

(証券コード：8956)
2021年3月9日

投資主各位

東京都千代田区大手町一丁目5番1号
プレミア投資法人
執行役員 大寺 健之

第11回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、本投資法人の第11回投資主総会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。

なお、新型コロナウイルスの国内における感染状況に鑑みまして、投資主の皆様におかれましては、本投資主総会へのご来場をお控えいただくことをご推奨申し上げます。

当日ご出席いただかない場合は、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用紙に賛否をご表示いただき、2021年3月24日（水曜日）午後5時までに到着するよう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（以下「投信法」といいます。）第93条第1項に基づき、規約第20条第8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）

規約第20条第8項

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。この場合、議案について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： 2021年3月25日（木曜日）午前10時00分
（受付開始予定時刻 午前9時30分）
2. 場 所： 東京都港区芝浦三丁目4番1号
グランパーク プラザ棟3階会議室
（末尾の投資主総会会場ご案内図をご参照ください。）
3. 目的事項：
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用紙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。

◎代理人による議決権の行使につきましては、議決権を有する他の投資主様1名を代理人として、その議決権を行使することができます。ただし、代理権を証する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

◎投資主総会参考書類に修正すべき事項が生じた場合は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.pic-reit.co.jp>）において、修正後の事項を掲載させていただきますので、ご了承ください。

◎従前、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プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」は、会場での新型コロナウイルスの感染リスクを低減するため、今回は開催しないことといたしました。これに代えまして、運用状況のご報告にかかる動画配信を以下のとおり予定しております。

投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

【運用状況ご報告の動画配信について】

- ・ 配信予定日時：2021年3月26日（金曜日）午後3時30分
- ・ 配信方法： 本投資法人ウェブサイト（<https://www.pic-reit.co.jp>）に掲載

- ◎新型コロナウイルス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。
- ◎今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、本投資主総会における感染防止に向けた対応方法の変更に関するお知らせ等を本投資法人ウェブサイト (<https://www.pic-reit.co.jp>) に掲載する場合がございますので、あわせてご確認くださいませようお願い申し上げます。
- ◎従前、投資主総会後に投資主の皆様にお送りしておりました決議通知につきましては、書面によるご送付に代えて、本投資法人ウェブサイト (<https://www.pic-reit.co.jp>) に掲載させていただきますので、ご確認くださいませようお願い申し上げます。
- ◎本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

新型コロナウイルス感染防止への対応について

本投資法人は、新型コロナウイルスの国内における感染状況を踏まえ、本投資主総会における新型コロナウイルス感染防止のため、経済産業省及び法務省が2020年4月2日付で公表した「株主総会運営に係るQ&A」（その後の更新を含みます。）を参考に、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。

<投資主の皆様へのお願い>

- ・本投資主総会における議決権は、書面によって行使することもできます。投資主の皆様のご安全確保・新型コロナウイルス感染防止の観点から、投資主の皆様におかれましては、**本投資主総会へのご来場をお控えいただくこと及び同封の議決権行使書面の事前郵送による議決権行使をご推奨申し上げます。**
- ・特に、ご高齢の方や基礎疾患がある方、妊娠されている方におかれましては、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。

<来場される投資主様へのお願い>

- ・当日の会場では、感染防止対策の一環として、来場された投資主様のお席の間隔を広くとる予定であるため、十分な数のお席を確保できない場合がございます。万が一お席をご用意できない場合、会場内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。

- ・役員及び総会運営スタッフは、マスク等を着用した状態で対応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、マスク等を着用の上で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いただきますようお願い申し上げます。
- ・会場受付にて検温を実施させていただきます。ご協力をいただけない投資主様につきましては、ご入場をお断りする場合がございます。また、測定時に37.5℃以上の発熱、咳等の新型コロナウイルス感染症が疑われる症状をお持ちの投資主様には、本投資主総会への入場をお断りする場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ・本投資主総会中に体調不良と見受けられる方には、運営スタッフがお声掛けをさせていただきます、ご退席いただく場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- ・上記の各対応により、会場での受付に通常よりもお時間を要します。会場へお越しいただく際は、なるべくお早めにご来場くださいますようお願い申し上げます。
- ・**本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社による「運用状況報告会」は、会場での新型コロナウイルスの感染リスクを低減するため、今回は開催しないことといたしました。**これに代えまして、本投資主総会開催日の翌日である2021年3月26日（金曜日）午後3時30分から、本投資法人ウェブサイト（<https://www.pic-reit.co.jp>）にて運用状況のご報告にかかる動画配信を予定しております。投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。
- ・**本投資主総会にご出席の投資主様へのお土産のご用意はございません。**
- ・上記のほか、本投資主総会の秩序維持及び新型コロナウイルス感染防止の観点から、必要な措置を講じる場合がございますので、投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解及びご協力のほどお願い申し上げます。

