いちごオフィスリート投資法人 投資主の皆様へ

いちごオフィスリート投資法人に対する当社からの提案について

2023年3月17日



いちごオフィスリート投資法人の投資主の皆様へ

- 私たちは、いちごオフィスリート投資法人の発行済投資口の3.0%以上を6ヶ月以上継続して保有する投資主であり、投資主総会の招集の請求と議案の提案が可能な権利を有しています
- 私たちは、J-REIT市場は公益性が高い市場であり、上場投資法人の運用者にはフィデューシャリーデューティに基づいて投資主に対して充分に配慮した運営が求められ、投資主の意向が反映されるべきであると考えています
- 私たちは、投資主として、いちごオフィスリート投資法人及びその資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社に対し、J-REIT全銘柄のうち最も高い水準の資産運用報酬(対総資産ベースの資産運用報酬比率)の引下げ等を提案し対話を重ねましたが、当社の提案を真摯に検討する姿勢は見られず、正式な提案を行う事を決意いたしました
- 提案の一例を挙げますと、私たちの試算では、私たちが提案する資産運用報酬体系が承認された場合には、1口当たり分配金は約158円(約7.7%、2022年10月期ベース)向上することになります
- 資産運用報酬体系の変更と共にガバナンス改善及び強化のため、執行役員と監督役員の増員 も、投資主総会で諮って頂くべくご提案しております
- 私たちは、投資主の皆様に、私たちのご提案を充分にご検討頂き、ご判断を仰ぎたいと考えております

スターアジアグループ Berkeley Global, LLC 杉原 亨

(signature) 73 / T.

投資主の皆様へのご提案

投資主価値向上へ向けたご提案とその狙い





くご提案>

運用報酬体系の改定

- 1 収益・分配金成果報酬の料率の引下げ
- 2 譲渡成果報酬の廃止 及び 取得報酬・譲渡報酬の新設
- 3 被合併時成果報酬・被買収時成果報酬の廃止 及び 合併報酬の新設

新執行役員及び新監督役員の選任

- 1 新執行役員の選任
- 2 新監督役員の選任
- 3 執行役員及び監督役員の報酬総額上限を設定

<狙い>

運用報酬の引下げによる分配金の増額 事実上の買収防衛策の廃止

J-REITで最も高い水準の資産運用報酬(対総資産ベースの資産運用報酬 比率)をJ-REIT平均程度の水準に引き下げ、投資主に分配金として還元、 外部成長を行いやすい環境を創出

売却益に係る資産運用報酬への二重の影響を是正し、成長に資する物件 取得・譲渡に係る役務への適正な対価としての報酬を新設

合理性を欠き、再編・買収等の機会を喪失させる事実上の買収防衛策としての側面を持つ報酬体系を廃止

J-REIT運用経験者の採用によるガバナンスの改善

現役員に加えて、J-REIT運用経験を持つ新役員を増員し、 投資法人役員会による牽制機能を強化

報酬総額上限を設定することにより、 投資法人の負担を限定

いちごオフィスリート投資法人の軌跡①

資産規模成長及び分配金成長の長期的な低迷



- 2016年5月以降、約7年間にわたり、**公募増資を伴う外部成長実績なし** ~ 合併した投資法人を除き、同期間で公募増資を行っていないJ-REITは現60銘柄中2投資法人のみ
- 資産入替及びレバレッジを活用した新規資産への投資を背景にLTVは上昇/2019年4月期公表の中期DPU・EPU目標は未達

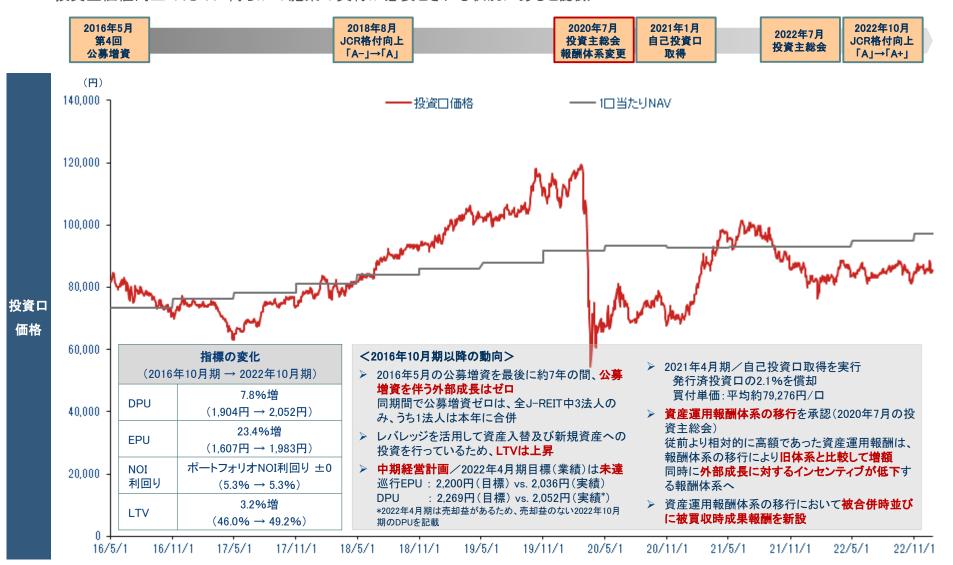
LTV •	総資産 LTV	46.0%	45.7%	47.5%	46.9%	47.6%	48.1%	48.0%	48.1%	48.2%	48.9%	48.9%	48.8%	49.2%		
旬回り	NOI 利回り	5.3%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%	5.6%	5.7%	5.7%	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%		
· 却益	不動産売却益	7	38	0	159	0	669	441	398	0	0	0	940	0		
		記却益の単位	は百万円													
	(円)						■■ 資	産規模(右	軸) —	○ 一分配金	(左軸)					(1
	4,500															[2
	4,000 -	1,910	1,898	1,969	1,925	1,999	2,030	2,032	2,023	2,023	2,061	2,061	2,054	2,092	4,132	;
配金	3,500 -															
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	3,000 -												2,508			
76 IX	2,500 -			1.000	1,964	2014	2,255	2,150	2,163	2,230	2,132	2,185	2,000	2,052	\	
	2,000 -	1,904	1,923	1,930	0	-								8	1,916	- (
	0 +	2016年	2017年	2017年	2018年	2018年	2019年	2019年	2020年	2020年	2021年	2021年	2022年	2022年	2023年 2023年	+ (
		10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期(予) 10月期(予)	•)
物件	取得*	293 (+13)	35 (+1)	71 (+3)	0	74 (+3)	61 (+2)	23 (+1)	15 (+1)	0	38 (+1)	0	0	38 (+1)		
売買 金額	売却*	10 (4 1)	45 (▲ 4)	0	60 (▲ 3)	0	36 (▲ 2)	24 (1)	28 (4 1)	0	0	0	17 (▲ 1)	0		
(数)	物件 総数	85	82	85	82	85	85	85	85	85	86	86	85	86		

