑑定士登録 1990年9月 株式会社シグマ開発計画研究所 取締役 1997年4月 株式会社アークブレイン 代表取締役(現任) 2004年4月 明海大学不動産学部不動産学科・同大学院不動産学研究科 非常勤講師 2006年2月 本投資法人 監督役員(現任) 2018年1月 日本メディカルソリューションズ株式会社 取締役(現任) 2018年5月 明治大学 研究・知財戦略機構 特任教授
<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有する本投資法人の投資口の口数 0口 ・ 重要な兼職に該当する事実 株式会社アークブレイン 代表取締役 ・ 本投資法人との特別の利害関係 該当ありません。 ・ 役員等賠償責任保険契約 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記監督役員候補者の選任が承認された場合、上記監督役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。 		

候補者 番号	氏名 (生年月日)	略歴
2	にしむらこうじ 西村光治 (1965年10月6日生)	1992年4月 弁護士登録 1992年4月 松尾綜合法律事務所 入所 2004年4月 中央大学 法学部専任講師(現任) 2004年11月 弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士 (現任) 2014年12月 株式会社セラク 社外取締役(現任) 2017年4月 本投資法人 監督役員(現任) 2018年6月 オーシャン ネットワーク エクスプレス ホールディングス株式会社 監査役(現任) 2020年10月 株式会社プラスアルファ・コンサルティング 社外取締役(現任)
<ul style="list-style-type: none"> ・保有する本投資法人の投資口の口数 0口 ・重要な兼職に該当する事実 弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士 ・本投資法人との特別の利害関係 該当ありません。 ・役員等賠償責任保険契約 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記監督役員候補者の選任が承認された場合、上記監督役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。 		

候補者 番号	氏 名 (生 年 月 日)	略 歴
3	いし じま み や こ 石 島 美 也 子 (1956年12月27日生)	1990年4月 弁護士登録 1990年4月 木澤・藤原法律事務所（現：橋元綜合法律事務所）入所 2015年9月 東京弁護士会 住宅紛争審査会 紛争処理委員（現任） 2019年6月 日本弁護士連合会 住宅紛争処理機関検討委員会 幹事（現任） 2020年9月 石島法律事務所 開設（現任）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有する本投資法人の投資口の口数 0口 ・ 重要な兼職に該当する事実 石島法律事務所 代表弁護士 ・ 本投資法人との特別の利害関係 該当ありません。 ・ 役員等賠償責任保険契約 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けることによって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補することとしております。上記監督役員候補者の選任が承認された場合、上記監督役員候補者は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同内容での更新を予定しております。 		

候補者 番号	氏 名 (生 年 月 日)	略 歴
4	きた むら え み 北 村 惠 美 (1963年6月4日生)	1987年4月 安田信託銀行株式会社 入社 1990年12月 不動産鑑定士登録 1995年9月 三村税務会計事務所 入所 1998年12月 公認会計士登録 1999年8月 税理士登録 2005年10月 税理士法人三村会計事務所 社員税理士 2010年9月 同法人 代表社員 (現任) 2013年6月 株式会社宮入バルブ製作所 監査役 (現任) 2017年5月 株式会社ツナググループ・ホールディングス 監査役 (現任)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有する本投資法人の投資口の口数 0口 ・ 重要な兼職に該当する事実 税理士法人三村会計事務所 代表社員 ・ 本投資法人との特別の利害関係 該当ありません。 ・ 役員等賠償責任保険契約 本投資法人は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、監督役員としての職務の執行に関し責任を負う、又はその職務に関し損害賠償請求等を受けること によって当該監督役員が被る損害の一部又は全部を当該保険契約により填補すること としております。上記監督役員候補者の選任が承認された場合、上記監督役員候補者 は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、次回更新時には同 内容での更新を予定しております。 		

その他の参考事項

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項及び規約第15条に定める「みなし賛成」の定めは適用されません。

