上場投資法人の分配金に係る

10%軽減税率の廃止について(所得税7%、住民税3%)

平成26年1月1日から上場投資法人の分配金に係る10%軽減税率 (所得税7%、住民税3%)は廃止され、本来の税率である20%(所得税 15%、住民税5%)となりました。

また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が施行されており、その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。

そのため、上場投資法人の分配金もその源泉所得税を徴収する際に [復興特別所得税]が併せて徴収されています。

<上場投資法人の分配金に係る源泉徴収税率について>

分配金の 支払開始日	平成26年1月1日~ 平成49年12月31日			平成50年1月1日~
		20.315%		20%
上場投資法人の 分配金の税率	税 率 内 所得税(15%)+ *復興特別所得税(0.315)		内	所得税(15%)
Ē		住民税(5%)	訳	住民税(5%)

- ※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%
- ◎その他ご留意事項につきましては、下記をご参照ください。

◎上場投資法人の分配金の源泉徴収に係るご留意事項

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の投資口をご所有されている場合の所得税率は、20.42%(所得税20%+*復興特別所得税0.42%)となります。
- ※20%×復興特別所得税率2.1%=0.42%
- なお、住民税につきましては、別途お手続きが必要となります。
- ・分配金をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

◎「復興特別所得税」に係るご留意事項

- 所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認ください。 (本内容は、平成26年1月時点の情報をもとに作成しています。)



投資主の皆様へ

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。 平素はSIA不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、SIAグループ(注1)が豊富な運用ノウハウを持つAクラス及びBクラス(注2)のオフィスビルと商業施設を投資対象として、「収益性」と「安定性」の追求を通じ投資主利益の最大化を目指すという基本方針のもと、平成25年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に新規上場し、このたび第1期(平成26年2月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様の力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

本投資法人の第1期の運用状況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により上場時に予定していた20物件(取得価格合計:74,726百万円)の取得を完了し、実質的な運用を開始致しました。物件の取得後は、積極的なリーシング活動や物件価値の維持・向上のための修繕工事を実施するなど、ポートフォリオの収益力強化やテナント満足度の向上に努めてまいりました。こうした運用のもと当期の決算は、営業収益2,493百万円、営業利益1,199百万円、経常利益368百万円、当期純利益366百万円と予想を上回る結果となり、1口当たりの分配金についても平成25

年10月9日時点の予想4,327円を557円上回る4,884円となり

ました。

本投資法人は、今後も引き続き「収益性」と「安定性」を追求 し、中長期にわたる安定した配当と投資主利益の最大化を目 指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変 わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



SIA不動産投資法人 執行役員 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役社長 勝野 浩幸

目 次
第1期決算のご報告(決算ハイライト)1
運用状況2
今後の取り組み4
本投資法人の特徴 6
SIAグループのサポートを活用した成長戦略8
財務戦略9
ポートフォリオの概要10
ポートフォリオマップ12
主要物件紹介14
I 資産運用報告16
Ⅱ 貸借対照表 34
Ⅲ 損益計算書
Ⅳ 投資主資本等変動計算書
V 注記表
VI 金銭の分配に係る計算書
Ⅵ 会計監査人の監査報告書45
▼ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
投資法人/資産運用会社の概要 48
投資主インフォメーション 49

- (注1):SIAグループは、本資産運用会社の他、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(SIA)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM)により構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。
- (注2):「Aクラス」とは、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

第1期決算のご報告(決算ハイライト)

Financial Highlights
1口当たりの分配金 4,884円

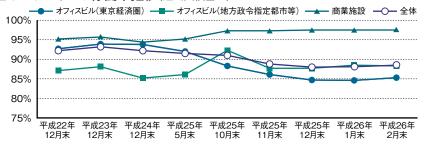
営業収益	2,493高州
営業利益	1,199 _{вля}
経常利益	368 _{вля}
分配金総額	366
1口当たり分配金	4,884 _P
総資産額	82,428 _{вля}
純 資 産 額	33,005 _{вля}
1□当たり純資産額	439,484 _n

運用状況

稼働率の推移とリーシング状況

当期は、一部大ロテナントの解約が発生したものの、湯島ファーストジェネシスビルや36山京ビル等において満室稼働を達成するなど各物件のリーシングは概ね順調に推移いたしました。その結果、第1期末におけるポートフォリオ全体の稼働率は88.5%となりました。

■ポートフォリオ稼働率推移(過去実績含む)



	平成22年 12月末		平成24年 12月末		平成25年 10月末				平成26年 2月末
オフィスビル(東京経済圏)	92.7%	93.9%	93.8%	92.0%	88.3%	86.1%	84.7%	84.6%	85.3%
オフィスビル(地方政令指定都市等)	87.1%	88.1%	85.2%	86.1%	92.3%	87.7%	87.7%	88.5%	88.3%
商業施設	95.2%	95.7%	94.4%	95.2%	97.3%	97.3%	97.5%	97.5%	97.5%
全 体	92.2%	93.2%	92.2%	91.5%	91.0%	88.8%	88.0%	88.1%	88.5%

■リーシング状況



Jタワー

- ・大口テナントの退去により5フロアの解約となりましたが、 2.5フロア(約1,170坪)の早期テナント誘致に成功いたしました。(平成26年4月契約開始)
- ・府中に所在する企業の増床移転ニーズを発掘し、約135 坪の拡張移転の取り込みに成功いたしました。(平成25年 10月契約開始)



