

平成 27 年 4 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
S I A 不 動 産 投 資 法 人
代 表 者 名 執 行 役 員 勝 野 浩 幸
(コード番号 3290)

資産運用会社名
株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
代 表 者 名 代 表 取 締 役 勝 野 浩 幸
問 合 せ 先 経 営 管 理 部 長 門 田 成 史
TEL. 03-5532-5713

規約の一部変更及び役員を選任に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（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、規約の一部変更及び役員を選任に関し、平成 27 年 5 月 14 日に開催予定の本投資法人の第 2 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することにつき、下記のとおり決議いたしましたので、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. 規約の一部変更の主な内容及び理由

- (1) 平成 26 年 12 月 1 日付で施行された投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」と略します。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものです。
 - ① 投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、平成 29 年 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旨の規定を新設するものです。また、これに伴い、上記以外の場合でも、必要があるときは、随時投資主総会を開催する旨の規定を新設するものです。（変更案第 9 条第 1 項、第 2 項関連）
 - ② 上記①の規定に基づいて定期的に招集される投資主総会において議決権を行使することができる投資主を定める基準日の規定を新設するものです。（変更案第 15 条第 1 項、第 2 項関連）
 - ③ 執行役員及び監督役員の任期について、投信法第 99 条第 2 項の新設及び第 101 条第 2 項の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とする規定を新設するものです。（変更案第 17 条第 2 項関連）
 - ④ 投資主との合意による自己投資口の有償取得が可能となったことに伴い、資産運用報酬のうち運用報酬 3 の算定に際して、本投資法人が保有する自己投資口の口数を発行済投資口数から控除することを明確化する調整規定を追加するものです。（変更案第 37 条第 1 号③関連）
- (2) 各役員が本投資法人役員会の議長に就任する順序を明確にするための規定を新設し、関連する字句を修正するものです。（変更案第 20 条第 1 項、第 5 項関連）
- (3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」と略します。）が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるもののうち規約に記載するものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にするために、該当する規定を変更するものです。また、これに伴い、関連する字句の修正等を行うものです。（変更案第 27 条、第 28 条、第 29 条関連）

- (4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設し、関連する字句を修正するものです。(変更案第 29 条第 2 項第 7 号、第 3 項第 6 号関連)
- (5) 不動産匿名組合出資持分について、より適切な方法及び基準で資産評価を行うため、該当する規定を変更するものです。(変更案第 33 条第 1 項第 4 号関連)
- (6) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法及び租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。)等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更するものです。(変更案第 35 条第 1 項第 2 号、第 2 項関連)
- (7) 新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するとともに、投信法で定められている新投資口予約権に関する一般事務の委託に関する規定を整備するものです。(変更案第 39 条第 2 項第 1 号、第 41 条第 3 項関連)
- (8) その他、租税特別措置法施行規則の改正に伴い不要となった規定の削除、規定内容の明確化及び特定の営業期間の終了により不要となった規定の削除等のために、所要の変更を行うものです。

(規約の一部変更の詳細については、添付資料「第 2 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

2. 役員を選任の主な内容

本投資法人の執行役員 1 名(勝野 浩幸)及び監督役員 1 名(那須 伸裕)から、任期調整のため平成 27 年 5 月 31 日をもって辞任したい旨の申し出があり、また、監督役員 1 名(片山 典之)から、平成 27 年 5 月 31 日をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、本投資主総会に執行役員 1 名及び監督役員 2 名の選任についての議案を提出いたします。

また、執行役員若しくは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、補欠執行役員 1 名及び補欠監督役員 1 名の選任についての議案を提出いたします。

- (1) 執行役員候補者
勝野 浩幸(重任)
- (2) 補欠執行役員候補者
黒田 武昭(新任)
- (3) 監督役員候補者
那須 伸裕(重任)
滝澤 元(新任)
- (4) 補欠監督役員候補者
鈴木 真(新任)

(役員を選任の詳細については、添付資料「第 2 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。)

3. 日程

平成 27 年 4 月 14 日	第 2 回投資主総会提出議案の役員会決議
平成 27 年 4 月 27 日	第 2 回投資主総会招集通知の発送(予定)
平成 27 年 5 月 14 日	第 2 回投資主総会開催(予定)

以上

<添付資料>

第 2 回投資主総会招集ご通知

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sia-reit.com/>

(証券コード 3290)
平成27年4月27日

投資主各位

東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
S I A 不動産投資法人
執行役員 勝野浩幸

第2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2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27年5月13日（水曜日）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27年 5月14日（木曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都港区新橋一丁目18番1号
航空会館 7階 「大ホール」
(末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。)