なお、今後の状況の変化によっては、本投資主総会の延期又は会場の変更、上記の対応方法の変更に関するお知らせ等を本投資法人ウェブサイト（<https://www.pic-reit.co.jp>）に掲載する場合がございますので、あわせてご確認ください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) (第1条関係)

本投資法人の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社が、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（以下「NTT都市開発」といいます。）の完全子会社となったことから、NTT都市開発が本投資法人の単独スポンサーであることを明確にするため、本投資法人の商号を「NTT都市開発リート投資法人」に変更するものであります。

(2) (第15条第4項関係)

本投資法人が運用資産として保有している不動産等を譲渡する場合において、資産運用会社が遂行する当該譲渡に関する業務の対価を定めるため、資産運用会社に対して支払う資産運用報酬に関する規定を新設するものであります。

(3) (第15条第5項関係)

本投資法人が他の投資法人と新設合併又は吸収合併（本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みます。）を実施する場合において、資産運用会社が遂行する当該合併に関する業務の対価を定めるため、資産運用会社に対して支払う資産運用報酬に関する規定を新設するものであります。

(4) (第20条関係)

本投資法人の投資主総会の開催時期を現在の3月から9月に変更することにより、国内の上場株式会社の株主総会が集中する時期を回避し、投資主の皆様が本投資法人への議決権行使をより行いやすくするため、所要の変更を行うものであります。

(5) (規約別紙「資産運用の対象及び方針」II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (1)投資対象 B. その他の特定資産 ⑱関係)

特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）の導入に関連して、本投資法人の投資口に係る配当等が当該非課税制度の対象となるようにするため、所要の変更を行うものであります。

(6) その他

上記のほか、表現の明確化又は形式的な字句修正のため、所要の変更を行うものであります。

2 規約の変更内容

現行規約の一部を、次のとおり変更しようとするものであります。

※下線は変更部分を示します。

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>プレミア</u>投資法人と称し、英文では、<u>Premier</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する取扱い<u>並びに</u>その手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、<u>修繕等又は分配金の支払</u>、本投資法人の運営に要する資金、<u>若しくは</u>債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限る。）からの借入に限るものとする。 2. ～3. （記載省略）</p>	<p>第1条（商号） 本投資法人は、<u>NTT都市開発リート</u>投資法人と称し、英文では、<u>NTT UD REIT</u> Investment Corporationと表示する。</p> <p>第7条（投資口の取扱規則） 本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、その他投資口に関する取扱い<u>及び</u>その手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規則による。</p> <p>第14条（借入金及び投資法人債発行の限度額等） 1. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得・<u>修繕等</u>、<u>分配金の支払若しくは</u>本投資法人の運営に要する資金、<u>又は</u>債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の債務の返済を含む。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができる。なお、資金を借入れる場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）における「投資法人に係る課税の特例」に規定する機関投資家に限る。）からの借入に限るものとする。 2. ～3. （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. ～3. （記載省略）</p> <p>（新設）</p>	<p>第15条（資産運用会社に対する資産運用報酬の計算方法及び支払の時期）</p> <p>1. ～3. （現行どおり）</p> <p>4. 運用報酬 4</p> <p><u>運用資産として保有している不動産等を譲渡した場合（本投資法人が、不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を譲渡した場合を含む。）、当該不動産等の譲渡価額（土地・建物一体の譲渡価額をいい、複数の不動産が同時に譲渡される場合はそのそれぞれの譲渡価額とする。但し、消費税及び地方消費税相当額並びに譲渡に伴う費用は除く。）に応じて、以下の料率を乗じた金額の合計額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を、譲渡日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>100億円以下の部分に対して、0.25%</u> • <u>100億円超300億円以下の部分に対して、0.1%</u> • <u>300億円超500億円以下の部分に対して、0.025%</u> • <u>500億円超の部分に対して、なし</u>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、<u>2017年3月1日</u>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<u>3月1日</u>及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集するものとする。 2. 前項に基づき投資主総会を招集する場合には、<u>2016年12月末日</u>及び以降、隔年毎の<u>12月末日</u>における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、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。 	<p>5. 運用報酬5</p> <p><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であ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。）の相手方の保有する不動産等（不動産を裏付けとする有価証券その他の資産を含む。）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当該不動産等のうち、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の0.5%に相当する金額（1円未満切捨）並びに当該金額に係る消費税及び地方消費税相当額を上限として、本投資法人が資産運用会社と締結した資産運用委託契約により定める金額を、当該合併の効力発生日の属する月の翌月末日までに支払う。</u></p> <p>第20条（投資主総会に係る事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人は、<u>2022年9月1日</u>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<u>9月1日</u>及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集するものとする。 2. 前項に基づき投資主総会を招集する場合には、<u>2022年6月末日</u>及び以降、隔年毎の<u>6月末日</u>における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、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。

