

2019年8月22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②)

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。

両投資法人は、本合併に関し、機関投資家及びアナリスト向けに継続的に説明を行っており、8月17日と8月18日にはさくら総合リーートの個人投資主の皆様に向けた説明会も行いましたが、8月30日に開催が予定されている2つの投資主総会で相反する議案が提案されていることもあり、両投資法人の合併にご賛同いただく場合の議決権行使方法や、スターアジアグループの提案との比較等に関する質問が多数寄せられました。

本日公表する新たな補足説明資料は、さくら総合リーートの投資主の皆様がよりわかりやすく議決権を行使いただけるよう、議決権行使の方法及びよくあるご質問（FAQ）を整理してまとめたものです。

スターアジアグループは、両投資法人の合併契約締結以降、さくら総合リートとスターアジア不動産投資法人が合併する場合の合併比率の記載を含む追加資料の公表を続けていますが、いずれもさくら総合リーートの投資主であるライオンパートナーズ合同会社（以下「ライオンパートナーズ」といいます。）がスターアジア不動産投資法人及びその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に報告した内容という形式が取られており、本書の日付現在、スターアジアグループの提案において合併の当事者とされているスターアジア不動産投資法人及びスターアジア投資顧問株式会社の両社において何らかの意思決定が行われていることが確認できていません。また、スターアジア不動産投資法人が公表した2019年8月7日付「スターアジアグループによる「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案 -合併比率の考え方-」に関するお知らせ」（以下「2019年8月7日付提案資料」

といひます。)には、スターアジアグループの提案する合併比率等の公表についてスターアジア不動産投資法人の各役員が内容を確認し、情報提供することを了承している旨の記載がありますが、スターアジア不動産投資法人の投資主にとって利益相反の可能性を含む合併比率について、第三者であるファイナンス・アドバイザーによる多面的分析が行われていないまま公表を了承した点については、ガバナンス上の懸念があるものと考えられます。さらに、2019年8月7日付提案資料には、合併前にさくら総合リースの保有物件とスターアジア不動産投資法人が優先交渉権を有する物件の資産入替を検討する旨の記載がありますが、このようなスターアジア不動産投資法人の投資主にとって利益相反の可能性のある取引について、その資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社において必要な検討手続きが行われたかどうかも確認できていません。なお、当該資料において合併前にかかる取引が行われた場合には、資産入替の結果がさくら総合リース及びスターアジア不動産投資法人の投資主の公平性を考慮して適切に合併比率に反映され、スターアジアグループにより公表されている合併比率は今後変更される可能性のあることが記載されています。

なお、スターアジアグループは、スターアジア不動産投資法人が公表した2019年8月16日付「2019年8月15日付さくら総合リース投資法人による開示資料に対するライオンパートナーズ合同会社の考え方に関するお知らせ」において、両投資法人による「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、程度等を示すことなく変更となる可能性あり」との指摘に対し、「そのようなことを行えば、さくら総合リースの投資主の皆様への信認を得られないこととなり、投資主総会において合併契約が承認されない事態となることは明らかです。本開示資料における当該記載は、投資主の皆様が正しく合併の是非について判断できないことを前提としているものであり、投資主の皆様を軽視するものであると、ライオンパートナーズとしては判断しています」と記載していますが、当該記載もさくら総合リースの投資主であるライオンパートナーズの意見に過ぎず、スターアジアグループの提案において合併の当事者とされているスターアジア不動産投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は合併比率について一切の意見表明を行っていません。両投資法人は、投資法人の合併は一方の投資法人の投資主利益のみを重視する考え方では成立し得ないと考えており、さくら総合リースの投資主であるライオンパートナーズの主張のみで構成されているスターアジアグループの提案は、合併比率や1口当たり分配金の数値を含めて投資主の皆様への判断をいただくに十分なものではないと考えています。

かかる状況を踏まえ、両投資法人は、改めて本合併こそが投資法人みらい及びさくら総合リースの両投資法人の投資主価値最大化に資する実効性の高い最良の施策であると確信しています。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」の真意及び手続きの適正性を様々な観点からご判断の上、投資主としての権利を行使いただき、本合併への支持をお願い申し上げます。

## 2. ライオンパートナーズが招集する投資主総会に対する決議禁止の仮処分申立について

ライオンパートナーズは、同社が招集する投資主総会にさくら総合リーススポンサー（ギャラクシー・ジェイリート・ピーティワイ・リミテッド）が提案する対抗議案を招集通知に記載しておらず、投資主の皆様が公正に検討する機会を奪うための対応を行っています。かかる投資主総会の招集手続及び決議方法は法令違反又は著しく不公正であると考えており、さくら総合リーススポンサー及びさくら総合リース監督役員は、2019年8月19日付で東京地方裁判所に対し、当該対抗議案に関連する執行役員1名選任の件（執行役員杉原亨氏選任の件）及び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との資産運用委託契約締結の件）につき、決議の禁止等を求める仮処分の申立てを行っています。