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、議決権を有するほかの投資主の方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) 平成26年12月1日付で施行された投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」と略します。）の改正に関連して、以下のとおり規定の新設及び変更を行うものです。

① 投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、平成29年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旨の規定を新設するものです。また、これに伴い、上記以外の場合でも、必要があるときは、随時投資主総会を開催する旨の規定を新設するものです。（変更案第9条第1項、第2項関連）

② 上記①の規定に基づいて定期的に招集される投資主総会において議決権を行使することができる投資主を定める基準日の規定を新設するものです。（変更案第15条第1項、第2項関連）

③ 執行役員及び監督役員の任期について、投信法第99条第2項の新設及び第101条第2項の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とする規定を新設するものです。（変更案第17条第2項関連）

④ 投資主との合意による自己投資口の有償取得が可能となったことに伴い、資産運用報酬のうち運用報酬3の算定に際して、本投資法人が保有する自己投資口の口数を発行済投資口数から控除することを明確化する調整規定を追加するものです。（変更案第37条第1号③関連）

(2) 各役員が本投資法人役員会の議長に就任する順序を明確にするための規定を新設し、関連する字句を修正するものです。（変更案第20条第1項、第5項関連）

(3) 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」と略します。）が改正されたことに伴い、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるもののうち規約変更案第27条に記載するものをいいます。）に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にするために、該当する規定を変更するものです。また、これに伴い、関連する字句の修正等を行うものです。（変更案第27条、第28条、第29条関連）