南品川JNビル・Nビル・Jビル

- ・大口テナントの拠点集約による退去により、当初972坪の 解約対象面積でありましたが、粘り強い交渉により295坪 分の再契約の獲得に成功いたしました。
- 南品川Jビルについて、空き区画(約70坪)のテナント誘致に成功し、満室稼働を達成いたしました。(平成26年4月契約開始)

湯島ファーストジェネシスビル



・共用部リニューアルを実施し、3フロア(約470坪)の早期のテナント誘致に成功し、満室稼働を達成いたしました。 (平成26年3月契約開始)

36山京ビル



・館内増床ニーズの開拓を 行い1フロア(約180坪) を、専用部のリニューアル 工事を実施し、さらに1フロ ア(約150坪)のテナント誘 致に成功し、満室稼働を達 成いたしました。

(平成26年4月契約開始)

物件価値の維持・向上への取り組み

工事費等の見積りに対する綿密な検証・査定にも取り組み、工事内容の質を維持しながら、 約13%の工事費等の削減も実現しました。

■第1期の主な修繕工事の事例

【CP10ビル トイレ・給湯室リニューアル工事









Before

▮MY熊本ビル トイレリニューアル工事



Before

After

After

■第1期の工事費等削減効果

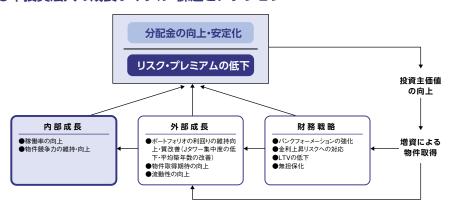
当初見積金額 A	発注金額 B	削減金額	削減率
(注1)	(注2)	C=A-B	C/A
約146百万円	約126百万円	約19百万円	約13.6%

- (注1) 当初見積金額とは、工事の実施に際し工事業者から当初提出された見積金額をいいます。
- (注2) 発注金額とは、検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。
- (注3) 10万円以上の工事のみ査定対象としています。

今後の取り組み

Jタワー、南品川JNビル・Nビルを中心に、稼働率の向上(内部成長)を最優先課題として取り組むとともに、物件取得(外部成長)や財務基盤の強化にも努め、投資主の皆様の期待に応えてまいる所存です。

●本投資法人の成長サイクル・課題とアクション



	主 な 課 題	アクションプラン			
内部成長戦略 ▶ 稼働率の低下した物件のリーシング ▶ 物件競争力の維持向上への対応		 ▶ 最重要課題として、Jタワー、南品川JNビル・Nビルを中心として、リーシングに注力 ▶ テナント誘致のアピール、既存テナントの満足度向上のための戦略的投資 			
外部成長戦略 ボートフォリオ利回りの維持向上と 質の改善を両立させる物件取得		▶ スポンサーによるウェアハウジング、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検			
財務 戦略 ▶ 取引金融機関の拡大		▶ 既存借入金融機関と連携し、新たな金融機関との取引開始に向けた取り組みを実施			

●環境に対する取り組み

■CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証の取得

本投資法人の運用資産であるJタワー及びSIA神田スクエアについて、 平成26年4月2日付にてCASBEE(建築環境総合性能評価システム)不 動産マーケット普及版による評価「Aランク(大変よい)」を取得しました。 Jタワーについては、環境リスクの低い立地条件・省エネルギー性能・ 執務空間の快適性等が高く評価され、また、SIA神田スクエアについ ては、環境リスクの低い立地条件・構造躯体や主要設備の長期耐用年 数・執務空間の快適性等が評価され、それぞれAランクを取得いたし ました。



本投資法人は、今後も省エネルギー・省資源といった環境負荷の低減に努めるとともに、テナント満足度を高めるための取り組みを行い、運用資産の資産価値向上を目指してまいります。

●内部成長戦略 リーシングの強化について

Jタワーの取り組み



-				
	物	件	名	Jタワー
	所	在	地	東京都府中市
	構		硑	S•RC•SRC
	階		数	地下2階/地上18階
	賃貸	可能i	面積	34,295.76m
	稼	働	率	76.0%



■リーシングプラン

- ●誘致するターゲットを定めた営業推進、仲介会社等との連携強化
 - ・多摩エリアで1フロア約470坪という希少性を活かし、分散拠点の集約移転等の大口テナントニーズの取り込みを 日指す
- ・多摩エリアに拠点を置く中堅・大企業をリストアップし、大手仲介会社等と連携しながら、よりアクティブなリーシング活動を開始
- ●館内テナントの増床ニーズの開拓
- ・館内テナントの潜在的な増床ニーズを定期的に確認し、取り込みを目指す

■戦略的投資

- ●共用部のリニューアル工事
 - ・第2期以降、数期に亘って共用部のリニューアル工事を順次 実施予定





●飲食機能の拡充

- ・新規誘致テナント及び館内テナントの満足度向上を目的として、ラウンジ機能を備えた職域食堂を低層棟1階に設置予定 (平成26年秋オープン予定)
- (注) 右記パースは現時点のイメージであり、現況と変わる可能性があります。





その他リーシング強化物件

■カラスマプラザ21



物 件 名	カラスマプラザ21
所 在 地	京都府京都市
構 造	SRC
階 数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	8,888.73m²
稼 働 率	79.1%

●館内テナントの増床ニーズの開拓

- ・館内テナントの潜在的な増床ニーズを定期的に確認 し、取り込みを目指す
- ・直近では約175坪分の増床ニーズを開拓し、契約締結(平成26年3月契約開始)

●戦略的投資

・募集フロアについて、分割フロアを1フロアにまとめるリニューアル工事を実施予定。四条烏丸エリアで1フロア約300坪という希少性を活かし、集約移転等の大口テナントニーズの取り込みを目指す