現 行 規 約	変 更 案
<p>3. ～12. (記載省略)</p> <p>第22条 (役員会に関する事項)</p> <p>1. 役員会は、<u>すべての</u>執行役員及び監督役員で構成されるものとし、法令又は本規約に定める権限を行うほか、執行役員の職務の執行を監督する。</p> <p>2. ～5. (記載省略)</p> <p>第24条 (執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期)</p> <p>本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は次のとおりとする。</p> <p>執行役員の各々について1人あたり月額800,000円以内の金額、監督役員の各々について1人あたり月額350,000円以内の金額で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに執行役員、<u>監査役員</u>の指定する口座への振込により支払う。</p> <p>第25条 (諸費用の負担)</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合かかる遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>3. ～12. (現行どおり)</p> <p>第22条 (役員会に関する事項)</p> <p>1. 役員会は、<u>全ての</u>執行役員及び監督役員で構成されるものとし、法令又は本規約に定める権限を行使するほか、執行役員の職務の執行を監督する。</p> <p>2. ～5. (現行どおり)</p> <p>第24条 (執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期)</p> <p>本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は次のとおりとする。</p> <p>執行役員の各々について1人あたり月額80万円以内の金額、監督役員の各々について1人あたり月額35万円以内の金額で、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定する金額とし、当月分を当月末までに執行役員及び監督役員の指定する口座への振込により支払う。</p> <p>第25条 (諸費用の負担)</p> <p>1. 本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社からこれらの者が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合、<u>かかる</u>遅延利息又は損害金を負担する。</p> <p>2. (現行どおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第26条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法上課税対象項目とされるもの（以下、総称して「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税等を負担するものとし、その消費税及び地方消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。</p>	<p>第26条（消費税及び地方消費税）</p> <p>本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法及び地方税法上課税対象項目とされるもの（以下、総称して「課税対象項目」という。）に課税される消費税及び地方消費税を負担するものとし、その消費税及び地方消費税相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
(規約別紙) 資産運用の対象及び方針 プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）規約第9条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。	(規約別紙) 資産運用の対象及び方針 本規約第9条に基づき別に定める資産運用の対象及び方針（以下「本運用方針」という。）は、次のとおりとする。
I. 資産運用の基本方針 (記載省略)	I. 資産運用の基本方針 (現行どおり)
II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (記載省略)	II. 資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲等 (現行どおり)
(1) 投資対象	(1) 投資対象
A. 主たる投資対象とする特定資産 (記載省略)	A. 主たる投資対象とする特定資産 (現行どおり)
a. 不動産等	a. 不動産等
① (記載省略)	① (現行どおり)
② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含むが、後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）	② 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含むが、 <u>下記b. に掲げる</u> 不動産対応証券に該当するものを除く。）
③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（後記b. 不動産対応証券に該当するものを除く。）	③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（ <u>下記b. に掲げる</u> 不動産対応証券に該当するものを除く。）
④ (記載省略)	④ (現行どおり)
b. 不動産対応証券 資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの	b. 不動産対応証券 資産の2分の1を超える額を <u>上記</u> <u>a. に掲げる</u> 不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの
①～④ (記載省略)	①～④ (現行どおり)