- (4) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令の改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴い、再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の投資対象として追加する規定を新設し、関連する字句を修正するものです。(変更案第29条第2項第7号、第3項第6号関連)
- (5) 不動産匿名組合出資持分について、より適切な方法及び基準で資産評価を行うため、該当する規定を変更するものです。(変更案第33条第1項第4号関連)
- (6) 投資法人における税会不一致の問題に関して、投信法及び租税特別措置法等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として利益を超えた金銭の分配を行うことが可能となるよう、規定を変更するものです。(変更案第35条第1項第2号、第2項関連)
- (7) 新投資口予約権の発行に関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、該当する規定を変更するとともに、投信法で定められている新投資口予約権に関する一般事務の委託に関する規定を整備するものです。(変更案第39条第2項第1号、第41条第3項関連)
- (8) その他、租税特別措置法施行規則の改正に伴い不要となった規定の削除、規定内容の明確化及び特定の営業期間の終了により不要となった規定の削除等のために、所要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
第5条（投資主の請求による投資口の払戻し及び合意による自己の投資口の取得） 1. ～2.（記載省略） 第9条（招集） （新設）	第5条（投資主の請求による投資口の払戻し及び <u>投資主との</u> 合意による自己の投資口の取得） 1. ～2.（現行のとおり） 第9条（招集） 1. <u>本投資法人は、平成29年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。</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(新設)</p> <p>本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。</p> <p>第15条 (基準日等)</p> <p style="text-align: center;">(新設)</p> <p><u>1. 投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とする。</u></p> <p><u>2. 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。</u></p>	<p><u>2. 前項のほか、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集する。</u></p> <p><u>3. 本投資法人の投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人が、これを招集する。</u></p> <p>第15条 (基準日等)</p> <p><u>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、平成29年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。</u></p> <p><u>2. 前項に定める場合のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の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、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができる。</u></p> <p><u>3. 投資主総会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果その他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. （記載省略）</p> <p>第20条（招集）</p> <p>1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集し、その議長となる。</p> <p>2. ～4. （記載省略） （新設）</p>	<p>第17条（執行役員及び監督役員の選任及び任期）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とする。但し、<u>投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げない。</u>また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。</p> <p>3. （現行のとおり）</p> <p>第20条（招集等）</p> <p>1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集する。</p> <p>2. ～4. （現行のとおり）</p> <p>5. <u>役員会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれに当たるものとし、当該執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たる。但し、全執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち1人がこれに当たる。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第27条（資産運用の基本方針）</p> <p>本投資法人は、<u>運用資産を、主として不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）及び不動産対応証券（第29条第1項第(3)号に定義する。）</u>（以下、<u>不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」</u>と総称する。）に対する投資として運用するものとし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。</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。</p> <p>2. （記載省略）</p>	<p>第27条（資産運用の基本方針）</p> <p>本投資法人は、<u>資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいう。）</u>に対する投資として運用することを目的として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行う。</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<u>不動産等（第29条第1項第(2)号に定義する。）</u>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。<u>なお、「不動産関連資産」とは、不動産等及び不動産対応証券（第29条第1項第(3)号に定義する。）を併せたものをいう。</u></p> <p>2. （現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. 本投資法人が取得する資産の組入比率は以下の(1)及び(2)の方針によるものとする。</p> <p>(1) 本投資法人は、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする。</u></p> <p>(2) 本投資法人は、<u>その有する資産の総額のうち占める租税特別措置法施行規則第22条の19に規定する不動産等の価格の割合が、100分の70以上となるようにその資産を運用するものとする。</u></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、<u>主として以下に掲げる特定資産に投資する。</u></p> <p>（以下記載省略）</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)～(6)（記載省略） （新設）</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)～(5)（記載省略）</p>	<p>3. 本投資法人が取得する資産の組入比率は、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする方針によるものとする。</u></p> <p style="text-align: right;">（削除）</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>（以下現行のとおり）</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)～(6)（現行のとおり） <u>(7) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいう。）</u></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)～(5)（現行のとおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(6) 民法上の動産</p> <p>(7)～(10) (記載省略)</p> <p>4. ～5. (記載省略)</p> <p>第33条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1)～(3) (記載省略)</p> <p>(4) 不動産匿名組合出資持分（第29条第1項第(2)号⑤に定めるもの。） <u>原則として、匿名組合出資持分の構成資産が(1)乃至(3)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法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た当該匿名組合出資の持分相当額とする。</u></p> <p>(5)～(10) (記載省略)</p> <p>2. ～3. (記載省略)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。<u>但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日から平成26年2月末日までとする。</u></p>	<p>(6) 民法上の動産 <u>(再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除く。)</u></p> <p>(7)～(10) (現行のとおり)</p> <p>4. ～5. (現行のとおり)</p> <p>第33条 (資産評価の方法、基準及び基準日)</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。</p> <p>(1)～(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) 不動産匿名組合出資持分（第29条第1項第(2)号⑤に定めるもの。） <u>不動産匿名組合出資持分については、取得価額に匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を加減した価額をもって評価する。</u></p> <p>(5)～(10) (現行のとおり)</p> <p>2. ～3. (現行のとおり)</p> <p>第34条 (決算期)</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第35条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</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ほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例（以下「<u>投資法人に係る課税の特例規定</u>」という。）に規定さ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。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。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を分配可能金額から積み立てることができる。</p> <p>(3)（記載省略）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、経済環境、不動産市場、<u>賃貸市場等の動向</u>により本投資法人が適切と判断する場合、前項第(2)号で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。<u>また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができる。</u></p>	<p>第35条（金銭の分配の方針）</p> <p>1. 分配方針</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ほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとする。</p> <p>(1)（現行のとおり）</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例に規定さ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。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。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<u>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。</u></p> <p>(3)（現行のとおり）</p> <p>2. 利益を超えた金銭の分配</p> <p>本投資法人は、経済環境、不動産市場<u>及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等</u>により本投資法人が適切と判断する場合、<u>又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合</u>、前項第(2)号で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができる。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. ～ 4. (記載省略)</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>(1) 運用報酬 (記載省略)</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。<u>但し、上場日 (本投資法人の投資口が東京証券取引所に上場した日をいう。以下同じ。) が属する営業期間については、前期末総資産額に代えて、当該上場日が属する月の末日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に基づき算出する。</u></p> <p>② (記載省略)</p> <p>③運用報酬 3 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。</p>	<p>3. ～ 4. (現行のとおり)</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 (現行のとおり)</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 (現行のとおり)</p> <p>③運用報酬 3 (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>「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。</p> $\frac{\text{当該営業期間の運用報酬3控除前DPU}}{\text{その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU} - 1}$ <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(新設)</p> <p>④ (記載省略) (2)～(3) (記載省略)</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 (現行のとおり) (2)～(3) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第39条（諸費用の負担）</p> <p>1. （記載省略）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによる。</p> <p>(1) 投資口の発行、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>(2)～(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. ～2.（記載省略）</p> <p>3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集に関する事務、発行する投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券及び投資法人債券の発行に関する事務並びに投資法人債権者に係る事務（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</p>	<p>第39条（諸費用の負担）</p> <p>1. （現行のとおり）</p> <p>2. 前項に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによる。</p> <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>(2)～(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. ～2.（現行のとおり）</p> <p>3. 本投資法人の成立後に委託する事務のうち、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、発行する新投資口予約権及び投資法人債の名義書換に関する事務、投資証券、<u>新投資口予約権証券</u>及び投資法人債券の発行に関する事務、<u>新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務</u>、並びに<u>本投資法人の投資口の取得に関する事務</u>（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める各事務のことをいう。）は、募集の都度又はその必要に応じて適宜、一般事務受託者を役員会で定め、一般事務委託契約を締結することとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;"><u>第9章 附 則</u></p> <p><u>第42条（改正の効力発生）</u></p> <p><u>第5条第2項の新設及び第5条の表題部分の変更に係る改正は、投資法人が投資主との合意により自己の投資口を有償で取得することを認める投信法の改正の施行日に効力を生じる。</u></p>	<p>(削除)</p> <p>(削除)</p> <p>(削除)</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