■ストークビル名古屋



	-		
物	件	名	ストークビル名古屋
所	在	地	愛知県名古屋市
構		造	S•SRC
階		数	地下1階/地上8階
賃貸	可能i	面積	5,801.80㎡
稼	働	率	78.4%

●駐車場ニーズを生かした営業推進

- ・伏見エリアで1フロア約170坪、約210坪という希少性、まとまった台数が確保できる駐車場(平面駐車場含む)という希少性を活かしたテナントニーズの取り込みを目指す
- ●戦略的投資
- ・募集フロアの共用部リニューアル工事を実施予定

7

本投資法人の特徴

『Aクラス及びBクラスのオフィスビル』と 『都市型商業施設』を中心としたポートフォリオの構築

オフィスビル

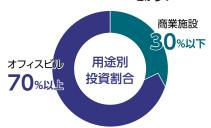
(中心的な投資対象: Aクラス及び Bクラスのオフィスビル)

- ●Sクラスのオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込める
- ●テナント層が厚く相対的に安定した賃貸 需要及び賃料水準が見込める

商業施設

(中心的な投資対象:都市型商業施設)

- ●郊外型商業施設よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込める
- ●オフィスビルよりも長期の契約であることが多い



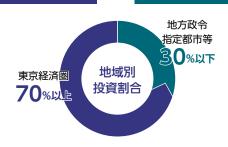
『東京経済圏』への投資を中心に 『地方政令指定都市等』へも厳選投資

中長期的に安定した賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏 への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令 指定都市等へも厳選投資します。

東京経済圏

6

地方政令指定都市等



3

SIAグループのサポートの活用

Aクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設において豊富な不動産開発実績及び不動産私募ファンド組成・運用実績を有するSIAグループのサポートを活用して、本投資法人の中長期的な成長を目指します。

スポンサー

Simplex

Investment Advisors

- SIAグループの持株会社
- 不動産賃貸事業
- ファシリティ・マネジメント業務

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

100%出資

Simplex

Real Estate Management

シンプレクス不動産投資顧問株式会社

- 不動産私募ファンドのアセット・マネジメント 業務及びファンド・マネジメント業務
- ▼ 不動産のソーシング業務及び 物件取得のアレンジメント業務

スポンサー・サポート契約

100%出資スポンサー・サポート契約

本資産運用会社

Simplex

REIT Partners 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

● J-REIT市場に上場する 本投資法人の資産運用業務

SIAグループによるコミットメント

投資主利益とSIAグループの利益の共通化を図り、SIAグループのサポートの実効性を 高めるため、SIAグループは以下の取り組みを実行しています。

- ●本投資法人の投資口の上場時において、発行済投資口数の15%を保有
- ●本資産運用会社の資産運用報酬の一部に本投資法人の1□当たり分配可能金額の増加率に連動する報酬体系を導入
- ●本資産運用会社の主要な役職員の賞与の一部について、投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する賞与体系を導入

SIAグループのサポートを活用した成長戦略

SIAグループとのシナジー効果の発現

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上(内部成長)を実現するため、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。



■スポンサー・サポート契約に基づく物件情報提供について

優先的に提供される不動産等の売却情報

8

スポンサー:スポンサーが自ら又は株式若しくは持分(匿名組合出資持分等を含みます。)

の全てを保有する特別目的会社その他のビークル(資産保有ビークル)を通じ

て間接的に保有する物件に関する売却情報

スポンサー及びSRM : SIAグループ以外の第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する

売却情報

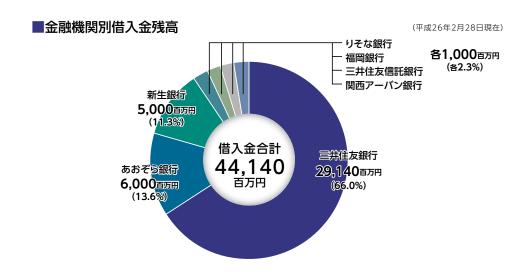
第三者に対する売却活動の開始に後れることなく提供される不動産等の売却情報

SRMがアセット・マネジメント業務を提供している不動産等を保有する会社等(但し、スポンサーの 資産保有ビークルを除きます。)が保有する物件の売却情報

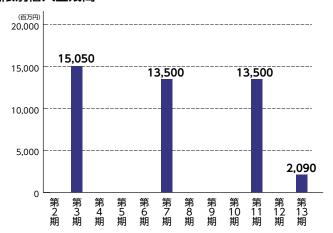
財務戦略

財務方針

資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期限や借入先の分散を図り、安定的な運営を目指してまいります。また、既存の取引金融機関との更なる関係強化や新たな金融機関との取引拡大に向けた取り組みも実施してまいります。



■返済期限別借入金残高



•

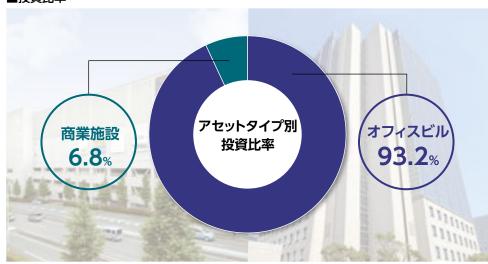
ポートフォリオの概要

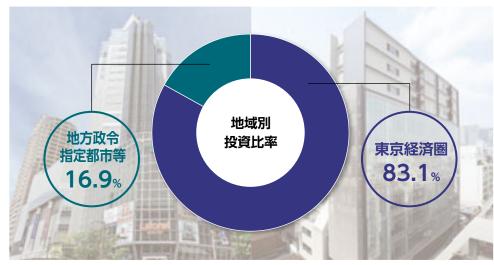
■ポートフォリオ一覧

(平成26年2月28日現在)

