

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

- 私たちは、スターアジア不動産投資法人の成長にコミットし、実績を上げてまいりました。
- 私たちは、さくら総合リート投資法人の投資口を11,971口（約3.6%）を保有する投資主でもあります。
- 私たちは、ここに「**投資主の、投資主による、投資主のための合併**」をご提案いたします。

スターアジアグループ

マネージングパートナー
Malcolm F. MacLean IV

マネージングパートナー
増山 太郎

スターアジアグループ ライオンパートナーズ合同会社

代表社員
杉原 亨

- 私たちは、その投資主として、さくら総合リート投資法人の現状を鑑み、スターアジア不動産投資法人との合併が望ましいと考えています
- 私たちは、合併の効果をさくら総合リート投資法人の投資主の皆様にご理解頂くべく、2019年5月10日に「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」を公表しました
- 同時に、合併に向けた最初のステップとして、合併協議を円滑に推進するため、さくら総合リート投資法人の執行役員の交代及び資産運用会社の交代を議案とする投資主総会の開催を請求しました
- 本資料は、上記「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」の簡易版であり、詳細版については <http://starasiamanagement.com/> をご参照ください

合併後の姿

さくら総合リート投資法人



総合型リート

資産規模：560億円
物件数：17物件
投資対象：オフィスビル、
商業施設、住宅、
その他

スターアジア不動産投資法人



総合型リート

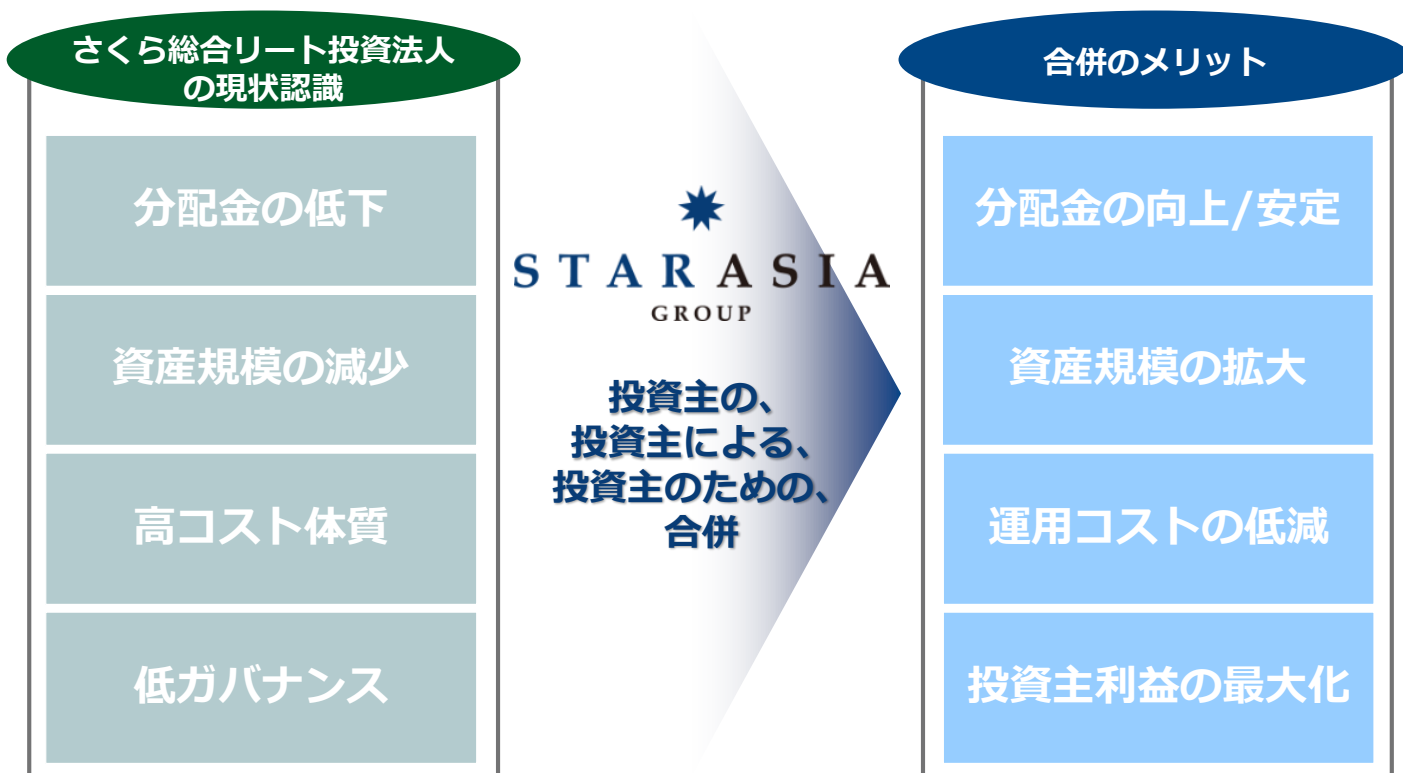
資産規模：1,023億円
物件数：34物件
投資対象：オフィス、商業施設、
住宅、物流施設、ホテル、
学生専用レジデンス