執行役員勝野浩幸から、任期調整のため、平成27年5月31日をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、平成27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27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27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、 並びに本投資法人における地位及び担当
かつのひろゆき 勝野浩幸 (昭和38年8月7日)	昭和62年4月 株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）入社
	平成12年8月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン 有限会社 入社
	平成13年9月 株式会社港債権回収 出向
	平成14年6月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン 有限会社 マネージングディレクター 就任
	平成15年4月 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役 就任
	平成15年6月 株式会社港債権回収 代表取締役 就任
	平成17年2月 有限会社ジェー・イー・エル 取締役 就任
	平成17年2月 株式会社ジェー・イー・エル 代表取締役 就任
	平成17年3月 株式会社シーエムエー 代表取締役 就任
	平成17年4月 有限会社新浦安ホテルマネジメント 取締役 就任
	平成17年5月 ノースランド有限会社 取締役 就任
	平成17年6月 有限会社新浦安ホテルマネジメント 代表取締役 就任
	平成17年6月 有限会社九州ホテルマネジメント 代表取締役 就任
	平成17年6月 有限会社川崎ホテルマネジメント 取締役 就任
	平成17年6月 有限会社なんばホテルマネジメント 代表取締役 就任
平成17年6月 株式会社神戸メリケンパークオリエンタルホテル 代表取締役 就任	
平成17年6月 株式会社なんばオリエンタル開発 代表取締役 就任	

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
かつ の ひろ ゆき 勝 野 浩 幸 (昭和38年8月7日)	平成17年6月 株式会社アリビラホテルマネージメント 代表取締役 就任
	平成17年6月 株式会社ホテルセントラーザ 代表取締役 就任
	平成17年6月 株式会社沖縄うみの園 代表取締役 就任
	平成17年6月 メリケンホテルマネージメント有限公司 代表取締役 就任
	平成17年8月 株式会社ホテルマネージメントジャパン 代表取締役 就任
	平成17年8月 株式会社越前カントリー倶楽部 代表取締役 就任
	平成18年1月 株式会社いずみ荘 代表取締役 就任
	平成18年7月 有限会社永坂開発 取締役 就任
	平成19年4月 合同会社こがね 職務執行者 就任
	平成19年5月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表取締役 就任
	平成19年7月 合同会社伊東温泉開発 職務執行者 就任
	平成19年7月 株式会社伊東温泉マネージメント 代表取締役 就任
	平成19年7月 株式会社トークツ 代表取締役 就任
	平成19年7月 株式会社トークツ・オム・トレーディング 代表取締役 就任
	平成19年9月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表清算人 就任
	平成19年10月 合同会社ふなびき 職務執行者 就任
	平成19年12月 プリモ・ジャパン株式会社 監査役 就任
	平成21年10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 代表取締役 就任
	平成21年11月 合同会社永坂開発 職務執行者 就任
	平成22年6月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任
	平成22年8月 合同会社SIAキャピタル 職務執行者 就任
	平成22年8月 合同会社SIAホールディングス 職務執行者 就任
	平成22年8月 合同会社芝浜 職務執行者 就任
平成24年5月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役 就任 (現任)	
平成25年6月 SIA不動産投資法人 執行役員 就任 (現任)	

- ・ 上記執行役員候補者は、平成27年3月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度に基づく持分として、1口（1口未満切り捨て）所有しております。

- ・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株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの代表取締役社長です。その他には上記執行役員候補者と本投資法人との間に特別の利害関係はありません。
- ・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。

なお、補欠執行役員の選任に関する本議案は、平成27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 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(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部長です。その他には上記補欠執行役員候補者と本投資法人との間に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