一小 インカンカー 発							(十成)	20年2月2	0口坑江)	
用道	地域	物件番号	物 件 名 称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定評価額 (百万円)	賃貸可能面積 (m)	稼働率 (%)	テナント 総数
		OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.6	25,100	34,295.76	76.0	30
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.8	7,390	5,263.30	99.0	27
		ОТ-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4	3,420	5,633.29	96.8	20
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3	3,360	3,541.43	85.2	6
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2	3,260	4,478.11	100.0	10
	東京	OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7	2,710	2,947.07	47.2	5
	示 経 済	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9	2,900	3,116.49	100.0	9
オフ	圏	ОТ-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2	2,400	3,724.17	86.9	2
ィス		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9	2,084	6,405.24	93.8	9
ビル		OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1	2,180	5,489.64	88.8	12
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7	2,040	3,673.61	93.9	9
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7	1,270	3,848.13	94.3	21
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0	760	2,751.01	100.0	14
	地方	00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2	4,700	9,399.87	100.0	26
	方政令指定	00-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0	3,590	8,888.73	79.1	10
	都	00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2	2,570	5,801.80	78.4	3
	市等	00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5	1,190	3,750.01	95.7	16
			小 計 (17物件)		69,665	93.2	70,924	113,007.66	85.6	229
	萄	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7	4,320	8,409.23	100.0	14
ħ	業 施 新潟東堀通駐車場ビル		新潟県新潟市	432	0.6	434	8,725.90	100.0	1	
	殳	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379	0.5	400	13,612.33	94.3	21
			小 計 (3物件)		5,061	6.8	5,154	30,747.46	97.5	36
			総 計 (20物件)		74,726	100.0	76,078	143,755.12	88.5	265

■投資比率





(注) 各投資比率は、取得価格に基づき算出しております。

ポートフォリオマップ



Jタワー



fab南大沢



SIA神田スクエア



湯島ファーストジェネシスビル



CP10ビル

36山京ビル

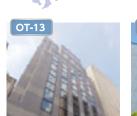
立川錦町ビル



横浜APビル



MY厚木ビル



八王子SIAビル

00-4

南品川JNビル



R-2

R-3

00-3

00-2

新潟東堀通駐車場ビル

NEXT21

南品川Nビル

地方政令指定都市等



セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストークビル名古屋



MY熊本ビル



南品川Jビル



主要物件紹介



OT-1

オフィスビル(東京経済圏)

Jタワー

■所 在 地 東京都府中市日鋼町

■階 数 地下2階付18階建

■取得価格 24,394百万円











OT-2

オフィスビル(東京経済圏)

SIA神田スクエア

■所 在 地 東京都千代田区神田紺屋町

■階 数 10階建

■取得価格 7,350百万円









オフィスビル(東京経済圏)

OT-9

南品川JNビル

■所 在 地 東京都品川区南品川

■階 数 地下2階付10階建

■取得価格 2,165百万円

OT-10

南品川Nビル

■所 在 地 東京都品川区南品川

■階 数 地下2階付10階建

■取得価格 2,292百万円

OT-11

南品川Jビル

■所 在 地 東京都品川区南品川

■階 数 地下1階付10階建

■取得価格 2,020百万円









00-1

オフィスビル(地方政令指定都市等)

セントラル新大阪ビル

■所 在 地 大阪府大阪市淀川区宮原

■階 数 地下1階付12階建

■取得価格 4,612百万円



R-1

商業施設

fab南大沢

■所 在 地 東京都八王子市南大沢

■階数 7階建

■取得価格 4,250百万円



1 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第1期
期別		自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日
営業収益	(百万円)	2,493
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,493
営業費用	(百万円)	1,293
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,201
営業利益	(百万円)	1,199
経常利益	(百万円)	368
当期純利益	(百万円)	366
総資産額	(百万円)	82,428
(対前期比)	(%)	_
有利子負債額	(百万円)	44,140
純資産額	(百万円)	33,005
(対前期比)	(%)	_
出資総額	(百万円)	32,638
発行済投資□数	(□)	75,100
1口当たり純資産額	(円)	439,484
分配金総額	(百万円)	366
配当性向 (注3、4)	(%)	99.9
1口当たり分配金	(円)	4,884
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,884
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	_
総資産経常利益率 (注4)	(%)	0.4
(年換算) ^(注2)	(%)	1.2
自己資本利益率 (注4)	(%)	1.1
(年換算) ^(注2)	(%)	2.9
自己資本比率 (注4)	(%)	40.0
(対前期増減)	(%)	_
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	53.5
〈参考情報〉		
期末投資物件数	(件)	20
期末テナント総数	(件)	265
期末賃貸可能面積	(m³)	143,755.12
期末稼働率	(%)	88.5
当期減価償却費	(百万円)	348
当期資本的支出額	(百万円)	50
賃貸NOI (注4)	(百万円)	1,641
賃貸NCF (注4)	(百万円)	1,590

- (注1) 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月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成25年6月25日)から平成26年2月末日までです。
- (注2) 年換算する場合において、1年を365日とし、第1期営業期間を142日(実質的な運用開始日である平成25年10月10日より起算)として、年換算値を計算しています。
- (注3) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- (注4) 以下の算定式により算出しています。

E0 (4 (6))
分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益×100
経常利益÷ {(期首総資産額+期末総資産額) ÷2} ×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成25年10月10日)時点の総資産額を使用しています。
当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な運用開始日(平成25年10月10日)時点の純資産額を使用しています。
期末純資産額÷期末総資産額×100
不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
賃貸NOI-資本的支出