投資主の皆様におかれましては、新たな補足説明資料に従い、積極的な委任状のご提出による議決権行使（委任状をご提出いただけない場合には議決権行使書による議決権行使）を行っていただき、本合併を支持いただきますようお願い申し上げます。

## 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/>

さくら総合リース投資法人

: <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-  |
| 2019年8月22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③-議決権行使の方法とよくあるご質問 (FAQ) -      |



# 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③ ～議決権行使の方法とよくあるご質問 (FAQ)～

※ 本資料において、さくら総合リート投資法人を「さくら総合リート」、投資法人みらいとさくら総合リートを併せて「両投資法人」、投資法人みらいとさくら総合リーートの合併を「本合併」ということがあります。

2019年8月22日

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/>

議決権行使をされるさくら総合リートの投資主の皆様の利便性を考慮して、以下のようにまとめています。是非、ご活用ください。

<b>投資法人みらいとの合併にご賛同いただける投資主の皆様</b>	「①投資法人みらいとの合併にご賛同いただける投資主の皆様へ」にお進みいただき、内容をご確認ください。
<b>ご検討中の投資主の皆様</b>	「②投資法人みらいとの合併の優位性」にお進みいただき、内容をご確認の上、ご賛同いただける場合は「①投資法人みらいとの合併にご賛同いただける投資主の皆様へ」をご確認ください。
<b>合併の前提を詳しく知りたい投資主の皆様</b>	「③合併に関する前提条件の確認」及び「②投資法人みらいとの合併の優位性」にお進みいただき、内容をご確認の上、ご賛同いただける場合は「①投資法人みらいとの合併にご賛同いただける投資主の皆様へ」をご確認ください。

①投資法人みらいとの合併にご賛同いただける投資主の皆様へ



## 質問：投資主総会への出席、委任状の提出、議決権行使書の提出のいずれが優先されるのか？

- 8月30日の投資主総会には是非ご出席いただき、積極的に投資主としての意思表示をお願いします。
- 書面の性質上、議決権行使書は「手続的動議」の決議に際し票数に算入することができませんので、ご都合により投資主総会をご欠席される場合は、次頁以降でご説明する方法に従い委任状のご提出をお願いします。
- 様々なご事情で委任状の提出が難しい場合は、議決権行使書のご提出をお願いします（**ライオンパートナーズが招集する投資主総会については、全ての議案に「否」**）。

①投資主総会への出席  
積極的な意思表示

②委任状の提出  
動議が出た場合は代理人が対応

③議決権行使書の提出



## 質問：さくら総合リートからの委任状・議決権行使書はどのようにすれば良いのか？

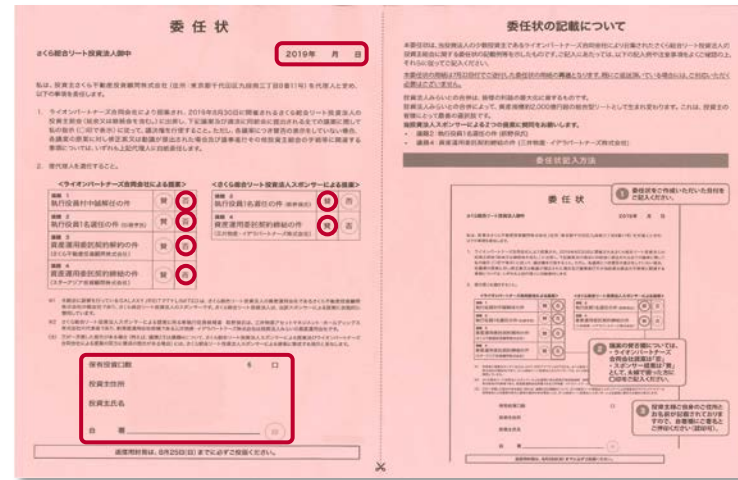
■ 繰り返しのお願いですが、8月30日の投資主総会には是非ご出席いただき、積極的に投資主としての意思表示をお願いします。

■ 投資主総会をご欠席される場合は、さくら総合リートから送付されている**桃色の委任状及び白色の委任状を右（赤字）**のとおり記入の上、さくら不動産投資顧問宛にお送りください。

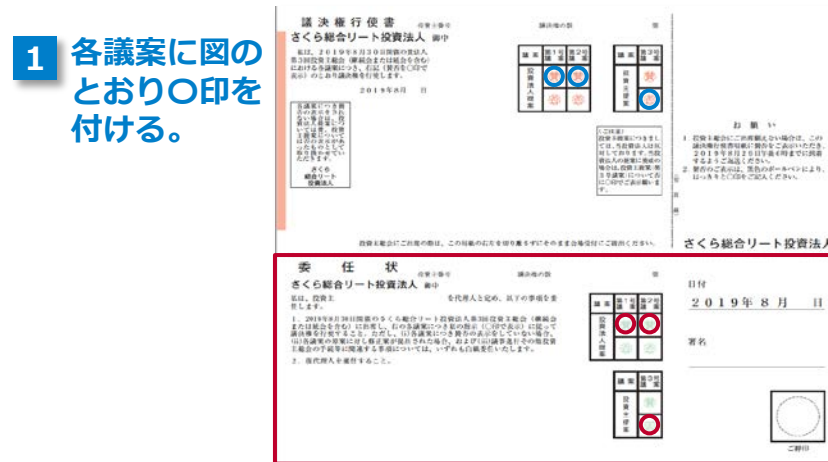
■ 様々なご事情により委任状の提出が難しい場合は、議決権行使書の提出をお願いします。さくら総合リートから送付されている**白色の議決権行使書は、右（青字）**のとおり記入の上、三井住友信託銀行株式会社・証券代行部気付さくら総合リート投資法人宛にお送りください。