合併後

資産規模：1,584億円（単純合計）
物件数：51物件
投資対象：オフィス、商業施設、住宅、
物流施設、ホテル、学生専用
レジデンス、その他

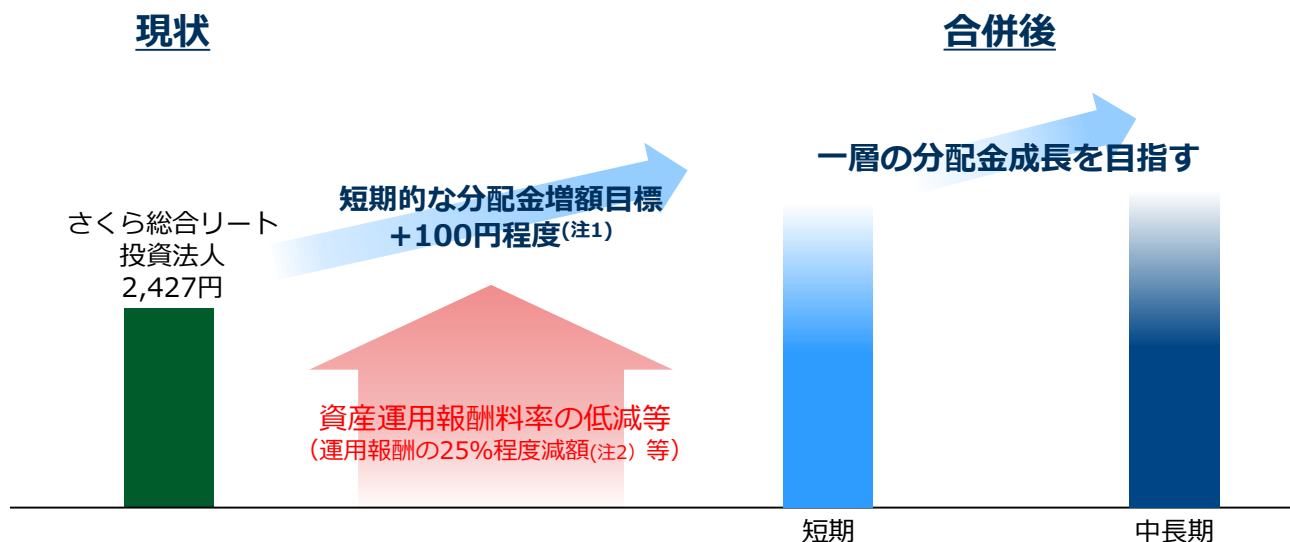
スターアジア不動産投資法人との合併による投資主利益の向上

本合併は、さくら総合リート投資法人の投資主の皆様にとって、投資主利益の向上に繋がると確信しています



投資主利益の向上 分配金の向上

短期的には1口当たり分配金の100円増額を目標とし、中長期的には一層の1口当たり分配金の増額を目指します

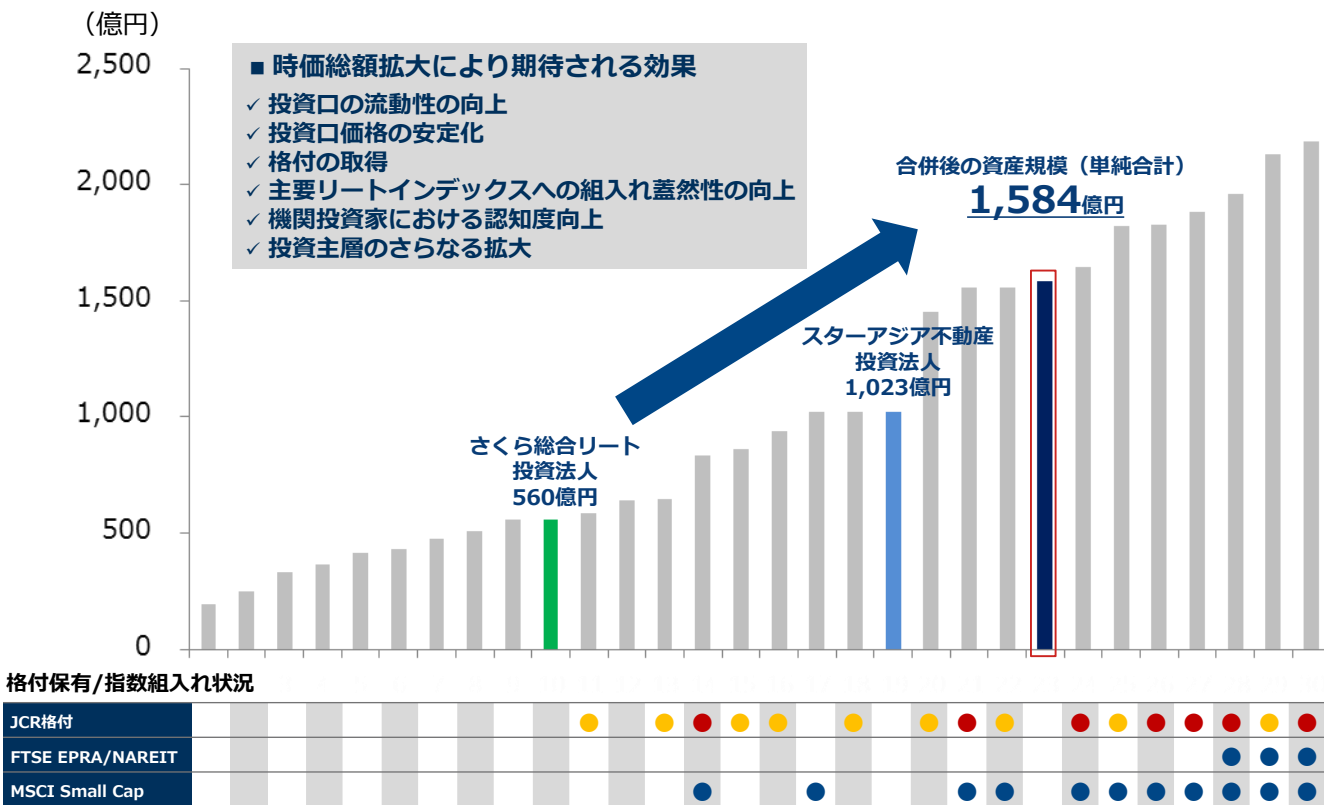


注1：2019年4月末日の投資口価格の水準を前提として合併した場合の発行済投資口の総口数（想定）及び下記注2に記載のコスト削減等により実現見込みの効果を基に算出した概数を記載