いちごオフィスリート投資法人の軌跡②

STARASIA GROUP

コロナ禍発生以降、P/NAV倍率は1倍を大きく下回る状況が継続

- コロナ禍発生による投資口価格急落以降、自己投資口取得を実施するも、P/NAV倍率は1倍を下回る状況が続く
- 投資主価値向上のために何らかの施策の実行が必要とされる状況にあると認識



いちごオフィスリート投資法人の改善点と解決策

投資主価値向上に向けたご提案(詳細)



■ 当社は、いちごオフィスリート投資法人の投資主として、以下のように同投資法人の「改善点」を認識し、その「解決策」を投資主の皆様にご 提案します

<改善点>



投資主価値向上とは相反する資産運用報酬体系

- J-REIT61銘柄[※]の内、**最も高い水準の資産運用報酬**(対総資産ベースの資産運用報酬比率)
- 2020年7月の投資主総会の承認により導入された資産運用報酬体系 (「収益・分配金成果報酬」及び「譲渡成果報酬」)は、売却益が出る場合には、資産運用報酬に二重の影響(①分配金の上昇による成果報酬+②譲渡成果報酬)が生じるため、慎重な料率設定が求められるにもかかわらず、極めて高額な水準の料率が設定されている
- 2020年7月の投資主総会の承認により導入された資産運用報酬体系 「被合併時成果報酬」及び「被買収時成果報酬」は、J-REIT61銘柄[※]で 唯一であり、役務の対価としての性質がない多額の報酬額が見込ま れ、算出方法が不明瞭であり、事実上の買収防衛策として機能し得る

(運用報酬体系については、P.6及びP.7をご参照ください)



ガバナンス上の改善点

- 2020年7月開催の投資主総会に際して、投資主価値向上に連動する 資産運用報酬体系「完全成果報酬」への移行との説明がなされた
- しかし、報酬体系の移行後の実際の資産運用報酬の総額は、従前の体系と比較して、報酬引上げとなっている
- 2020年6月の資産運用報酬体系の移行に係る**議案説明資料(開示資料)**の記載とその後の**資産運用報酬の検証がなされておらず、投資主に対する明確な説明も行われていない**

(当社の検証: P.8をご参照ください)

<解決策>

投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系への改定による資産運用報酬額の適正化

- 移行前の資産運用報酬体系は、"投資主利益と連動性の高い運用報酬体系"(2019年4月期決算説明会資料より)であり、再改定により資産運用会社と投資主利益が合致する資産運用報酬体系とする
- 資産運用報酬体系を改定し、**運用報酬額を引き下げ**、J-REIT61銘柄[※] の平均程度(対総資産ベース)とする
- 資産運用報酬体系の改定に際しては、収益・分配金成果報酬を適正 な水準としたうえで、極めて高額な水準の譲渡成果報酬を廃止し、資 産運用会社の役務に対する対価として移行前の譲渡報酬を復活
- 投資主価値向上に寄与しない<mark>被合併時成果報酬</mark>及び<mark>被買収時成果報酬</mark>は廃止

(具体的な改定内容は、P.9及びP.10をご参照ください)

J-REIT運用経験者の登用によるガバナンスの改善

- 投資法人役員会による牽制機能を強化すべく、現体制(3名により構成)に、J-REIT運用経験を豊富に持つ、新執行役員及び新監督役員を増員し、5名体制とする(それぞれの任期は、現執行役員及び現監督役員と同一とする)

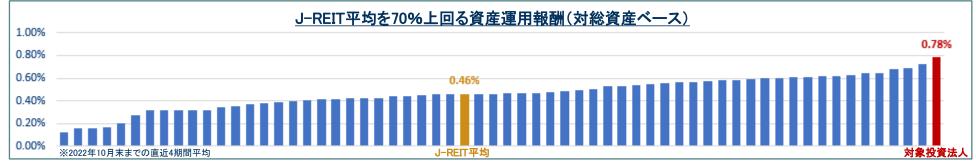
(具体的な候補者は、P.11及びP.12以降をご参照ください)

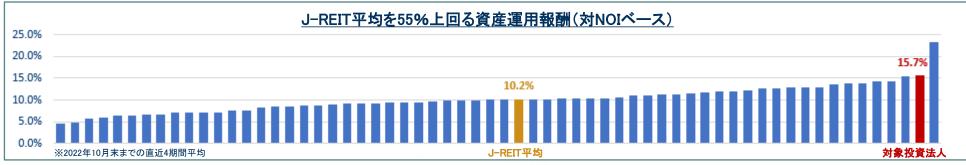
投資主価値向上とは相反する資産運用報酬体系(1)



資産運用報酬体系の改定による資産運用報酬の引下げ

- J-REIT中、最高水準(対総資産ベース)の資産運用報酬/資産運用報酬体系を改定し、J-REIT平均程度の水準への引下げを提案
- 資産運用報酬をJ-REIT平均まで**引き下げ**た場合、**2.39億円の分配原資確保**/1口当たり約**158円の分配金増額**が期待できる(2022年10月期 ベース)





J-REIT平均を70%上回る運資産用報酬

✓ 総資産対比の資産運用報酬が最も高額

いちごオフィスリート投資法人: 0.78 % J-REIT平均: 0.46 % オフィス系リート平均: 0.35 %

✓ 資産運用資産の収益性を測る指標の一つであるNOIをベースとした場合も、J-REIT平均を55%上回る

資産運用報酬額の引下げ効果

- √ 仮に対総資産ベースでJ-REIT平均程度まで資産運用報酬額を引き下げた場合、分配金原資を2.39億円押し上げる効果が期待でき(2022年10月期ベース)、一口当たり分配金では、158円の向上効果(2022年10月期ベース)
- ✓ 分配金が増加することで、投資口価格の上昇圧力を生み、公 募増資を伴う外部成長を実行しやすい状況を創出する