午前の投資主総会

午後の投資主総会



- 1 作成頂いた日付を記入。
- 2 各議案に図のとおり○印を付ける。
- 3 記載の住所・氏名を確認し、署名・捺印（シャチハタ可）。



- 1 各議案に図のとおり○印を付ける。
- 2 作成頂いた日付を記入。
- 3 記載の住所・氏名を確認し、署名・捺印（シャチハタ可）。



質問：書類がたくさん送られてきて、どれを出せばよいのかわからない。

## 午前の投資主総会用

さくら総合リートからの委任状とライオンパートナーズから送付された議決権行使書又は本人確認書類を同封の返信用封筒にてご返送ください。

### 委任状

さくら総合リート投資法人御中 2019年 月 日

私は、投資主として不動産投資顧問株式会社（住所：東京都千代田区九段南三丁目8番1号）を代理人と定め、以下の事項を委任します。

- ライオンパートナーズ合同会社により招集され、2019年8月30日に開催されるさくら総合リート投資法人の投資主総会（緊急又は臨時総会を含む。）に出席し、下記議案及び議決権行使書に提出される全ての議案に関して私の指示（○印で表示）に従って、議決権を行使すること。ただし、各議案につき賛否の表示をしていない場合、各議案の原案に対し修正案が提出された場合及び議事進行の他投資主総会の手続等に関連する事項については、いずれも上記代理人に白紙委任します。
- 復代理人を選任すること。

＜ライオンパートナーズ合同会社による議案＞		＜さくら総合リート投資法人スポンサーによる議案＞	
議題 1 執行役員中継解任の件	賛 否	議題 2 執行役員1名選任の件 (取締役)	賛 否
議題 2 執行役員1名選任の件 (監事)	賛 否	議題 4 資産運用委託契約締結の件 (三井物産・イデラパートナーズ株式会社)	賛 否
議題 3 資産運用委託契約締結の件 (さくら不動産投資顧問株式会社)	賛 否		
議題 4 資産運用委託契約締結の件 (スターシア投資顧問株式会社)	賛 否		

保有投資口数 6 □

投資主住所

投資主氏名

自 署

返信用封筒は、8月25日(日)までに必ずご返送ください。

### 委任状の記載について

本委任状は、当投資法人の投資主であるライオンパートナーズ合同会社より招集されたさくら総合リート投資法人の投資主総会に関する委任状の記載内容を示したものです。ご記入にあたっては、以下の記入の旨や注意事項をよくご確認の上、それらに基づいてご記入ください。

本委任状の開始は7月26日付で送付した委任状の記載内容となります。既にご返送されている場合には、ご対応いただく必要はございません。

投資法人みらいとの合併は、皆様のご賛同が不可欠なものです。投資主みらいとの合併によって、資産規模約2,000億円規模の総合リートとして生まれ変わります。これは、投資主の皆様にとって最大の利益となることと見做されています。

議決権行使書スポンサーによる2つの議案に関するお問い合わせ先

- 議題1 執行役員1名選任の件 (取締役)
- 議題4 資産運用委託契約締結の件 (三井物産・イデラパートナーズ株式会社)

#### 委任状記入方法

さくら総合リート投資法人御中 2019年

私は、投資主として不動産投資顧問株式会社（住所：東京都千代田区九段南三丁目8番1号）を代理人と定め、以下の事項を委任します。

- ライオンパートナーズ合同会社により招集され、2019年8月30日に開催されるさくら総合リート投資法人の投資主総会（緊急又は臨時総会を含む。）に出席し、下記議案及び議決権行使書に提出される全ての議案に関して私の指示（○印で表示）に従って、議決権を行使すること。ただし、各議案につき賛否の表示をしていない場合、各議案の原案に対し修正案が提出された場合及び議事進行の他投資主総会の手続等に関連する事項については、いずれも上記代理人に白紙委任します。
- 復代理人を選任すること。

この委任状の記載内容は、議決権行使書スポンサーによる議案に関するお問い合わせ先

議題1 執行役員1名選任の件 (取締役)

議題2 執行役員1名選任の件 (監事)

議題3 資産運用委託契約締結の件 (さくら不動産投資顧問株式会社)

議題4 資産運用委託契約締結の件 (スターシア投資顧問株式会社)