現 行 規 約	変 更 案
<p>B. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、上記A. に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①～⑰（記載省略）</p> <p>⑱デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。但し、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として運用するものに限る。）に係る権利</p> <p>⑲～㉑（記載省略）</p> <p>C. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除く。）に対する投資</p> <p>本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。</p> <p>①～⑥（記載省略）</p> <p>⑦地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>⑧その他不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの</p> <p>D. ～E.（記載省略）</p>	<p>B. その他の特定資産</p> <p>本投資法人は、上記A. に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか次に掲げる特定資産により運用する。</p> <p>①～⑰（現行どおり）</p> <p>⑱デリバティブ取引（金商法で定めるものをいう。但し、本投資法人の負債に係る価格変動及び金利変動により生じるリスクを減じることが目的として運用するものに限る。）に係る権利</p> <p>⑲～㉑（現行どおり）</p> <p>C. 特定資産以外の資産（組織運営に伴い保有する資産を除く。）に対する投資</p> <p>本投資法人は、特定資産のほか、以下の資産に投資することがある。但し、本運用方針のために必要又は有用と認められる場合に投資するものとする。</p> <p>①～⑥（現行どおり）</p> <p>⑦地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）</p> <p>⑧その他上記A. に掲げる不動産等又は不動産対応証券と併せて取得することが適当であると認められるもの</p> <p>D. ～E.（現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(2) 投資態度</p> <p>①～②（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、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。</p> <p>III. 投資制限 （記載省略）</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲</p> <p>(1)（記載省略）</p> <p>(2) 前号の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）を受入れ又は差入れることがあり、受入れた敷金等は、本運用方針の定めに基づき運用するものとする。</p> <p>(3)（記載省略）</p> <p>V. 法令・規則等の遵守</p> <p>本投資法人の運用資産は、本運用方針の定めのほか、投信法並びに関係法令及び一般社団法人投資信託協会に定める規則等（その後の改正を含む。）を遵守し運用するものとする。</p>	<p>(2) 投資態度</p> <p>①～②（現行どおり）</p> <p>③本投資法人が取得する資産の組入比率については、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、<u>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>III. 投資制限 （現行どおり）</p> <p>IV. 組入資産の貸付けの目的及び範囲</p> <p>(1)（現行どおり）</p> <p>(2) 前号の不動産の賃貸に際しては、敷金又は保証金等これらに類する金銭（以下「敷金等」という。）を受入れ又は差入れることがあり、<u>本投資法人は、受入れた敷金等を、本運用方針の定めに基づき運用するものとする。</u></p> <p>(3)（現行どおり）</p> <p>V. 法令・規則等の遵守</p> <p>本投資法人は、<u>運用資産を</u>、本運用方針の定めのほか、投信法並びに関係法令及び一般社団法人投資信託協会に定める規則等（その後の改正を含む。）を遵守し運用するものとする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: center;">(規約別紙)</p> <p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>プレミア投資法人（以下「本投資法人」という。）規約（以下「本規約」という。）第11条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 （記載省略）</p> <p>II. 資産評価の基準日 （記載省略）</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産等</p> <p>①不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定するが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができる。</p> <p>②～④（記載省略）</p>	<p style="text-align: center;">(規約別紙)</p> <p style="text-align: center;">資産評価の方法及び基準</p> <p>本規約第11条第1項に基づき別に定める資産評価の方法及び基準（以下「本評価基準」という。）は、次のとおりとする。</p> <p>I. 資産評価の原則 （現行どおり）</p> <p>II. 資産評価の基準日 （現行どおり）</p> <p>III. 資産評価の方法及び基準</p> <p>1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) 不動産等</p> <p>①不動産、不動産の賃借権及び地上権 取得価額から減価償却累計額を控除した価額。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算定するが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資主保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができる。</p> <p>②～④（現行どおり）</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

現執行役員 大寺健之は、2021年3月31日をもって任期満了となりますので、2021年4月1日付けで、新たに執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、執行役員の任期は、第1号議案が原案どおり承認可決されることを条件として、現行規約第21条第3項の定めにかかわらず、第1号議案による変更後の規約第20条第1項の定めに基づき2022年9月1日及びその日以後遅滞なく招集される投資主総会の終結のときまでとします。

なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
かとう ゆういち 加藤 祐一 (1963年9月28日)	1987年4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年10月 東日本電信電話株式会社 群馬支店 企画総務部 担当部長 2006年5月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 担当部長 2009年10月 同社 ビル事業本部 事業企画部長 2010年4月 同社 ビル事業本部 事業推進部長 2013年9月 同社 東海支店長 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部長（現職）	0口

- 重要な兼職に該当する事実

執行役員候補者 加藤祐一は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の取締役投資運用本部長です。

- 投資法人との特別な利害関係

上記を除き、該当ありません。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。執行役員候補者 加藤祐一は、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

第3号議案：補欠執行役員1名選任の件

第10回投資主総会にて補欠執行役員に選任された大寺健之は、前執行役員 香月重人の辞任に伴い執行役員に就任したため、現在、補欠執行役員は不在であります。つきましては、執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、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。本議案において、補欠執行役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、現行規約第21条第4項の定めにより、第2号議案における執行役員の任期が満了するときまでとします。