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つAクラス及びBクラスのオフィスビルと都市型商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円(400口)で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,700口)を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3290)しました。この結果、平成26年2月28日現在の発行済投資口数は75,100口となりました。

- (注1) SIAグループは、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズの他、スポンサーである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 (SIA) 及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社 (SRM) により構成されます。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。
- (注2) 「Sクラス」とは、都心3区(千代田区、中央区及び港区をいいます。)に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5 区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。)、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のカフィスビルをいいます。

(2) 運用実績

当期の日本経済については、いわゆる「アベノミクス」による機動的な財政政策、日銀の金融緩和政策の導入等により、回復基調にありました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善を背景にオフィスの需給バランスは穏やかながらも改善しつつあり、空 室率は改善傾向が継続し、賃料が底打ちから反転を探る動きも出てきました。

このような中で、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年10月10日に20物件(取得価格合計74,726百万円)を取得し、実質的な運用を開始しました。

この結果、当期末時点の本投資法人運用資産の保有資産合計は20物件(取得価格合計74,726百万円)、総賃貸可能面積は143.755.12㎡となりました。また、当期末時点の稼働率は88.5%となっています。

(3) 資金の調達

本投資法人は、平成25年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,700口)を実施し、平成25年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。これにより平成26年2月28日時点での出資総額は32,638百万円、発行済投資口数は75,100口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年10月10日付で44,140百万円の借入を行い、平成26年2月28日時点の借入金残高は44,140百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は53.5%となりました。

(4) 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,493百万円、営業利益1,199百万円、経常利益368百万円、当期純利益366百万円 となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、当期未処分利益の概ね 全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,884円としました。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立以降の発行済投資口総数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日 摘	1 2	発行済投資□総数(□)		出資総額	備考	
	摘要	増 減	残 高	増 減	残 高	1佣名
平成25年 6 月25日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成25年10月8日	公募増資	74,700	75,100	32,438	32,638	(注2)

- (注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額500,000円にて投資口を発行しました。
- (注2) 1口当たり発行価格450,000円 (発行価額434,250円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格 (終値) は以下のとおりです。

	第1期
期別	自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日
最高(円)	439,000
最 低 (円)	372,000

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成25年10月9日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,884円となりました。

		第1期
期別		自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日
当期未処分利益総額	(千円)	366,818
利益留保額	(千円)	30
金銭の分配金総額	(千円)	366,788
(1口当たり分配金)	(円)	4,884
うち利益分配金総額	(千円)	366,788
(1口当たり利益分配金)	(円)	4,884
うち出資払戻総額	(千円)	_
(1口当たり出資払戻額)	(円)	_

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済においては、消費税率引き上げによる消費動向への懸念やウクライナ等の海外情勢への懸念はあるものの、回復 基調は継続するものと思われます。

不動産賃貸市場においては、空室率の改善傾向は継続し、賃料の底打ちから反転の動きが緩やかに広がっていくものと思われます。

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、中長期的な安定成長を実現するため、競争力の高い資産を取得し資産規模の拡大(外部成長)を図るとともに、 運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上(内部成長)を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社の独自の運用ノウハウと経営資源等を用いることに加えて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を最大限活用する方針です。

(a) 外部成長

本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビル並びに都市型商業施設を中心とするポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、テナント特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

- (注1)「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
- (注2) 地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理においてSIAグループのノウハウ及びサポートを活用するとともに、本資産運用会社独自のノウハウを活用し、また、下記のような取り組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

- ◆プロパティ・マネジメント会社及び仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別		第1期 (平成26年2月28日)
発行可能投資□総□数	(□)	2,000,000
発行済投資口数の総数	(□)	75,100
出資総額	(百万円)	32,638
投資主数	(人)	8,777

2. 投資口に関する事項

平成26年2月28日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資□数 (□)	発行済投資口数の総数に 対する所有投資口数の割合 (%)
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	11,265	15.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,674	6.22
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,209	2.94
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,640	2.18
株式会社SBI証券	817	1.08
須田忠雄	768	1.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	762	1.01
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	601	0.80
中坊進二	440	0.58
CELUXLOVERWEDDING株式会社	440	0.58
숌 탉	23,616	31.44

⁽注)発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)	勝野 浩幸	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役社長	_
監督役員(注2)	片山 典之	シティユーワ法律事務所 パートナー (弁護士)	2,907
监督仅具 (在2)	那須 伸裕	株式会社GTM総研 執行役員(公認会計士)	2,907
会計監査人 (注3)	新日本有限責任 監査法人	_	10,000

⁽注1) 執行役員勝野浩幸は、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社の代表取締役を兼職しておりましたが、これらの役職は平成25年8月5日付けで辞任しております。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委 託 区 分	名 称
資産運用会社	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	三井住友信託銀行株式会社

⁽注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

⁽注3) 会計監査人の報酬額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務(新投資口の発行に係る合意された手続業務)に係る報酬が3,000千円含まれております。

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

		地域	第1期 (平成26年2月28日)		
資産の種類	資産の用途 ^{地 域} (注1)		保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) ^(注3)	
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,373	8.9	
个到庄	オフィスビル 小計		7,373	8.9	
不動産 合計	不動産 合計		7,373	8.9	
	オフィスビル	東京経済圏	50,686	61.5	
	1 /1 / //	地方政令指定都市等	11,894	14.4	
信託不動産	オフィスビル 小計		62,580	75.9	
15記小到性	商業施設	東京経済圏	4,254	5.2	
	尚未ル政	地方政令指定都市等	841	1.0	
	商業施設 小計		5,096	6.2	
信託不動産 合計			67,676	82.1	
-	預金・その他の資産		7,378	9.0	
資産総額計			82,428	100.0	