投資主価値向上とは相反する資産運用報酬体系(2)

STARASIA

事実上の買収防衛策と捉えられる「被合併時成果報酬」及び「被買収時成果報酬」の廃止

GROUP

- 「被合併時成果報酬」及び「被買収時成果報酬」は、本来**投資主に帰属するべき利益が資産運用会社に流出**する性質のものである
- 投資主価値向上に資する再編及び買収をも阻害する本成果報酬は取引所に上場しているJ-REITとして不適切なものであると思料

被合併時成果報酬の問題点

1. 高額となり得る被合併時成果報酬

■「被合併時」という名称ではあるが、新設合併、吸収合併存続、吸収合併消滅のいずれの場合にも支払われ、その算定式は下記2のとおり不明瞭であるが、いずれの試算においても2022年10月期当期純利益 (3.001百万円)の2倍を上回る報酬が発生する試算となった

<新設合併/吸収合併消滅時の試算>



^{運用} 6735**万円**/討僚)

(注)1口当たり含み益を用いる算定式での試算 投資口相当額をNAV(2022年10月期)として算出

<吸収合併存続時の試算>



^{運用} 7,202百万円(試算

(注) 資産の帳簿価額を用いる算定式での試算

2. 不明瞭な算定式により実額算定が困難

- 規約上、1口当たり含み益を用いる算定式の他に、他の投資法人によって合併される場合の不動産関連資産の帳簿価額を用いる算定式が記載されており、いずれが適用されるのか不明
- 規約によれば、「合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の純資産額を」算出し、報酬額を決定することとなっているが、決算のタイミング以外では算定困難(決算と同等のことをすれば良いが費用増)
- 規約によれば、報酬は「合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点で発生する」とされており、相手方当事者の投資主総会の承認決議を待たずに(=合併が成立しない可能性がある段階で)報酬が発生する(他の上場投資法人においては、「合併成立時」が算定基準となっている)

被買収時成果報酬の問題点

「被合併時成果報酬」における問題点と同様に、高額となり得る点及び算定困難な点が挙げられる

<u>被合併時成果報酬等の</u> <u>廃止</u>

<u>旧報酬体系への回帰を</u> ご提案

 被合併時成果報酬等は当期 純利益の2倍を上回るほどの 高額となる場合が想定され、 実質的に、投資主価値向上 に資するような買収や再編を も阻害する、事実上の買収防 衛策と考えられる

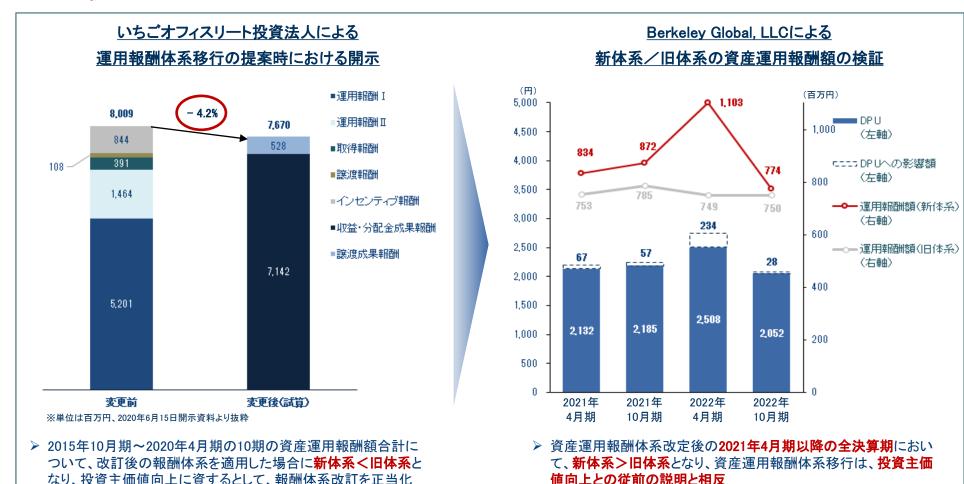
ガバナンス上の課題



GROUP

投資主価値向上と相反する報酬体系の変更議案の投資主総会への上程

- 2020年7月に承認された報酬体系の変更は、「完全成果報酬」への移行により、過去の資産運用報酬対比で報酬額が減少するかのような 説明がなされていたが、実際は資産運用報酬の引上げとなり、また、実務上の対応が困難な報酬体系が新設されるなど、投資主価値向 上とは相反する結果となっている
- 投資家の**誤解を誘発するような開示、算定式が不明瞭で実務上対応困難**な報酬体系の導入などの問題に照らし、**実務経験者によるガバ** ナンス強化が必要と思料



いちごオフィスリート投資法人の課題解決のための方策のご提案(1)



資産運用報酬体系の改定による効果

- 資産運用報酬の**水準を引き下げ**ることにより、**分配原資を増やし、投資口価格の上昇圧力を創出**することによって、増資を伴う外部成長力の 引上げを図る
- 投資主価値向上に資する再編及び買収をも阻害する**買収防衛策と捉えられる**「被合併時成果報酬」及び「被買収時成果報酬」を廃止し、あるべき投資主価値向上のための機会を確保

<資産運用報酬体系の改定に係る提案の概要>

料	率
変更前	変更後

■ 収益・分配金成果報酬の料率変更

収益·分配金成果報酬 (料率変更)	DPU×NOI×料率	0.0054%	0.0036%	
----------------------	------------	---------	---------	--

■ 譲渡成果報酬の廃止/取得報酬及び譲渡報酬の新設

譲渡成果報酬 <mark>(廃止</mark>)	譲渡益×料率	15.0%	廃止
取得報酬 (新設)	取得価格×料率	_	0.5% (上限)
譲渡報酬 (新設)	讓渡価格×料率	_	0.5% (上限)

■ 被合併時成果報酬及び被買収時成果報酬の廃止/合併報酬の新設

被合併時成果報酬 <mark>(廃止</mark>)	1 口含み益×発行済投資口数 ×料率	15.0%	廃止
被買収時成果報酬 (廃止)	1 口含み益×被買収投資口数 ×料率	15.0%	廃止
合併報酬 (新設)	評価額×料率	_	0.5% (上限)