なお、本議案は、本投資法人の監督役員の全員の同意によって提出されたものであります。

補欠執行役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
おお 寺 健 之 (1964年4月15日)	1988年4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年7月 東日本電信電話株式会社 秋田支店 企画部長 2013年4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長 2018年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 2018年8月 同社 取締役 財務部長 2019年6月 本投資法人 執行役員 (現職) 2019年8月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 広報室長 2019年8月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 広報室長 2020年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 執行役員 経営企画部長 (現職)	0口

- 重要な兼職に該当する事実

補欠執行役員候補者 大寺健之は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の執行役員 経営企画部長です。

- 投資法人との特別な利害関係

上記を除き、該当ありません。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。補欠執行役員候補者 大寺健之は、現在、執行役員として当該保険契約の被保険者に含まれており、補欠執行役員となった大寺健之が再び執行役員に就任した場合は、再び当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

なお、上記補欠執行役員については、その就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

第4号議案：監督役員2名選任の件

現監督役員 飯沼春樹及び^{だい}基祐二は、2021年3月31日をもって任期満了となりますので、2021年4月1日付けで、監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、第1号議案が原案どおり承認可決されることを条件として、現行規約第21条第3項の定めにかかわらず、第1号議案による変更後の規約第20条第1項の定めに基づき2022年9月1日及びその日以後遅滞なく招集される投資主総会の終結のときまでとします。

監督役員候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴	所有する 本投資法人の 投資口数
1	飯沼春樹 (1948年4月19日)	1976年4月 弁護士登録 1978年4月 飯沼総合法律事務所開設 同所 代表者(現職) 2002年5月 本投資法人 監督役員(現職) 2016年6月 株式会社日本格付研究所 社外取締役(現職) 大東紡織株式会社(現 ダイトウボウ株式会社) 取締役監査等委員(現職)	0口
2	基祐二 (1955年1月20日)	1978年11月 監査法人朝日会計社(現 有限責任あずさ監査法人) 入社 1982年9月 公認会計士登録 2001年5月 同監査法人 代表社員(現 パートナー) 2011年7月 同監査法人 東京事務所第2事業部副事業部長 2013年7月 公認会計士 基祐二事務所開設 同所 代表者(現職) 2013年9月 株式会社ABP設立 同社 代表取締役社長(現職) 2014年6月 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 取締役(現職) 山下ゴム株式会社 監査役(現職) 2015年4月 本投資法人 監督役員(現職)	0口

- 重要な兼職に該当する事実

監督役員候補者 飯沼春樹は、飯沼総合法律事務所の代表者です。

監督役員候補者 基祐二は、公認会計士 基祐二事務所の代表者であり、かつ、株式会社A B Pの代表取締役社長です。

なお、両候補者は現在、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。

- 投資法人との特別な利害関係

両候補者について、該当ありません。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。両候補者は、現在、監督役員として当該保険契約の被保険者に含まれております。

第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

現補欠監督役員 尾関純の選任に係る決議は、2021年3月31日をもって効力を失います。つきましては、監督役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、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。本議案において、補欠監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、現行規約第21条第4項の定めにより、第4号議案における監督役員の任期が満了するときまでとします。

補欠監督役員候補者は次のとおりであります。

氏名 (生年月日)	略 歴	所有する 本投資法人の 投資口数
お ぜき じゅん 尾 関 純 (1956年4月3日)	1979年4月 東京国税局 入局 1984年1月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あ ずさ監査法人）入社 1986年3月 公認会計士登録 2004年5月 同監査法人 代表社員（現 パート ナー） 2016年7月 公認会計士 尾関会計事務所開設 同所 代表者（現職） 2017年6月 株式会社テクノメディカ 取締役監査 等委員（現職） 2019年3月 コバルトインベストメント株式会社 取締役（現職） 2020年3月 ユー・エム・シー・エレクトロニクス 株式会社 取締役監査等委員（現職）	0口

- 重要な兼職に該当する事実

補欠監督役員候補者 尾関純は、公認会計士 尾関会計事務所の代表者です。

- 投資法人との特別な利害関係

該当ありません。

- 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる一定の損害を当該保険契約により填補することとしております。

また、当該保険契約の期間満了の際には、同内容の契約を再度締結する予定です。補欠監督役員候補者 尾関純が監督役員に就任した場合、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。