- (注1)「地域」下記によります。
 - ①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 - ②地方政令指定都市及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市を併せて「地方政令指定都市等」と総称します。「地方政令指定都市」とは、東京経済 圏以外に所在する政令指定都市をいいます。「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる 都市をいいます。
- (注2)「保有総額」は貸借対照表上計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。
- (注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成26年2月28日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)	主たる用途		
Jタワー	24,487	34,295.76	26,074.29	76.0	30.3	事務所		
SIA神田スクエア	7,373	5,263.30	5,212.38	99.0	6.9	事務所		
セントラル新大阪ビル	4,620	9,399.87	9,399.87	100.0	6.1	事務所		
fab南大沢	4,254	8,409.23	8,409.23	100.0	(注2)	商業		
カラスマプラザ21	3,722	8,888.73	7,035.26	79.1	5.0	事務所		
立川錦町ビル	3,277	5,633.29	5,452.53	96.8	4.4	事務所		
CP10ビル	3,245	3,541.43	3,016.64	85.2	3.2	事務所		
横浜APビル	3,126	4,478.11	4,478.11	100.0	4.1	事務所		
宮地ビル	2,893	3,116.49	3,116.49	100.0	3.7	事務所		
湯島ファーストジェネシスビル	2,765	2,947.07	1,391.69	47.2	1.7	事務所		
合 計	59,767	85,973.28	73,586.49	85.6	(注2)			

- (注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
- (注2) 本物件及び合計欄の「対総不動産賃貸事業収益比率」については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。

3. 不動産等組入資産明細

平成26年2月28日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) ^{注)}	期末帳簿価額(百万円)
OT-1	Jタワー	東京都府中市日鋼町1番地1	不動産 信託受益権	34,295.76	25,100	24,487
OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町 17番地	不動産	5,263.30	7,390	7,373
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産 信託受益権	5,633.29	3,420	3,277
OT-4	CP10ビル	東京都台東区上野五丁目8番5号	不動産 信託受益権	3,541.43	3,360	3,245
OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目 6番1号	不動産 信託受益権	4,478.11	3,260	3,126
OT-6	湯島ファースト ジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目 31番14号	不動産 信託受益権	2,947.07	2,710	2,765
OT-7	宮地ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産 信託受益権	3,116.49	2,900	2,893
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産 信託受益権	3,724.17	2,400	2,407
OT-9	 南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目 2番13号	不動産 信託受益権	6,405.24	2,084	2,173
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目 2番10号	不動産 信託受益権	5,489.64	2,180	2,300
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目 2番7号	不動産 信託受益権	3,673.61	2,040	2,027
OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町三丁目 11番18号	不動産 信託受益権	3,848.13	1,270	1,243
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産 信託受益権	2,751.01	760	736
00-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原 四丁目5番36号	不動産 信託受益権	9,399.87	4,700	4,620
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町298番地3	不動産 信託受益権	8,888.73	3,590	3,722
00-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目 8番6号	不動産 信託受益権	5,801.80	2,570	2,387
00-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町 1番7号	不動産 信託受益権	3,750.01	1,190	1,163
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目 3番地	不動産 信託受益権	8,409.23	4,320	4,254
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市中央区東堀通六番町 1047番地	不動産 信託受益権	8,725.90	434	436
R-3	NEXT21	新潟県新潟市中央区西堀通六番町 866番地	不動産 信託受益権	13,612.33	400	404
	 	<u> </u>		143,755.12	76,078	75,050

⁽注) 各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、平成26年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

		自		1期 至 平成26年2月2	28⊟)
不動産等の名称		テナント総数 〔期末時点〕 (件)	稼働率 〔期末時点〕 (%)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
OT-1	Jタワー	30	76.0	756	30.3
OT-2	SIA神田スクエア	27	99.0	173	6.9
OT-3	立川錦町ビル	20	96.8	109	4.4
OT-4	CP10ビル	6	85.2	80	3.2
OT-5	横浜APビル	10	100.0	102	4.1
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	5	47.2	41	1.7
OT-7	宮地ビル	9	100.0	91	3.7
OT-8	36山京ビル	2	86.9	48	1.9
OT-9	南品川JNビル	9	93.8	109	4.4
OT-10	南品川Nビル	12	88.8	81	3.3
OT-11	南品川Jビル	9	93.9	72	2.9
OT-12	MY厚木ビル	21	94.3	58	2.3
OT-13	八王子SIAビル	14	100.0	40	1.6
00-1	セントラル新大阪ビル	26	100.0	150	6.1
00-2	カラスマプラザ21	10	79.1	124	5.0
00-3	ストークビル名古屋	3	78.4	63	2.5
00-4	MY熊本ビル	16	95.7	48	1.9
R-1	fab南大沢	14	100.0	(注2)	(注2)
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	1	100.0	(注2)	(注2)
R-3	NEXT21	21	94.3	160	6.5
	合 計	265	88.5	2,493	100.0

⁽注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記 3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記 3. に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第2期(平成26年8月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