議決権の行使は、議決権行使書に必ずご記入ください。

お名前

ご住所

なるべく8月25日(日)までに  
ご返送ください

## 午後の投資主総会用

さくら総合リートからの委任状及び議決権行使書を同封の返信用封筒にてご返送ください。

### 議決権行使書

議決権の数 個

さくら総合リート投資法人 御中

私は、2019年8月30日開催の貴法人第3回投資主総会（継続会または総会を含む）における各議案につき、右記（賛否を○印で表示）のとおり議決権を行使します。

2019年8月 日

議案	第1号議案	第2号議案	議案	第3号議案
投資法人提案	賛	賛	投資主提案	賛
	否	否		否

各議案につき賛否の表示をされない場合は、投資主提案については、投資主提案については、賛否の表示があったものとして取り扱われます。

さくら総合リート投資法人

（ご注意）  
投資主総会につきましては、当投資法人は反対しております。当投資法人の提案に賛成の場合は、投資主提案（第3号議案）について否に○印で表示をお願いします。

お願い

- 投資主総会にご出席できない場合は、この議決権行使書に賛否をご表示いただき、2019年8月29日午後6時までに到着するようにご返送ください。
- 賛否のご表示は、黒色のボールペンにより、はっきりと○印をご記入ください。

投資主総会にご出席の際は、この用紙の右片を切り離さずそのまま会場受付にご提出ください。

### 委任状

議決権の数 個

さくら総合リート投資法人 御中

私は、投資主として、以下の事項を委任します。

- 2019年8月30日開催のさくら総合リート投資法人第3回投資主総会（継続会または総会を含む）に出席し、右の各議案につき私の指示（○印で表示）に従って議決権を行使すること。ただし、(i)各議案につき賛否の表示をしていない場合、(ii)各議案の原案に対し修正案が提出された場合、および(ii)議事進行その他投資主総会の手続等に関連する事項については、いずれも白紙委任いたします。
- 復代理人を選任すること。

議案	第1号議案	第2号議案	議案	第3号議案
投資法人提案	賛	賛	投資主提案	賛
	否	否		否

お名前

ご住所

なるべく8月25日(日)までに  
ご返送ください

ご押印



## 質問：「午前の投資主総会用」の委任状の書き方を教えてください。

以下のように対応をお願いします。

- ① 作成頂いた日付を記入。
- ② 各議案に図のとおり○印を付ける。
- ③ 記載の住所・氏名を確認し、署名・捺印（シャチハタ可）。
- ④ ライオンパートナーズから送付された議決権行使書又は本人確認書類とともに返信用封筒で返送。

### 委任状

さくら総合リート投資法人御中 2019年 月 日

私は、投資主さくら不動産投資顧問株式会社（住所：東京都千代田区九段南三丁目8番11号）を代理人と定め、以下の事項を委任します。

1. ライオンパートナーズ合同会社により招集され、2019年6月30日に開催されるさくら総合リート投資法人の投資主総会（延会又は臨時会を含む。）に出席し、下記議案及び議決権行使書に提出される全ての議案に際して私の指示（○印で表示）に従って、議決権を行使すること。ただし、各議案につき賛否の表示をしていない場合、各議案の原案に対し修正案又は動議が提出された場合及び議事進行その他投資主総会の手続等に関連する事項については、いずれも上記代理人に白紙委任します。

2. 委任代理人を選任すること。

<ライオンパートナーズ合同会社による議案>		<さくら総合リート投資法人スポンサーによる議案>	
議案 1 執行役員村中誠解任の件	賛 <input type="radio"/> 否 <input checked="" type="radio"/>	議案 2 執行役員1名選任の件（荏野保氏）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>
議案 2 執行役員1名選任の件（杉原亨氏）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>	議案 4 資産運用委託契約締結の件 （三井物産・イデアパートナーズ株式会社）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>
議案 3 資産運用委託契約解約の件 （さくら不動産投資顧問株式会社）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>	議案 5 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）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>

3. 本総会に出席を行っている GALAXY JREIT PTY LIMITED は、さくら総合リート投資法人の資産運用会社であるさくら不動産投資顧問株式会社の親会社であり、さくら総合リート投資法人のスポンサーです。さくら総合リート投資法人は、当該スポンサーによる提案に全面的に賛同いたします。

※2 さくら総合リート投資法人スポンサーによる提案に係る新執行役員候補者 荏野保氏は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の代表者であり、資産運用会社候補である三井物産・イデアパートナーズ株式会社は投資法人みらいの資産運用会社です。

※3 万が一印刷した指示がある場合は、議決又は議案について、さくら総合リート投資法人スポンサーによる提案及びライオンパートナーズ合同会社による提案の両方に賛否の表示（○印）を付ける場合は、さくら総合リート投資法人スポンサーによる提案に賛成するものと見なします。

### 委任状の記載について

本委任状は、当投資法人の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社により召集されたさくら総合リート投資法人の投資主総会に関する委任状の記載例を示したものです。ご記入にあたっては、以下の記入例や注意事項をよくご確認の上、それらに従ってご記入ください。