<資産運用報酬の適正化による運用報酬額の検証>

	2021年 4月期		2022年 4月期	2022年 10月期	4期合計
現体系*	834 百万円	872 百万円	1,103 百万円	774 百万円	3,582 百万円
提案 新体系	575 百万円	581 百万円	650 百万円	535 百万円	2,341 百万円
増減率	△ 31.0%	△ 33.3%	Δ 41.1%	△ 30.9%	△ 34.6%
DPUへの 影響額	+ 171 円	+ 192 円	+ 299 円	+ 158 円	+ 205 円

- ▶ 当社が提案する資産運用報酬体系による資産運用報酬額を過去4期間の業績に基づき算出すると上記のようになります
- ▶ 資産運用報酬額は、4期の単純平均で34.6%の減額、一口当たり分配金では、単純平均で約205円の向上効果が見られました

いちごオフィスリート投資法人の課題解決のための方策のご提案(2)



投資主総会の招集を請求し、規約変更並びに執行役員及び監督役員増員

- 当社は、いちごオフィスリート投資法人の投資主として、**投資主総会の招集請求**を行い、併せて当該**投資主総会に諮る議案**を以下のとおり ご提案します
- 投資主価値向上に資すると考える当社のご提案に関して、それぞれの議案について投資主の皆様のご判断を仰ぎたいと考えています。

いちごオフィスリート投資法人の投資主総会に向けた提案議案及び提案理由

投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系への改定による資産運用報酬額の適正化

議案	内容	改定の具体的内容	提案主旨
規約一部変更の件(1)	収益・分配金成果報酬の料率変更	DPU×NOI×料率 料率:0.0054% → 0.0036% (新料率)	日常的な物件運営管理に係る資産運用報酬比率について、少なくともJ-REIT平均レベルへ引き下げる
規約一部変更の件(2)	譲渡成果報酬の廃止 取得報酬及び譲渡報酬の新設	譲渡益×料率(15%) → 廃止 取得報酬:取得価格×料率(0.5%)(上限) → 新設 譲渡報酬:譲渡価格×料率(0.5%)(上限) → 新設	極めて高額な水準の譲渡成果報酬を廃止することで、譲渡に対するインセンティブとしての性質を排し、取得、譲渡に係る実務的な役務の提供に対する対価とする
規約一部変更の件(3)	被合併時成果報酬の廃止 被買収時成果報酬の廃止 合併報酬の新設	1口含み益×発行済投資口数×料率(15%) → 廃止 合併報酬:評価額×料率(0.5%)(上限) → 新設	投資主価値向上と逆行し、買収防衛策と捉えられる被合併時・被買収時成果報酬を廃止する/合併に係る実務的な役務(合併相手方の資産等の調査及び評価等)に対する対価とする

J-REIT運用経験者の登用によるガバナンスの改善

議案	内容	具体的内容	提案主旨
執行役員選任の件	新たに執行役員を選任し、執行 役員2名体制とする	執行役員候補:杉原 亨	J-REIT運用経験及び執行役員経験のある人材の登用によるガバナンスの改善/執行役員となった場合の報酬は月額1万円
監督役員選任の件	新たに監督役員を選任し、監督 役員3名体制とする	監督役員候補:藤永 明彦	J-REIT運用経験の豊富な人材の登用による実務を理解 した上でのガバナンスの改善
規約一部変更の件(4)	執行役員及び監督役員の報酬 総額(上限)を規定	報酬総額(月額):1,090千円	報酬総額を新たに規定することにより、投資法人の負担 を限定する/開示資料から確認できる現役員の報酬額を 踏まえ、現執行役員:360千円、現監督役員2名:480千円、 新執行役員:10千円、新監督役員:240千円として算出

いちごオフィスリート投資法人の課題解決のための方策のご提案(3)



執行役員候補のご紹介

■ いちごオフィスリート投資法人の投資主価値向上のためのガバナンス改善及び強化を目的として、J-REIT運用に5年以上携わり、かつ 上場投資法人の執行役員としての経験も併せ持つ、Berkeley Global, LLC(スターアジアグループ)のマネージャーである杉原亨を新執 行役員として選任することをご提案いたします

いちごオフィスリート投資法人 新執行役員候補



杉原 亨
Berkeley Global, LLC(スターアジアグループ) マネージャー
(元 スターアジア投資顧問株式会社 取締役副社長/元 さくら総合リート投資法人 執行役員)

私は、J-REIT市場創設以来、引受証券会社及びJ-REITスポンサーの立場から本市場の成長を切望し、2015年6月以降は J-REIT運用会社の実務者として、より多くの投資家の皆様から信認頂ける運用を目指して参りました。私は、J-REIT運用会社は金融庁並びに国交省からの許認可を得て行う業として、公益性が高く投資主の皆様方に誠実な運用を義務付けられていると認識しております。

今回の投資主提案を多くの投資主の皆様方にご理解頂き、冷静なご判断を頂く事で、真に投資主価値の向上を目指す投資法人として、適切な資産運用報酬体系の制定及びガバナンス構築に向けて尽力して参ります。

		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
1991年4月	野村證券株式会社 入社	新浦安支店及び上野支店にて法人・個人投資家を対象とした株式・債券・投資信託の営業に従事 / 2000年より不動産セクター担当となり、企業及びJ-REITのIPO及び増資を複数件担当、加えて不動産流動化案件、私募不動産ファンドの組成を複数件担当
2006年10月	バークレイズ証券株式会社 入社	日本における不動産セクター担当責任者として、不動産ノンリコースローンの提供及びアレンジメント業務に従事。CMBSの組成、リストラクチャリングを複数件担当
2012年7月	ケネディクス株式会社 入社	不動産及び不動産担保債権等の投資案件の発掘に従事。グループ内REIT向けのブリッジファンドの組成を複数件担当
2015年2月	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	グループ戦略の企画・実行を担う担当者として入社
2015年6月	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	J-REIT(スターアジア不動産投資法人)組成の責任者として、スターアジア投資顧問株式会社へ出向
2015年8月	同社 取締役兼財務管理部長	監督官庁との協議、投資方針の立案、投資法人での資金調達に従事し、計画どおりに上場を果たす 上場後、五度の増資を実行し、メザニンローン債権の投資案件の発掘等を主導
2019年4月	ライオンパートナーズ合同会社(スターアジアグループ) 代表	さくら総合リート投資法人の少数投資主として、投資主提案を実行
2019年8月	さくら総合リート投資法人 執行役員	執行役員として、第三者委員会を組織し、公正な検討・手続きを経て、スターアジア不動産投資法人との合併を主導
2020年8月	スターアジア投資顧問株式会社 出向 取締役副社長	合併後のスターアジア不動産投資法人の運用者として、同投資法人の成長を主導
2023年2月	Berkeley Global LLC(スターアジアグループ) マネージャー	いちごオフィスリート投資法人の少数投資主として、投資主提案を実行