なお、上記補欠監督役員については、その就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行う場合があります。

<参考事項>

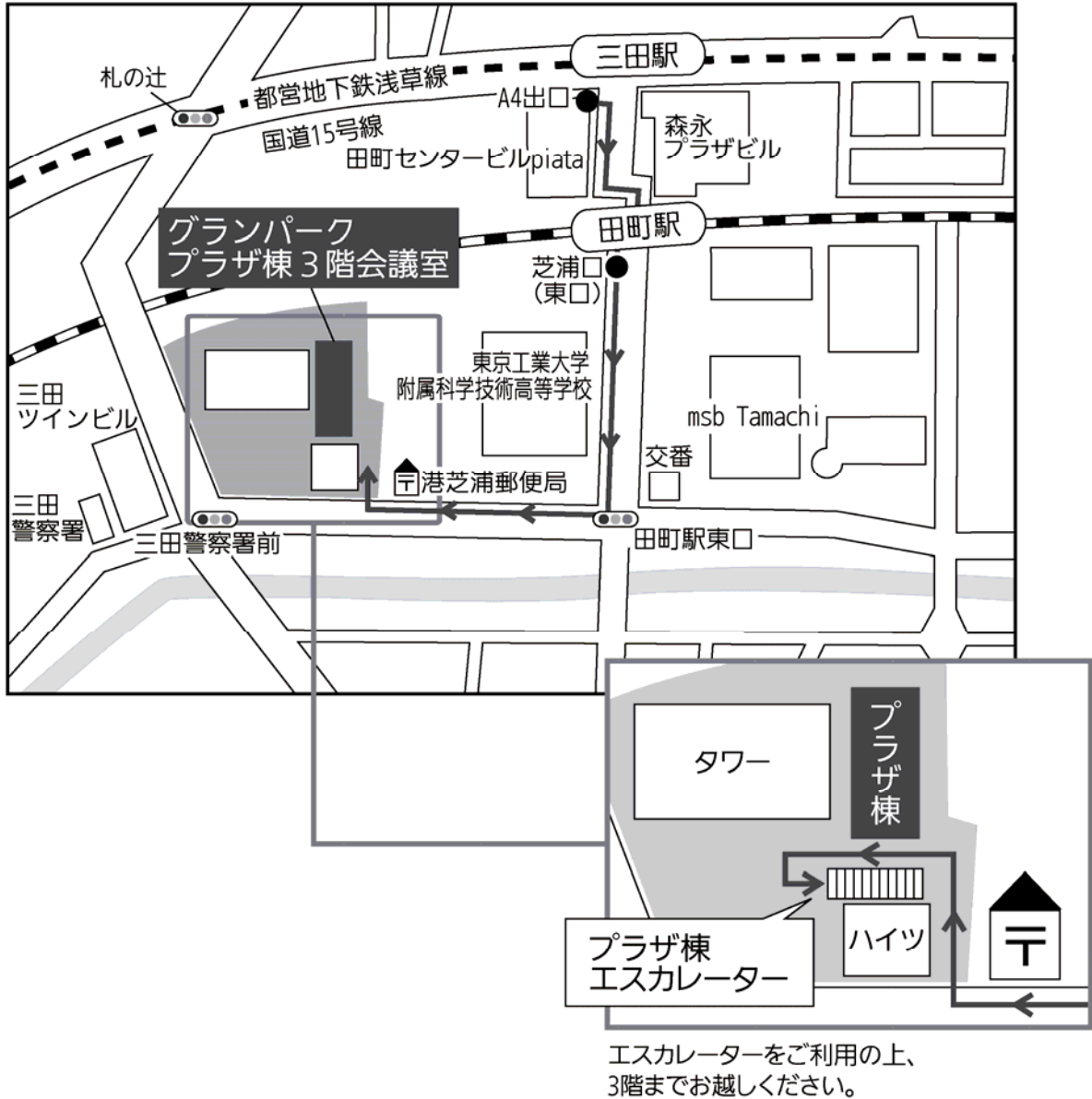
本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人の現行規約第20条第8項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記の第1号議案乃至第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11回投資主総会 会場ご案内図

会場 東京都港区芝浦三丁目4番1号
グランパーク プラザ棟3階会議室
電話 03-5441-2100



交通手段のご案内

- <JR線> 山手線・京浜東北線 田町駅芝浦口（東口）から徒歩約5分
- <地下鉄> 都営地下鉄浅草線・三田線 三田駅A4出口から徒歩約7分