本委任状の用紙は7月22日付でご送付した委任状の用紙の再送となります。画にご返送している場合には、ご対応いただく必要はございません。

投資法人みらいとの合併は、皆様の利益の最大化に資するものです。投資法人みらいとの合併によって、資産規模約2,000億円超の総合型リートとして生まれ変わります。これは、投資主の皆様にとって最善の選択です。当投資法人スポンサーによる2つの提案に賛同をお願いします。

- ・ 議案2：執行役員1名選任の件（荏野保氏）
- ・ 議案4：資産運用委託契約締結の件（三井物産・イデアパートナーズ株式会社）

#### 委任状記入方法

委任状

1 委任状をご作成いただいた日付をご記入ください。

2019年 月 日

私は、投資主さくら不動産投資顧問株式会社（住所：東京都千代田区九段南三丁目8番11号）を代理人と定め、以下の事項を委任します。

1. ライオンパートナーズ合同会社により招集され、2019年6月30日に開催されるさくら総合リート投資法人の投資主総会（延会又は臨時会を含む。）に出席し、下記議案及び議決権行使書に提出される全ての議案に際して私の指示（○印で表示）に従って、議決権を行使すること。ただし、各議案につき賛否の表示をしていない場合、各議案の原案に対し修正案又は動議が提出された場合及び議事進行その他投資主総会の手続等に関連する事項については、いずれも上記代理人に白紙委任します。

2. 委任代理人を選任すること。

<ライオンパートナーズ合同会社による議案>		<さくら総合リート投資法人スポンサーによる議案>	
議案 1 執行役員村中誠解任の件	賛 <input type="radio"/> 否 <input checked="" type="radio"/>	議案 2 執行役員1名選任の件（荏野保氏）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>
議案 2 執行役員1名選任の件（杉原亨氏）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>	議案 4 資産運用委託契約締結の件 （三井物産・イデアパートナーズ株式会社）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>
議案 3 資産運用委託契約解約の件 （さくら不動産投資顧問株式会社）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>	議案 5 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）	賛 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/>

保有投資口数 6

投資主住所

投資主氏名

自 署 印

7月にお送りした委任状には保有口数や住所は記載されていませんが、8月にお送りした再送分には最初から保有口数や住所が記載されています。







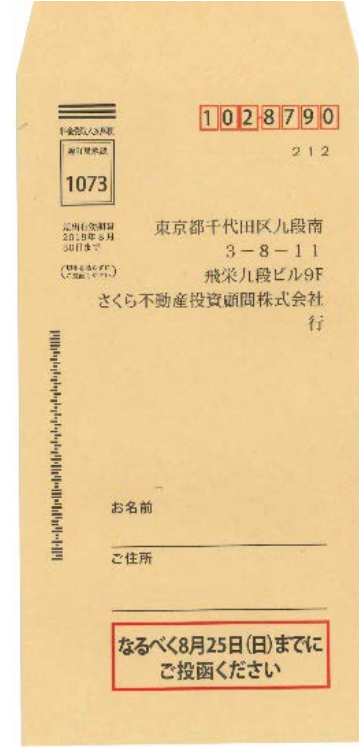
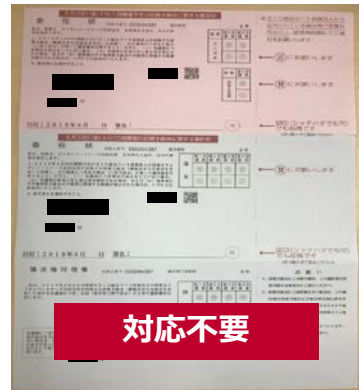
## 質問：ライオンパートナーズ総会の委任状・議決権行使書はどうすれば良いのか？

- ライオンパートナーズには返送せず、さくら総合リートからお送りした午前の投資主総会用の委任状と併せて**同封の返信用封筒でさくら不動産投資顧問宛**にお送りください。

ご署名・ご捺印をいただいた  
さくら総合リーートの委任状  
(記載方法はP.6をご参照下さい)



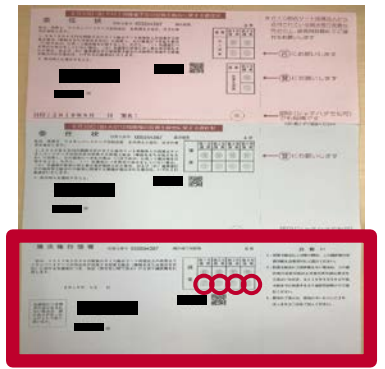
ライオンパートナーズからの  
議決権行使書  
(記入・署名・捺印不要です)



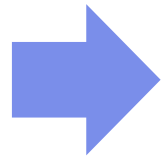
## 質問：諸事情により委任状を提出できない場合はどうすれば良いのか？

■ 午前総会と午後総会で対応が異なりますので、以下のとおり議決権行使書の提出をお願いします。  
なお、当日は「手続的動議」が出される可能性が高く、書面の性質上、議決権行使書は「手続的動議」の決議に際し票数に算入することができませんので、**可能な限り委任状のご提出**をお願いします。