いちごオフィスリート投資法人の課題解決のための方策のご提案(3)



監督役員候補のご紹介

■ 藤永 明彦氏を監督役員として選任することをご提案いたします。

いちごオフィスリート投資法人 新監督役員候補

藤永 明彦

<推薦理由>

藤永氏は、J-REIT市場創設時に上場したジャパンリアルエステイト投資法人の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の財務担当責任者として、J-REIT市場初の増資、格付取得及び投資法人債発行などを実行し、市場の発展に寄与されておられます。長期間にわたり不動産運用業に携わり、私募/公募(J-REIT)の両面で業務経験が豊富です。また、業務管理、コンプライアンスの知識も豊富であり、監督役員に適任と考えております。

	·····································
1980年4月	東京海上火災保険株式会社(現 東京海上日動火災保険株式会社) 入社
2001年9月	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 執行役員財務 部長
2006年5月	セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社(現 PAG インベストメント・マネジメント 株式会社) 経営企画室長
2007年4月	株式会社ニューシティコーポレーション 執行役員シニア・バイス・プレジデント
2007年12月	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社 取締役 CFO
2009年1月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社(現 ラサール不動産投資顧問株式 会社 執行役員COO
2015年1月	同社 シニアエグゼクティブアドバイザ 一
2017年2月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表 取 締役 社長
2020年2月	同社 取締役会長
2022年2月	同社 退任

(ご参考)規約変更に係る提案議案(新旧対照表)⑴



当社がいちごオフィスリート投資法人の投資主総会の招集を請求し、諮りたいと考えている規約変更議案の新旧対照表です

(下線は変更部分を示します)

現行規約	変更案
第20条(役員の報酬の支払基準) (記載省略) (1)~(2) (記載省略) (新設)	第20条(役員の報酬の支払基準) (現行のとおり) (1)~(2) (現行のとおり) (3) 第1号第一文及び第2号第一文に定める執行役員及び監督 役員全員の報酬の総額は、月額1,090,000円を上限とする。
別紙	別紙
資産運用会社に対する資産運用報酬	資産運用会社に対する資産運用報酬
(記載省略)	(現行のとおり)
1. 収益•分配金成果報酬	1. 収益・分配金成果報酬

「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可 能金額(以下で定義される。)を当該決算期における発行済投資口の総口数 で除した金額(以下「収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金」とい う。) 」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から 不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く。)の合計を控除し た金額(以下「NOI」という。)」を乗じ、更に0.0054%を乗じた金額を収益・分配 金成果報酬とする。すなわち、以下の計算式で算出される。

収益・分配金成果報酬=収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金 \times NOI \times 0.0054%

なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、本規約第37条 に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、当期未処分利益(収益・分配 金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前)に積立金及び引 当金等の取崩額を加算し、積立金及び引当金等の積立、又は留保等の金額 を減算した金額をいうものとする。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の

「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可 能金額(以下で定義される。)を当該決算期における発行済投資口の総口数 で除した金額(以下「収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金」とい う。) 」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から 不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く。)の合計を控除し た金額(以下「NOI」という。)」を乗じ、更に0.0036%を乗じた金額を収益・分配 金成果報酬とする。すなわち、以下の計算式で算出される。

収益・分配金成果報酬=収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金 \times NOI \times 0.0036%

なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、本規約第37条 に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、当期未処分利益(収益・分配 金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前)に積立金及び引 当金等の取崩額を加算し、積立金及び引当金等の積立、又は留保等の金額 を減算した金額をいうものとする。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の

(ご参考)規約変更に係る提案議案(新旧対照表)②



算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合(積立金、引当金又は留保金が発生する場合等)には、収益・分配金成果報酬の金額について本項の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとする。また、「発行済投資口の総口数」とは、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、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又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとする。

算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合(積立金、引当金又は留保金が発生する場合等)には、収益・分配金成果報酬の金額について本項の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとする。また、「発行済投資口の総口数」とは、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、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又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとする。

支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とする。

支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とする。

2. 譲渡成果報酬

本投資法人が当該決算期に係る営業期間において不動産関連資産を譲渡し、譲渡成果報酬の控除前に譲渡益が発生した場合において、当該譲渡成果報酬控除前譲渡益に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。

譲渡成果報酬=譲渡成果報酬控除前譲渡益×15%

ただし、当該決算期以前(当該決算期を含む。)に行ったすべての不動産 関連資産の譲渡により計上した譲渡益を加算し、譲渡損を減算した累計金 額が負となる場合は0とする。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とする。

2. 取得報酬

(新設)

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得した場合 (合併による承継を除く。)において、その売買価格に0.5%を上限として資産

(削除)

(ご参考)規約変更に係る提案議案(新旧対照表)③



	運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。ただし、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その売買価格に0.25%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から1か月以内とする。
(新設)	3. 譲渡報酬 本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を譲渡した場合において、その売買価格に0.5%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。ただし、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者への特定資産の譲渡については、その売買価格に0.25%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。 支払時期は、当該資産を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が発生した日)の月末から1か月以内とする。
3. 被合併時成果報酬 本投資法人が他の投資法人によって合併される場合(以下で定義される。)において、当該合併に係る合併契約において定められる合併比率(割当比率)に基づき算出される本投資法人の投資口価格から被合併時1口当たり純資産額(以下で定義される。)を減じた金額(以下「被合併時1口当たり含み益」という。)に、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の発行済投資口の総口数を乗じ、かかる金額に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。	(削除)
被合併時成果報酬=被合併時1口当たり含み益×発行済投資口の総口数 ×15% ここで「本投資法人が他の投資法人によって合併される場合」とは、本投 資法人が他の投資法人からの合併提案に応じて新設合併又は吸収合併(本	

(ご参考)規約変更に係る提案議案(新旧対照表)④



投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。)をする場合をいうものとする。また、「被合併時1口当たり純資産額」とは、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の純資産額を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。