注2：2019年5月10日現在、さくら総合リート投資法人がさくら不動産投資顧問に支払っている資産運用報酬を、スターアジア不動産投資法人がスターアジア投資顧問株式会社に支払っている資産運用報酬の水準に合わせることで25%程度減額予定

投資主利益の向上 資産規模拡大、ポートフォリオの強化

J-REITにおける資産規模面のポジショニング向上

合併後の資産規模は単純合計で1,584億円となり収益の安定性が強化され、時価総額も増大することにより投資口の流動性の向上が期待されます

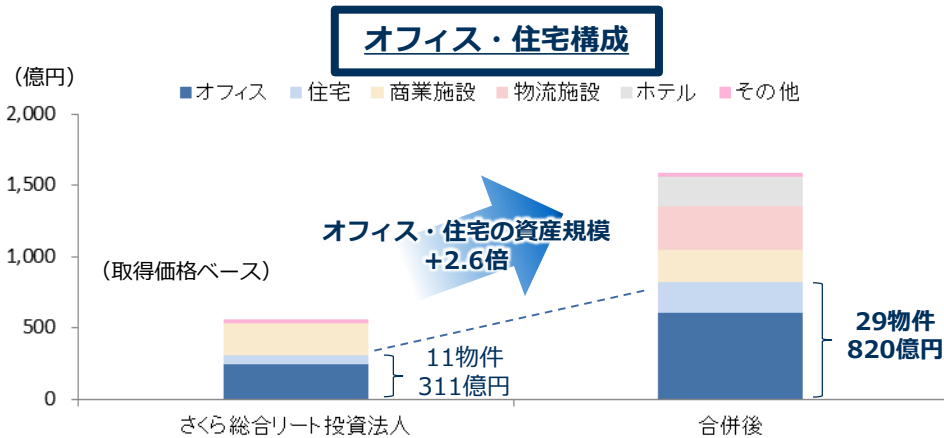
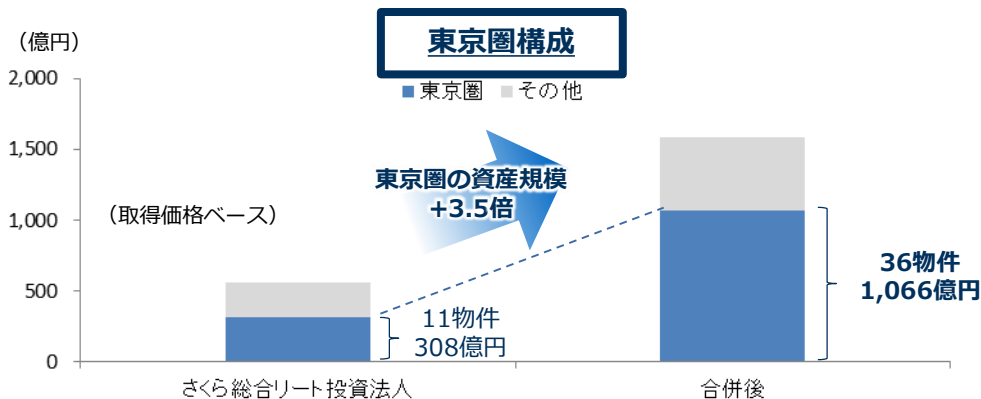