午前総会

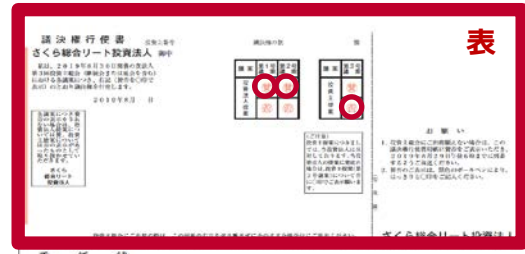


全ての議案に「否」とご回答ください。



ライオンパートナーズにご返送ください。

午後総会



第1号議案 **賛**  
第2号議案 **賛**  
第3号議案 **否**  
とご回答ください。



三井住友信託銀行株式会社・証券代行部気付  
さくら総合リート投資法人宛にご返送ください。



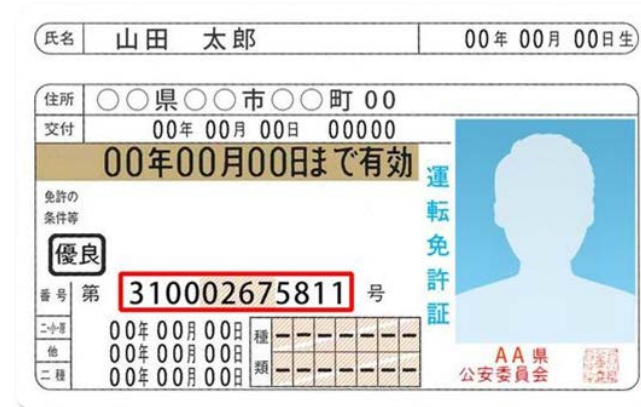
質問：委任状・議決権行使書を提出してしまったが、投資主総会に出席することはできるのか？

- 委任状・議決権行使書を提出済みの場合も、当日本人確認ができれば、投資主総会への出席は可能です。
- なお、投資主総会に出席した場合は提出済みの委任状・議決権行使書の効力がなくなり、**当日の意思表明が優先されます。**

■ 本人確認書類例

- ✓ 免許証
- ✓ パスポート
- ✓ 健康保険証 等

免許証



パスポート



本人確認には上記のコピーをお持ちください



## 質問：すでに提出してしまった委任状・議決権行使書の訂正方法は？

- 委任状・議決権行使書は委任状の再提出等で訂正することが可能です。
- **投資主総会への出席、委任状の提出、議決権行使書の提出の順**で議決権の行使は優先されます。
- 委任状の提出については、提出先にかかわらず**最後に提出されたものが有効**と解釈されています。
- 従って、すでに提出してしまった委任状・議決権行使書による意思表示を訂正するには、①委任状を再提出、②投資主総会への出席、③より優先される文書の提出（議決権行使書による意思表示を委任状の提出で訂正）の3つの選択肢があります。詳しくはコールセンターまでお問い合わせください。

さくら総合リート投資法人 投資主さま専用コールセンター  
**0120-414-457（通話料無料）**  
受付時間：午前10時～午後5時（土日・祝日を含む）

既に提出してしまった  
委任状・議決権行使書の  
訂正方法

① 委任状を再提出

② 投資主総会への出席

③ より優先される文書の提出  
(議決権行使書を委任状で訂正する場合)