なお、被合併時成果報酬は、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合において、当該合併に係る合併比率(割当比率)算定の基礎とされた本投資法人の不動産関連資産の評価額の合計(被合併時成果報酬控除前の金額とする。)が同時点における当該不動産関連資産の帳簿価額の合計を超過する場合に、当該超過額の15%相当額を資産運用会社の報酬とする趣旨であり、被合併時成果報酬の金額についてはかかる趣旨を考慮して算定するものとする。

被合併時成果報酬は、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人 の投資主総会の決議がなされた時点で発生するものとし、その支払時期は、 当該合併の効力発生日から1か月以内とする。

4. 被買収時成果報酬

本投資法人が買収される場合(以下で定義される。)において、当該買収 に係る公開買付価格から被買収時1口当たり純資産額(以下で定義され る。)を減じた金額(以下「被買収時1口当たり含み益」という。)に、当該買収 に係る公開買付けにより買収された本投資法人の投資口の総口数(以下 「被買収投資口数」という。)を乗じ、かかる金額に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。

被買収時成果報酬=被買収時1口当たり含み益×被買収投資口数×15%

ただし、被買収時1口当たり含み益が負となる場合は0とする。

ここで「本投資法人が買収される場合」とは、公開買付けの方法により本 投資法人の投資口が本投資法人又は資産運用会社以外の第三者によって (削除)

(ご参考)規約変更に係る提案議案(新旧対照表)⑤



取得される場合(当該公開買付けにより当該第三者が現に本投資法人の投資口を取得した場合に限る。)をいうものとする。また、「被買収時1口当たり純資産額」とは、当該買収に係る公開買付期間の末日時点における本投資法人の純資産額を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。

被買収時成果報酬は、当該買収に係る公開買付期間の末日時点で発生 するものとし、その支払時期は、当該公開買付期間の末日から1か月以内と する。

(新設)

4. 合併報酬

本投資法人が行う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、総称して「合併」という。)において、資産運用会社が本投資法人の合併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には、当該相手方が保有する不動産等又は不動産対応証券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合併時における評価額(以下「評価額」という。)に0.5%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。ただし、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する投資法人又は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の合併については、評価額に0.25%を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得た金額。支払時期は、本投資法人と資産運用会社が別途協議して決定する。

(ご参考)全J-REIT資産運用報酬算定式(1)



Code	投資法人名称	資産残高 (年率)	利益	賃貸収益 (NOI)	資産取得 (外部 / 利害関係人取引)	資産譲渡 (外部 / 利害関係人取引)	合併 (外部 / 利害関係人取引)	その他・備考
オフィス								
8951	日本ビルファンド	-	3.00%	2.50%	0.50%*1*2	0.50%*1*2	-	
8952	ジャパンリアルエステイト	-	-	4.00%	0.50%*1	0.50%*1	0.50%*1	インセンティブ報酬: 税引前利益×25%× DPU成長率(当該期を含む直近6期の単純平均対比) ※当期不動産売却損益を含まない 当期不動産売却損益×12.5%負値の場合は0) 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の月末から3カ月以内に支払い
8958	グローバル・ワン不動産	0.30%	5.00%	_	0.50%	0.50%	0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8972	ケネディクス・オフィス	0.13%	-	-	1.00%	-	1.00%*1	DPU連動報酬:調整後DPU×23,000 インセンティブ報酬: DPU増加額(直近4期の単純平均対比)×発行済投資口数×10 当該期間において最終的な譲渡益が生じた場合、譲渡益×10.0% 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
8975	いちごオフィスリート	-	-	-	-	-	-	収益・分配金成果報酬=収益・分配金成果報酬控除前DPU×NOI×0.0054% 譲渡成果報酬=譲渡成果報酬控除前譲渡益×15.0% 被合併時成果報酬=被合併時1 ロ当たり含み益×発行済投資ロの総口数×15.0% 被買収時成果報酬=被買収時1 ロ当たり含み益×被買収投資口数×15.0%
8976	大和証券オフィス	0.05%	3.50%	5.50%	0.75% / 0.50%*1	0.50%	0.75%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3290	One ¹ J—ト	0.30%*1	-	2.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	EPU連動報酬:EPU × 2,000*1 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
商業								
8964	フロンティア不動産	0.30%*1	2.00%*1	-	0.50% / 0.25%*1	0.50% / 0.25%*1	-	
3292	イオンリート	0.30%*1	-	-	0.50% / 0.25%*1	0.50% / -*1	-	NOI・DPU連動報酬: DPU連動報酬控除前DPU × NOI × 0.001%*1 AUM連動報酬及びNOI・DPU連動報酬の合計金額の上限金額は総資産額の0.4%
3453	ケネディクス商業リート	0.27%	-	-	1.00%	0.50%	1.00%*1	DPU連動報酬(運用報酬II): 運用報酬II控除前当期純利益×運用報酬II控除前DPU×0.0013% 投資ロバフォーマンス報酬: KRRのREIT指数に対する超過リターン × 時価総額 × 取得報酬には、増築又は建替えにより建物を取得した場合も含む 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
2971	エスコンジャパンリート	0.45%*1	3.00%*1	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	-	

(ご参考)全J-REIT資産運用報酬算定式(2)