※ JCR格付について、AA-は●、A格（A-, A, A+）は●で記載

注1：2019年3月末日時点の資産規模（取得価格ベース）
注2：資産規模2,200億円未満の29銘柄を記載

ポートフォリオの強化及び分散の進展

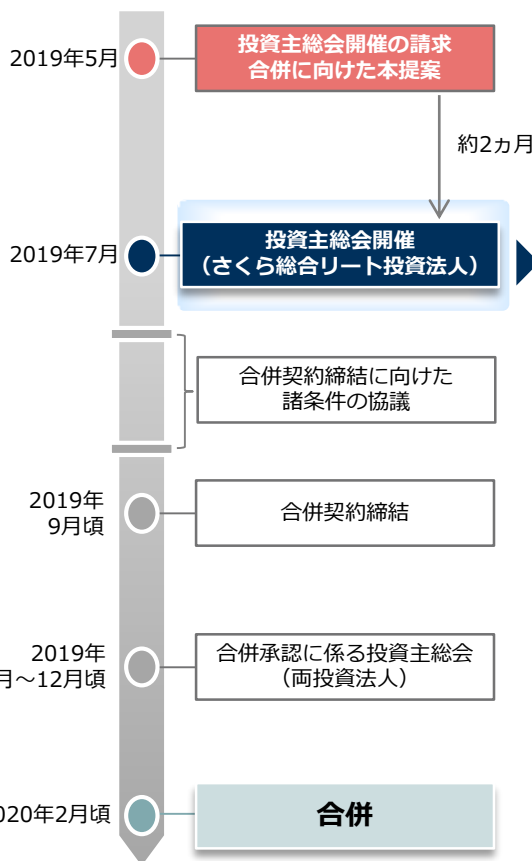
内部成長が期待でき、投資家の注目度が高い中規模オフィスと住宅が大幅に増加します



投資主総会の開催請求

2019年5月10日に、合併協議を推進するため、さくら総合リート投資法人の執行役員及び資産運用会社の交代を議案とする投資主総会の開催を請求いたしました

本提案をご覧ください、ライオンパートナーズ合同会社への委任状をご提出頂くか、または提案議案へのご賛成をお願いいたします



投資主の皆様には、以下のいずれかのご対応をお願い致します。

①委任状のライオン
パートナーズ
合同会社へのご提出

②投資主総会にて
提案議案へのご賛成

③提案議案につき
賛成の議決件行使書
のご送付

さくら総合リート投資法人の投資主総会にむけた議案及び提案理由

執行役員の交代

- 議案1 現執行役員の解任
- 議案2 新執行役員の選任
 - ✓ 投資主の皆様のための運用に資するため、さくら総合リート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（スターアジアグループ）の代表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

資産運用会社の交代

- 議案3 現資産運用委託契約の解約
- 議案4 新資産運用委託契約の締結
 - ✓ これまで、常に投資主利益の最大化を追求する運用を展開してきた、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をさくら総合リート投資法人の新資産運用会社とするために、資産運用委託契約を締結することをご提案いたします

新執行役員候補

杉原 亨

現 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
元 スターアジア投資顧問株式会社 取締役兼財務管理部長

略歴

1991年4月	野村證券株式会社 入社
2006年10月	パークレイズ証券株式会社 入社
2012年7月	ケネディクス株式会社 入社
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
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
2015年8月	同社 取締役兼財務管理部長
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



私は、J-REIT市場創設以来、証券会社及び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。J-REIT市場の制度と歴史を充分理解した上で、これまでに活用されてこなかった投資主主導による投資主総会開催請求の活用によって、J-REIT市場及び投資家の皆様の利益に資する企業行動を行い、市場の更なる発展の一助になればと考え行動しております。

本提案は、市場創設以来初の「少数投資主による投資主のための合併」を目指す投資主総会の開催請求であり、投資主の皆様利益に資する提案であると確信しております。

<本資料に関する問合せ先>

ライオンパートナーズ合同会社

■ 電話番号 : 03-4577-7871

■ E-mail : info@starasia-lp.com

- 本資料は、当社（ライオンパートナーズ合同会社）が提案す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の合併等に関するご提案についての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。