## ②投資法人みらいとの合併の優位性



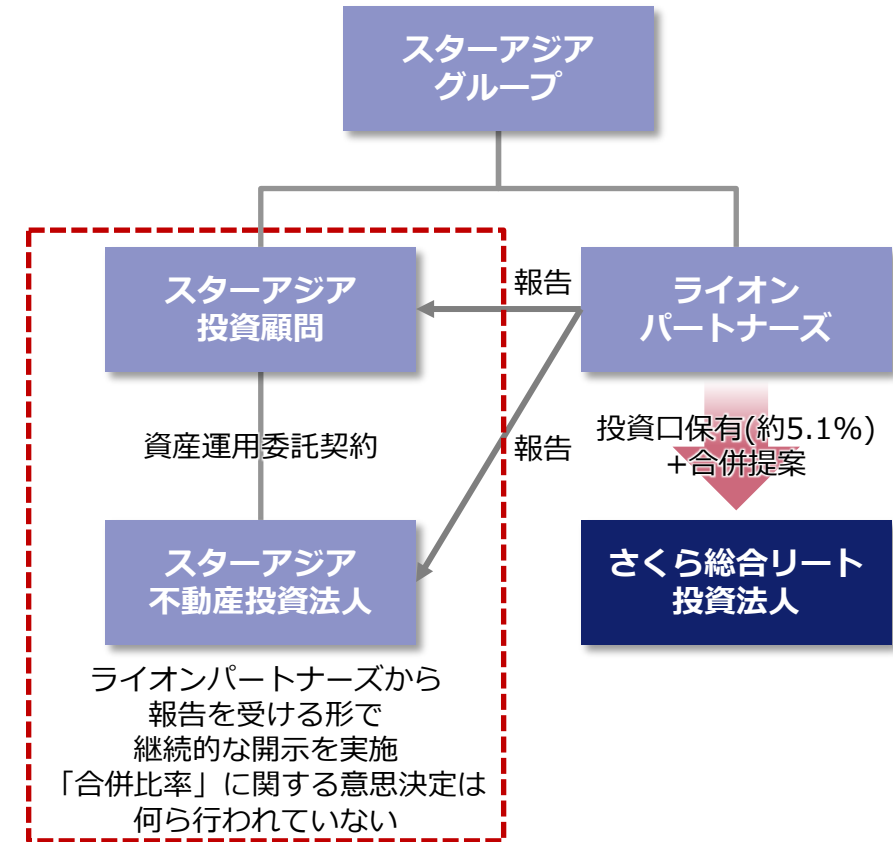
### 質問：スターアジアグループからの提案と比較してどちらが有利なのか？

- スターアジアグループは、2019年8月7日付「スターアジアグループによる「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案 - 合併比率の考え方 -」に関するお知らせ」において、スターアジア不動産投資法人とさくら総合リートが合併する場合の合併比率を開示していますが、**スターアジア不動産投資法人とさくら総合リートの間で合併契約は締結されておらず、その前提となるデュー・ディリジェンスや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は一切行われていません。**
- 上記理由からスターアジアグループの提案する合併比率は、現時点で確定したものではなく変更される可能性があります。一方で**投資法人みらい及びさくら総合リートの合併比率**は、両投資法人及びその資産運用会社がデュー・ディリジェンス調査や独立したファイナンシャル・アドバイザーを交えた交渉を経て合意した法的拘束力のある**合併契約に基づくものであり、投資主総会に提出される議題・議案としての要件を満たしています。**
- 両投資法人は、実現可能性が異なる2つの提案を同じ次元の「合併提案」として評価することは適切ではないと考えています。また、スターアジアグループは2019年5月の合併提案時点で合併比率を提示しておらず、投資法人みらいとさくら総合リート間の本合併の合併比率開示後、本合併に関する適時開示資料を分析して合併比率の提案を追加で行っていますが、かかる合理的理由についてスターアジアグループは説明責任を果たすべきであると考えています。

### 質問：スターアジアグループの「敵対的買収」が抱えるリスクは何か？

- スターアジアグループの合併比率は、①市場動向、②FAを含む第三者からの助言、③潜在的な資産入替に基づいて変更される可能性があることが記載されていますが、合併比率に与える影響についての明確な説明はありません。
- ③潜在的な資産入替については、対象資産が明示されておらず、さくら総合リースのポートフォリオの質的低下を招くリスクがあると同時に、**スターアジア不動産投資法人の投資主にとって利益相反の可能性のある取引**であるにもかかわらず、その資産運用会社である**スターアジア投資顧問株式会社において必要な検討手続きが行われたか不明**です。
- スターアジアグループの提案は、さくら総合リースの投資主であるライオンパートナーズからの「報告」という形式で公表されていますが、合併の当事者とされている**スターアジア不動産投資法人とその資産運用会社であるスターアジア投資顧問は提案に含まれている合併比率について何らの意思決定も行っていない（その旨の適時開示は行われていません）**。

スターアジアグループの提案における関係図



### 質問：投資法人みらいと合併すると、さくら総合リート投資口の投資口はどうか？（合併比率）

- 投資法人みらいとさくら総合リートとの合併契約に基づき、投資法人みらい1：さくら総合リート1.67の割合で、さくら総合リート投資主に対して投資法人みらいの投資口を交付します。  
（合併効力発生予定日：2019年11月1日）
- 2019年8月21日の投資口価格終値を基準とした投資法人みらいの投資口価格は57,600円であり、さくら総合リート投資口を1口保有している投資主は、実質的に投資法人みらいの投資口を96,192円<sup>（注）</sup>分保有することになります（1口に満たない端数投資口については市場で売却した代金が金銭で支払われます）。



投資法人みらい  
57,600円

合併比率

1 : 1.67



さくら総合リート  
96,192円<sup>（注）</sup>

### 質問：合併比率はどのように決定されたのか？今後変更となる可能性はあるのか？

- 本合併の合併比率は、両投資法人のデュー・ディリジェンス、独立したファイナンシャル・アドバイザーの算定結果及び助言、アームス・レンジス原則（取引関係にある当事者間の独立性や、競争を行う際の諸条件を平等にする条件、またはそれらが実現している事実）に基づく誠実な交渉が完了した後に決定されました。この交渉は、両投資法人の投資主の皆様へ合併を承認いただく必要があることを認識しながら、中長期的な視点で両投資法人の投資主の皆様へ明確な利益が提供されなければならないという考えに基づき行われています。
- 投資主総会の承認を条件とした法的拘束力を伴う合併契約を締結しており、合併比率が変更されることはありません。