Code	投資法人名称	資産残高 (年率)	利益	賃貸収益 (NOI)	資産取得 (外部 / 利害関係人取引)	資産譲渡 (外部/利害関係人取引)	合併 (外部 / 利害関係人取引)	その他・備考
ホテル								
8963	インヴィンシブル	0.40%*1	-	-	0.50%*1	0.50%*1	-	資産残高報酬の上限金額は2022年1月以降2022年12月までは15,000万円(3ヶ月) 資産残高報酬の下限金額は2023年1月以降2,500万円(3ヶ月)
8985	ジャパン・ホテル・リート	0.35%*1	-	1.00%*1	0.75% / 0.50%*1	0.50% / 0.25%*1	0.25%*1	DPU連動報酬: DPU × 43,000*1 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3287	星野リゾート・リート	0.70%*1	-	-	2.00% / 1.00%*1	1.50% / 0.75%*1	1.00%*1	NOI・DPU連動報酬: DPU×NOI×0.00015%*1 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3463	いちごホテルリート	-	-	-	-	-	-	収益・分配金成果報酬:収益・分配金成果型報酬控除前DPU × NOI × 0.0036% 譲渡成果報酬:譲渡成果報酬控除前譲渡益 × 15.0% 被合併時成果報酬:被合併時1ロ当たり含み益 × 発行済投資口の総口数 × 15.0% 被買収時成果報酬:被告買収時1口当たり含み益 × 被買収投資口数 × 15.0% 合併報酬については合併の効力発生日から1カ月以内に支払い
3472	大江戸温泉リート	1.00%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	DPU連動報酬: 直前期運用報酬Ⅱ×(当期運用報酬Ⅱ控除前DPU/直前期運用報酬除前DPU)×運用報酬Ⅱ改定倍率取得報酬の下限金額は500万円/件合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3478	森トラスト・ホテルリート	0.50%*1	-	4.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	-	
住宅								
8979	スターツプロシード	0.40-0.70%*2	3.00%	-	0.60% / 0.55%*1	0.60% / 0.55%*1	-	
8986	大和証券リビング	0.20%*1	8.00%*1	-	アセット別料率 (1.00-1.50%)*1	0.50%*1	1.00%*1	取得報酬については、賃貸住宅1.00%、ヘルスケア施設1.50%*1 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3226	日本アコモデーションファンド	-	5.00%*1	5.00%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3269	アドバンス・レジデンス	-	-	7.00%*1	1.00%*1	0.50%*1	0.50%*1	FFO連動報酬: (NOI連動運用報酬) × 1口当たり調整後FFO × 0.005% 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3278	ケネディクス・レジデンシャル・ ネクスト	0.27%	-	-	1.00%	0.50%	1.00%*1	EPU連動報酬:分配可能金額×EPU×0.00145% 指数連動報酬:対東証REIT指数パフォーマンス×時価総額×0.15% 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3282	コンフォリア・レジデンシャル	0.20%*1	-	-	1.00% / 0.50%	1.00% / 0.50%	0.50%	経常CF連動報酬: ×5.40%*1 経常CF成長率連動報酬:経常CF×一口当たり経常CF成長率×10.0% 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3459	サムティ・レジデンシャル	0.45%	-	-	1.00%	0.50%	1.00%*1	利益連動報酬(運用報酬I):運用報酬II 控除前税引前当期純利益 × 5.0% × (総資 - 500億円)/総資産額 資産取得報酬について、信託受益権かつ外部から取得の場合、宅建法上の媒介手数:限額から信託受益権の媒介手数料を控除した金額に0.5を乗じた金額を加算合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い

(ご参考)全J-REIT資産運用報酬算定式(3)



Code	投資法人名称	資産残高 (年率)	利益	賃貸収益 (NOI)	資産取得 (外部 / 利害関係人取引)	資産譲渡 (外部 / 利害関係人取引)	合併 (外部 / 利害関係人取引)	その他・備考
物流								
8967	日本ロジスティクスファンド	-	-	7.00%*1	0.70%*1	-	-	調整後利益×調整後DPU×0.0009% 建替報酬: 工事価額×0.7%
3281	GLP	0.18%*1	-	3.50%*1	0.50% / 0.30%*1	0.50% / 0.30%*1	0.50% / 0.30%*1	EPU連動報酬:(総資産連動運用報酬+NOI連動運用報酬)×調整後EPU×0.033%*1 取得報酬には、再開発、増築又は増設を行う場合を含む 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3283	日本プロロジスリート	-	6.00%*1	7.50%*1	1.00% / 0.50%*1	0.50% / 0.25%*1	0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3466	ラサールロジポート	-	-	_	1.00%*1	-	1.00%*1	利益連動報酬: (NOI + 売却損益) × 10.0%*1 EPU連動報酬: 税引前当期純利益 × EPU × 0.002%*1 NAV連動報酬: NAV × 1口当たりNAV × 0.6%*1 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3471	三井不動産 ロジスティクスパーク	0.10%*1	5.50%*1	-	0.50% / 0.25%*1	0.50% / 0.25%*1	-	EPU連動報酬:運用報酬控除前税引前当期利益 × 運用報酬控除前EPU × 0.001%*1 資産取得、資産譲渡報酬について、海外不動産保有法人による利害関係者取引におい は、それぞれ0.25%を適用
3481	三菱地所物流リート	0.20%*1	_	5.00%*1	1.00%*1	0.50%*1	1.00%*1	利益連動報酬:調整後税引前当期純利益 × 一口当たり当期純利益 × 0.001%*1 投資口価格連動運用報酬: 東証REIT指数此パフォーマンス((a)-(b)) × 時価総額(各期営業期間毎) × 0.1%*1 (a):本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b):東証REIT指数(配当込み)の騰落率 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3487	CREロジスティクスファンド	0.30%	-	-	1.00% / 0.50%*1	-	-	- EPU連動報酬:税引前当期純利益 × 1口当たり当期純利益 × 0.0019%
3493	アドバンス・ロジスティクス	0.05%*1	-	5.00%*1	1.00% / 0.50%*1	0.50%*1	1.00%*1	EPU連動報酬:税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.004%*1 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
2979	SOSiLA物流リート	0.20%*1	-	5.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	EPU連動報酬:運用報酬控除前当期純利益 × 運用報酬控除前EPU × 0.002%*1合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
ヘアルス	ケア							
3455	ヘルスケア&メディカル	1.00%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	DPU連動報酬(運用報酬II):控除前DPU × 運用報酬II 控除前営業利益 × 0.01%*1合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い

(ご参考)全J-REIT資産運用報酬算定式(4)