監督役員片山典之から、平成27年5月31日をもって辞任したい旨の申し出があり、また、監督役員那須伸裕から、任期調整のため、平成27年5月31日をもって辞任したい旨の申し出がありましたので、平成27年6月1日付で監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。なお、本議案における監督役員の任期は、就任する平成27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、重要な兼職の状況、及び本投資法人における地位
1	那須伸裕 (昭和44年6月12日)	平成3年10月 センチュリー監査法人（現：新日本有限責任監査法人） 入所 平成15年7月 新日本監査法人（現：新日本有限責任監査法人） パートナー 就任 平成21年7月 新日本有限責任監査法人 シニアパートナー 就任 平成24年4月 公益財団法人一橋大学後援会 監事 就任（現任） 平成24年10月 株式会社GTM総研 執行役員 就任 平成25年6月 SIA不動産投資法人 監督役員 就任（現任） 平成26年11月 株式会社GTM総研 取締役常務執行役員 就任（現任）
2	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）

- ・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那須伸裕は、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
鈴木 真 <small>すずき まこと</small> (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。

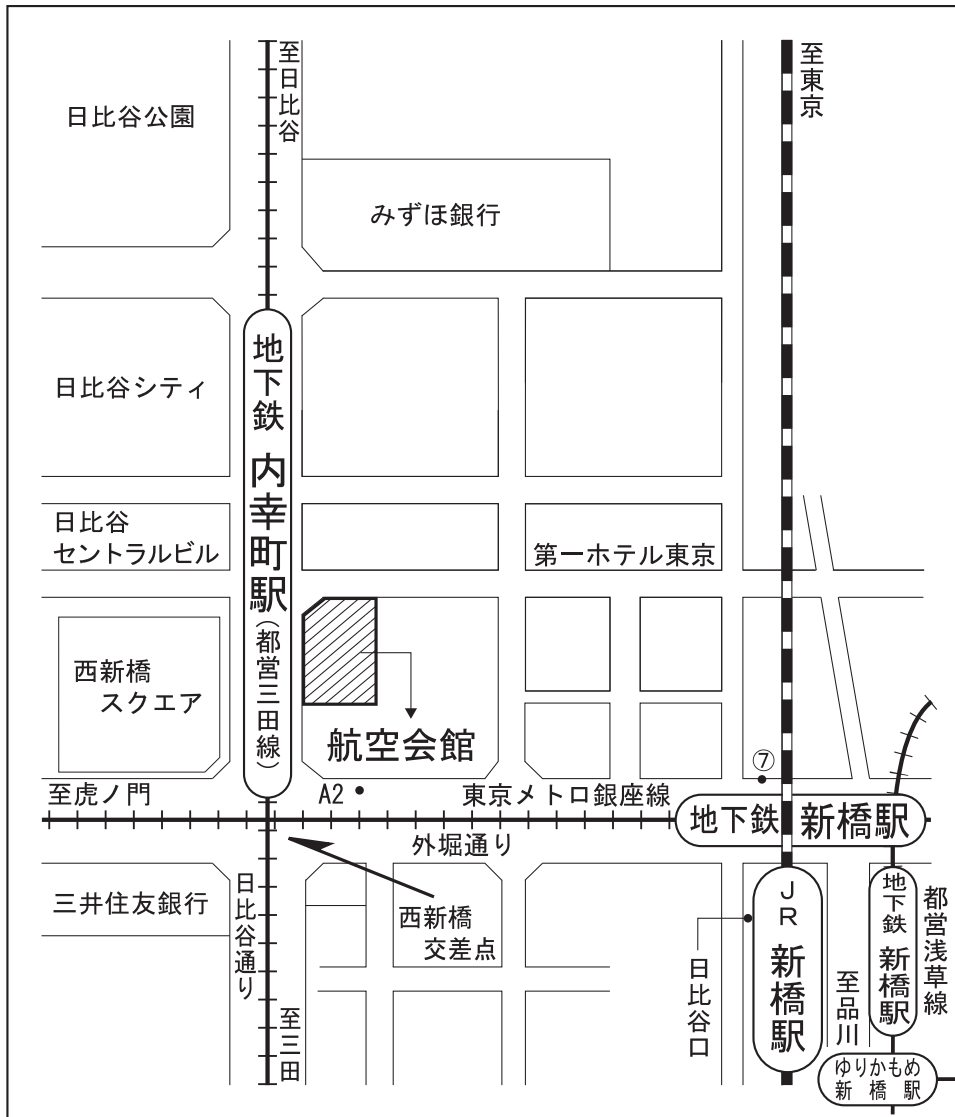
以上

第2回投資主総会会場のご案内図

会場 東京都港区新橋一丁目18番1号

航空会館 7階大ホール

電話 03-3501-1272



●交通	J R新橋駅	日比谷口	徒歩5分
	都営地下鉄三田線内幸町駅	A2出口	// 30秒
	東京メトロ銀座線新橋駅	⑦出口	// 5分
	都営地下鉄浅草線新橋駅	⑦出口	// 5分

なお、駐車場の用意をしておりますので、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。