ファイナンシャル・アドバイザー  
三菱UFJモルガン・スタンレー証券

合併比率  
**1 : 1.67**



ファイナンシャル・アドバイザー  
SMBC日興証券



### 質問：合併後の分配金はどうなるのか？

- 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月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」において、明確な根拠に基づく本合併後の業績予想を**適時開示の形式**で公表しています。
- さらに、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-」において、一時的な売却益等の影響を控除した予想巡航分配金を公表しており、**投資法人みらい及びさくら総合リーートの両投資主にとって1口当たり分配金の成長が見込める合併**となっています。

	投資法人みらいの 投資主様基準	さくら総合リーートの 投資主様基準
合併前 予想分配金	1,560円 (2019年10月期)	2,427円 (2019年12月期)
合併後 第1期 予想分配金 (2020年4月期)	1,600円	2,672円
合併後 第2期 予想分配金 (2020年10月期)	1,640円	2,738円
合併後 予想巡航分配金 (短期)	<b>1,540円 以上</b>	<b>2,571円 以上</b>
合併後 予想巡航分配金 (コスト改善後)	<b>1,570円 以上</b>	<b>2,621円 以上</b>

### ③合併に関する前提条件の確認

#### 質問：なぜ投資主総会が2回も開催されることになったのか？

- ライオンパートナーズは、少数投資主として有する権利を行使することで、スターアジアグループによる「敵対的買収」を実現するため、さくら総合リートに十分な検討時間を与えることなく関東財務局に投資主総会の招集許可申立を行い、その結果、ライオンパートナーズが招集する投資主総会の開催が認められました。
- 一方、さくら総合リートが招集する投資主総会は、ライオンパートナーズによって招集される投資主総会に付議される提案に対し、実効性を伴う「対案」として、投資法人みらいとの合併を投資主の皆様にお示しし、両投資法人が投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断した本合併について承認をいただくために開催するものです。
- ライオンパートナーズ側からは、さくら総合リートに対する合併提案はなく、また、ライオンパートナーズから協議に向けた歩み寄りも見られなかったことから、投資主利益に資する具体的な対案を早期にお諮りするため、2つの投資主総会を開催することとなりました。

#### 質問：午前に開催される投資主総会の結果次第では午後の投資主総会が開催されない可能性はあるのか？

- 午前に開催される投資主総会は執行役員・資産運用会社の変更を問うものであり、午後に開催される合併とは議題の内容が本質的に異なります。従って、午後の投資主総会の開催可否は午前の投資主総会の結果とは基本的に関係がありません。
- 午後の投資主総会において、投資法人みらいとさくら総合リートの合併に対して2/3以上の賛成が得られた場合、午前中の投資主総会の結果にかかわらず、本合併は成立するものと考えています。
- 午前の投資主総会においてライオンパートナーズ側の議案が可決され、執行役員の交代が発生した場合であっても、さくら総合リーートの監督役員2名が独立した立場で執行役員の職務執行を監督することになりますので、執行役員の一存で午後の投資主総会を非開催とすることはできません。

#### 質問：ライオンパートナーズはどのようにしてさくら総合リートの投資主に関する情報を入手したのか？

- さくら総合リートの投資主であるライオンパートナーズは、裁判所への閲覧請求を通じて、今回の投資主総会を開催するために必要な範囲でさくら総合リートの投資主名簿を入手しています。
- ライオンパートナーズ関係者が、投資主名簿の記載内容から独自に調査した電話番号に基づく委任状勧誘や自宅訪問を行っているという情報が寄せられていますが、こうした個人情報の利活用にさくら総合リートは関与しておらず、裁判所の閲覧請求を通じて認められた目的及び関係法令に適合しているかは不明です。
- さくら総合リート及びさくら不動産投資顧問は、個人情報の管理を徹底しており、ライオンパートナーズが入手したさくら総合リートの投資主名簿についても、総会終了後に破棄するよう厳正な対応を求める予定です。

#### 質問：合併後、さくら不動産投資顧問の役員・従業員・事業はどうなるのか？

- 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」に記載のとおり、さくら不動産投資顧問及びさくら総合リートのスポンサーであるガリレオグループは本合併後の投資法人の資産運用から撤退することを確認し、合意しています。
- さくら不動産投資顧問の役員・従業員が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の役員に就任することはなく、本合併後の投資法人は三井物産グループの厳格なガバナンスにより運用が行われます。
- 一方、さくら不動産投資顧問の従業員は、さくら総合リートのポートフォリオの運用に関する経験・知見を有していることから、当該従業員の意思や三井物産・イデラパートナーズにおける雇用条件等が整った場合に三井物産・イデラパートナーズの従業員となる可能性があります。現時点で決定した事実はありません。
- さくら不動産投資顧問及び日本におけるガリレオグループの今後の事業内容は未定です。



# ディスクレームー

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。）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）