Code	投資法人名称	資産残高 (年率)	利益	賃貸収益 (NOI)	資産取得 (外部 / 利害関係人取引)	資産譲渡 (外部 / 利害関係人取引)	合併 (外部 / 利害関係人取引)	その他・備考
複合·総合	+							
8953	日本都市ファンド	0.75%*1	-	-	2.00%*1	1.50%*1	2.00%*1	資産運用報酬Ⅱ:分配金の額×9.0%*1 譲渡損が生じる場合、譲渡報酬は発生しない 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8954	オリックス不動産	0.175%	3.00%	-	0.50%*1	0.50%*1	0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8955	日本プライムリアルティ	取得価格総額×0.05%	-	総収入額× 1.20%	0.50%	0.50%	0.50%	分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8956	NTT都市開発リート	-	-	2.50%*1	0.50%*1	0.25%*1	0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8957	東急リアル・エステート	0.115-0.125%*2	-	-	-	-	-	CF連動報酬:基準CF×逓減料率(6.0%) 投資口価格連動報酬:(当期投資口価格平均一投資口価格各期平均過去最高値)×発済投資口数×0.4%
8960	ユナイテッド・アーバン	0.45%	-	-	0.80%	0.80%	0.40%	取得価格連動報酬: (前々月末取得価格総額+前月末取得価格総額)×0.45%/(12×2) 資産運用報酬工(分配金連動報酬):分配金総額×5.0% 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の月末から3カ月以内に支払い
8961	森トラスト総合リート	0.20%*1	3.00%*1	-	0.05-0.40%*1*2	0.05%*1	0.05-0.40%*1*2	合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
8966	平和不動産リート	0.30%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	FFO連動報酬:FFO(譲渡損益を含まない)×4.50%*1 DPU連動報酬:DPU×50,000 *1 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の月末から3カ月以内に支払い
8968	福岡リート	0.25%	3.60%	2.00%	0-0.50% / 0-0.25%*2	0-0.50% / 0-0.25%*2	-	取得/譲渡報酬は500億円以下の部分に対してのみ発生
8977	阪急阪神リート	0.15%	-	-	0.50%	0.50%	0.50%*1	1口当たり分配可能額×NOI×0.0011% 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8984	大和ハウスリート	0.40%*1	-	5.00%*1	0.50% / 0.25%*1	0.50% / 0.25%*1	0.80%*1	サステナビリティ指標連動報酬 ①総資産額×0,008%×(1+GHG排出量削減割合)*1 ②総資産額×0,002%×GRESBB評価(1star=0.8~5stars=1.2)*1 ③総資産額×0,002%×GDP評価(D-0.6~A=1.3)*1 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
8987	ジャパンエクセレント	0.125-5.00%*1*2	5.00%*1	-	_	-	-	総資産連動運用報酬については、下記逓減料率を適用 1,000億円以下:0.5%*1 1,000億円超、2,000億円以下:0.25%*1 2,000億円超:0.125%*1
3234	森ヒルズリート	-	-	-	1.00% / 0.10%*1	-	1.00%*1	DPU連動報酬:1口当たり分配金×1,000,000×9.0%*1 NAV連動報酬:1口当たりNAV×1,000,000 × 0.4%*1 投資ロバフォーマンス報酬:対東証FEIT指数パフォーマンス×時価総額×0.15%*1 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3249	産業ファンド	1.00%*1	-	-	2.00%*1	1.50%*1	2.00%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い

(ご参考)全J-REIT資産運用報酬算定式(5)



Code	投資法人名称	資産残高 (年率)	利益	賃貸収益 (NOI)	資産取得 (外部 / 利害関係人取引)	資産譲渡 (外部/利害関係人取引)	合併 (外部 / 利害関係人取引)	その他・備考
複合・総	合							
3279	アクティビア・プロパティーズ	0.30%*1	-	-	0.70% / 0.50%*1	0.50% / -*1	0.70% / 0.50%*1	NOI-DPU連動報酬: DPU×NOI×0.00021% 運用報酬 I 及び II の上限金額は総資産額×0.5%(年率) 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3295	ヒューリックリート	0.50%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	DPU連動報酬(運用報酬I): 運用報酬I控除前DPU × 運用報酬I控除前営業利益 × 0.004%*1 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3296	日本リート	0.35%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	NOI・DPU連動報酬: NOI × (上限2.5% × DPU変動率)(但し、DPU変動率の上限は5.0%) DPU変動率=(当期DPU - 前期DPU)/ 前期DPU + 1(但し、DPU変動率が0.75以下又は1を 超えた場合は1とみなす) 合併報酬については合併の効力発生日から2カ月以内に支払い
3451	トーセイ・リート	0.60%*1	6.00%*1	-	1.00% / 0.50%	1.00% / 0.50%	1.00% / 0.50%	合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
3309	積水ハウス・リート	_	_	-	0.50% / -*1	0.50% / -*1	0.80%*1	総資産・投資ロバフォーマンス連動報酬:総資産 × 対東証REITパフォーマンス(但し、対 証REITパフォーマンスは上限0.02%、下限-0.02%) DPU連動報酬(運用報酬II): 運用報酬II 控除前DPU × 控除前営業利益 × 0.004%*1 合併報酬については合併の効力発生日から2カ月以内に支払い
3462	野村不動産マスターファンド	0.45%	5.50%	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	-	
3468	スターアジア不動産	0.20%*1	-	7.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3470	マリモ地方創生リート	0.40%*1	-	-	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00% / 0.50%*1	NOI·EPU連動報酬:NOI × 運用報酬 II 控除前EPU × 0.0015% 合併報酬については合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払い
3476	みらい	0.50%*1	-	-	1.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	NOI連動報酬:運用報酬I控除前DPU × 償却後NOI × 0.001 1
3488	ザイマックス・リート	1.00%*1	-	7.50%*1	1.00%*1	_	_	DPU連動報酬: DPU連動報酬控除前DPU × NOI × 0.01%*1 譲渡成果報酬: 譲渡益 × 15.0%*1
3492	タカラレーベン不動産	0.30%*1	-		1.00%*1	-	1.00%*1	利益連動報酬:税引前当期純利 × 一口当たり税引前当期純利益 × 0.003%*1 総資産連動運用報酬及び利益連動運用報酬合計の上限金額は総資産額の0.5% 合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
2972	サンケイリアルエステート	0.50%*1	-	5.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	1.00%*1	合併報酬については合併の効力発生日から3カ月以内に支払い
2989	東海道リート	0.50%*1		3.00%*1	1.00% / 0.50%*1	1.00%*1	-	



<本資料に関するお問い合わせ先> Berkeley Global, LLC(東京における連絡先)

■ 電話番号:03-5860-1028

■ E-mail: tsugihara@starasiamanagement.com

■ 本資料に関するご説明動画:

https://www.youtube.com/channel/UCYasJn4xrns2fhyZFKMAELw

- 本資料は、当社(Berkeley Global, LLC)が提案するいちごオフィスリート投資法人の改善点の抽出とその解決策に関する情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことはご遠慮ください。本資料には第三者が公表した図表・データ等が含まれています。またこれらに対する当社及びスターアジアグループの分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。