て計芸等の名称	≅5 /+ ∔₩	目的	▽ ⇔₩88	工事予定金額(千円		円)
不動産等の名称	不動産等の名称 所在地 目的 目の		予定期間	総額	当期支払額	既支払総額
Jタワー	東京都府中市	駐車場増設工事	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	50,000	_	_
Jタワー	東京都府中市	低層棟1F食堂改修	自 平成26年 6 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	50,000	_	_
Jタワー	東京都府中市	共用部内装改修工事	自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	50,000	_	_
立川錦町ビル	東京都立川市	機械式駐車場駆動部等 交換工事	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	38,000	_	_
南品川JNビル	東京都品川区	R-3ターボ冷凍機 分解整備工事	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年 6 月30日	14,000	_	_
カラスマプラザ21	京都市中京区	立体駐車場(1・2機) 駆動装置部品取替工事	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	13,200	_	_
ストークビル名古屋	名古屋市中区	1Fエントランス改修 (2期)	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	12,000	_	_
ストークビル名古屋	名古屋市中区	2階共用部改修	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年 8 月31日	11,000	_	_

2. 期中の資本的支出

当期(平成26年2月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で50,399千円であり、修繕費に計上した82,635千円と合わせ、合計133,034千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(千円)
Jタワー	東京都府中市	中央監視盤リモート装置 更新工事	自 平成25年 8 月20日 至 平成25年11月26日	21,171
MY熊本ビル	熊本市中央区	トイレリニューアル工事	自 平成26年 2 月 7 日 至 平成26年 2 月24日	8,935
CP10ビル	東京都台東区	3階トイレ改修工事	自 平成26年 1 月20日 至 平成26年 1 月30日	4,975
湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	4階OAフロア設置工事	自 平成26年 1 月30日 至 平成26年 2 月 5 日	3,574
Jタワー	東京都府中市	空調NFB交換工事	自 平成26年 2 月26日 至 平成26年 2 月27日	2,436
	9,306			
	合	計		50,399

⁽注2) 本物件の「不動産賃貸事業収益(期間中)」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。ただし、合計欄はやむを得ない事情により開示していない数値も含めて算出しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模 修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位: 千P

	(半位・1円/
営業期間	第1期 自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日
当期首積立金残高	_
当期積立額	244,639
当期積立金取崩額	30,841
次期繰越額	213,798

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

	(+m·11)
項目	第1期 自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日
(a) 資産運用報酬	64,127
(b) 資産保管手数料	1,680
(c) 一般事務委託手数料	9,991
(d) 役員報酬	5,814
(e) その他営業費用	10,775
合 計	92,389

⁽注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第1期:373,630千円)があります。

2. 借入状況

平成26年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) _(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
	株式会社三井住友銀行		_	8,500						
	株式会社あおぞら銀行	平成25年	_	3,000	0.74818	平成26年	平成26年 10月10日	(注2)		
短期	三井住友信託銀行株式会社	10月10日	_	1,000	0.74616	(注2)	()12)	(注3)	有担保無保証	
短期借入金	株式会社福岡銀行		_	1,000					(注7)	
金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	_	1,550	1.14818	平成26年 10月10日	期限一括			
	計		_	15,050						
	株式会社三井住友銀行	平成25年	_	5,500						
	株式会社新生銀行		_	5,000	1.16976	平成28年 10月10日 (注4)	(注4)			
	株式会社あおぞら銀行		_	2,000						
	株式会社りそな銀行		_	1,000						
長	株式会社三井住友銀行	平成25年	_	5,750	0.94818	平成30年 10月10日	(注5)		有担保	
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	10月10日	_	1,000	0.94010	(注5)	()13)	(注3)	無保証	
入 金	株式会社三井住友銀行	平成25年	_	5,750	1.38226	平成30年	(注5)		0177	
	株式会社関西アーバン銀行	10月10日	_	1,000	1.30220	10月10日	(23)			
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	-	2,090	1.14818	平成31年 10月10日 (注6)	(注6)			
	計		_	29,090					•	
	合 計		_	44,140						

⁽注1) 平均利率は、ローン契約毎の借入利率(期中残高の加重平均) を小数点第6位で四捨五入して記載しております。

⁽注2) 平成26年4月10日に元本の一部を返済し、平成26年10月10日に元本残高を返済します。

⁽注3) 資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。

⁽注4) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成28年10月10日に元本残高を返済します。

⁽注5) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成30年10月10日に元本残高を返済します。

⁽注6) 平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部を返済し、平成31年10月10日に元本残高を返済します。

⁽注7) 担保の対象となるのは、Jタワー、SIA神田スクエア、セントラル新大阪ビル、fab南大沢、カラスマプラザ21他の合計20物件となります。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

		取得			譲渡		
資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託受益権	Jタワー	平成25年10月10日	24,394	1	_	_	_
不動産	SIA神田スクエア	平成25年10月10日	7,350	_	_	_	_
不動産 信託受益権	立川錦町ビル	平成25年10月10日	3,264	_	_	_	_
不動産 信託受益権	CP10ビル	平成25年10月10日	3,229	_	_	_	_
不動産 信託受益権	横浜APビル	平成25年10月10日	3,110	_	_	_	_
不動産 信託受益権	湯島ファースト ジェネシスビル	平成25年10月10日	2,751	_	_	_	_
不動産 信託受益権	宮地ビル	平成25年10月10日	2,880	_	_	-	_
不動産 信託受益権	36山京ビル	平成25年10月10日	2,395	_	_	_	_
不動産 信託受益権	南品川JNビル	平成25年10月10日	2,165	_	_	-	_
不動産 信託受益権	南品川Nビル	平成25年10月10日	2,292	_	_	_	_
不動産 信託受益権	南品川Jビル	平成25年10月10日	2,020	_	_	_	_
不動産 信託受益権	MY厚木ビル	平成25年10月10日	1,240	_	_	_	_
不動産 信託受益権	八王子SIAビル	平成25年10月10日	730	_	_	_	-
不動産 信託受益権	セントラル新大阪ビル	平成25年10月10日	4,612	_	_	_	_
不動産 信託受益権	カラスマプラザ21	平成25年10月10日	3,700	_	_	_	_
不動産 信託受益権	ストークビル名古屋	平成25年10月10日	2,381	_	_	_	_
不動産 信託受益権	MY熊本ビル	平成25年10月10日	1,152	_	_	_	_
不動産 信託受益権	fab南大沢	平成25年10月10日	4,250	_	_	_	_
不動産 信託受益権	新潟東堀通駐車場ビル	平成25年10月10日	432	-	-	-	_
不動産 信託受益権	NEXT21	平成25年10月10日	379	_	_	_	_
		_	74,726	_	_	_	_