なお、上記の第1号議案、第2号議案及び第3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いません。

以 上

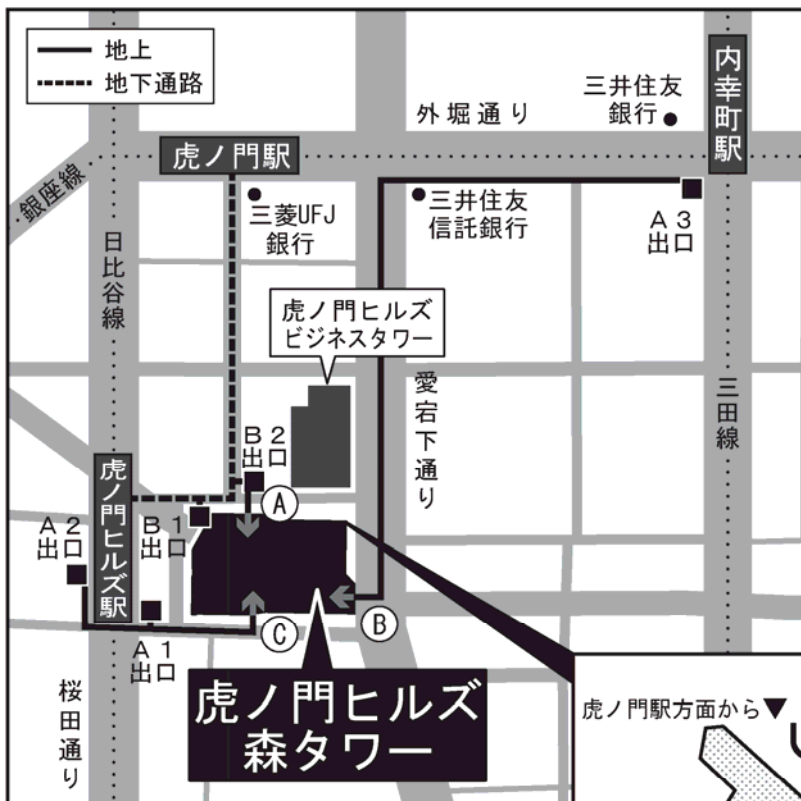
投資主総会会場ご案内図

会 場：東京都港区虎ノ門一丁目23番3号
 虎ノ門ヒルズ森タワー 4階
 「虎ノ門ヒルズフォーラム ホールB」

TEL 03-6406-6226

資産運用会社：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

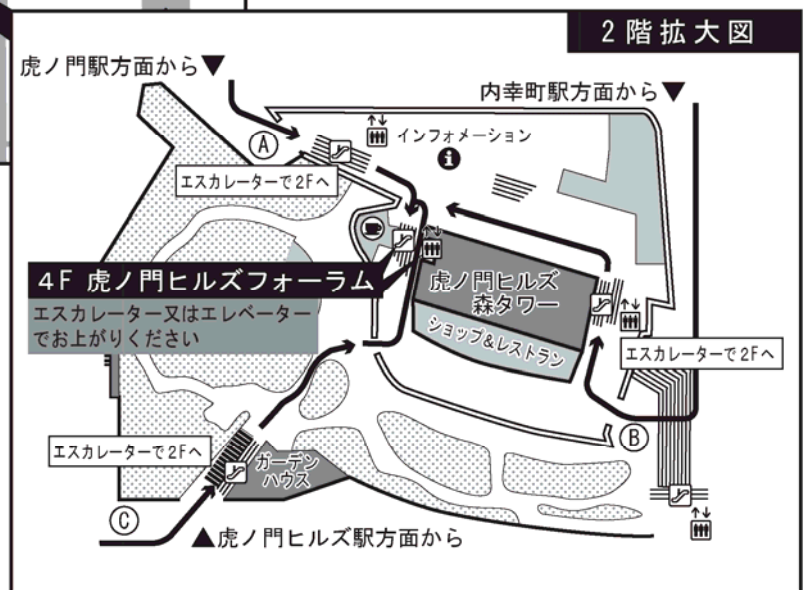
TEL 03-6234-3200



<交通のご案内>

- 東京メトロ 銀座線「虎ノ門駅」
 …… B2出口 徒歩約1分
- 東京メトロ 日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」
 …… 中目黒方面改札より
 B1出口 直結
 A1出口 徒歩約2分
 北千住方面改札より
 A2出口 徒歩約2分
- 都営地下鉄 三田線「内幸町駅」
 …… A3出口 徒歩約8分

虎ノ門ヒルズ 森タワー



お願い：会場周辺の道路及び駐車場は混雑が予想されますので、お車でのご来場
 はご遠慮ください。