⁽注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得価額 又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
	不動産 信託受益権	Jタワー	平成25年 10月10日	24,394	24,900	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産	SIA神田スクエア	平成25年 10月10日	7,350	7,350	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	立川錦町ビル	平成25年 10月10日	3,264	3,310	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	CP10ビル	平成25年 10月10日	3,229	3,290	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	横浜APビル	平成25年 10月10日	3,110	3,200	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	湯島ファースト ジェネシスビル	平成25年 10月10日	2,751	2,910	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	宮地ビル	平成25年 10月10日	2,880	2,880	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	36山京ビル	平成25年 10月10日	2,395	2,470	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	南品川JNビル	平成25年 10月10日	2,165	2,304	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
阳水田	不動産 信託受益権	南品川Nビル	平成25年 10月10日	2,292	2,300	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
取得	不動産 信託受益権	南品川Jビル	平成25年 10月10日	2,020	2,040	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	MY厚木ビル	平成25年 10月10日	1,240	1,285	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	八王子SIAビル	平成25年 10月10日	730	758	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	セントラル新大阪ビル	平成25年 10月10日	4,612	4,630	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	カラスマプラザ21	平成25年 10月10日	3,700	3,820	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	ストークビル名古屋	平成25年 10月10日	2,381	2,530	大和不動産鑑定 株式会社	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	MY熊本ビル	平成25年 10月10日	1,152	1,169	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	fab南大沢	平成25年 10月10日	4,250	4,250	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	新潟東堀通駐車場ビル	平成25年 10月10日	432	434	株式会社 中央不動産鑑定所	平成25年 5月31日
	不動産 信託受益権	NEXT21	平成25年 10月10日	379	420	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年 5月31日
		合 計		74,726	76,250		

⁽注1) [取得価額] は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

区 分	売買金	金額等	
区 刀	買付額等	売付額等	
	74,726,000千円	一千円	
総額	うち利害関係人等からの買付額 74,726,000千円(100.0%)	うち利害関係人等への売付額 一千円(一%)	
利害関係人等との取引状況の内訳			
合同会社エスアイエイエンペラー2号	24,394,000千円 (32.6%)	一千円 (一%)	
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	7,350,000千円(9.8%)	一千円 (一%)	
合同会社新丸不動産	39,049,000千円 (52.3%)	一千円 (一%)	
有限会社和田倉地所	3,933,000千円(5.3%)	一千円 (一%)	
	74,726,000千円(100.0%)	一千円(一%)	

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

- (注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。
- (注2)「売買金額等」には、売買契約書等に記載された売買金額を記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

⁽注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「 Π . 貸借対照表」、「 Π . 損益計算書」、「N. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「N. 金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

① 投資主総会

平成25年8月13日に第1回投資主総会が開催されました。 投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	資産運用会社に対する資産運用報酬の算定方法の一部変更、その他 必要な表現の変更等について規約を変更しました。
第2号議案 補欠執行役員1名選任の件	岩永和也が補欠執行役員に選任されました。

② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概 要
	資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産運用に係る業務を株式会社シン プレクス・リート・パートナーズに委託しました。
	 一般事務委託契約の締結 	本投資法人の機関運営等に係る一般事務を三井住 友信託銀行株式会社に委託しました。
平成25年 6 月27日	 資産保管業務委託契約の締結 	本投資法人の資産保管に係る業務を三菱UFJ信託 銀行株式会社に委託しました。
	投資主名簿管理事務委託契約に係る地位承継に関する覚書の締結	平成25年6月20日付で本投資法人の設立企画人である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズが投資主名簿管理等の一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しましたが、本投資法人の設立に伴い、本投資法人が当該契約上の地位を承継しました。
平成25年 8 月13日	資産運用委託契約第1回変更契約の締結	資産運用報酬の算定方法の一部変更する契約を締 結しました。
十成25年 6 月13日	資産運用委託契約に係る委託業務報酬に関する覚 書の締結	資産運用委託契約に規定する報酬料率に関する覚 書を締結しました。
平成25年 9 月 4 日	新投資口引受契約の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び 投資口売出しについて、新投資口の募集等に関す る事務をSMBC日興証券株式会社及び大和証券株 式会社に委託しました。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

Ⅲ 貸借対照表

(単位:千円)

		(単位:干P
		当 期 (平成26年2月28日)
資産の部		(1.11)
流動資産		
現金及び預金		1,145,304
信託現金及び信託預金	* 1	4,153,926
営業未収入金		90,714
前払費用		147,058
繰延税金資産		24
未収消費税等		1,601,187
その他		566
流動資産合計		7,138,782
固定資産		
有形固定資産		
建物		3,590,669
減価償却累計額		△ 52,795
建物(純額)	*1	3,537,873
構築物		9,045
減価償却累計額		△ 252
構築物(純額)	% 1	8,793
機械及び装置		62,025
減価償却累計額		△ 5,159
機械及び装置 (純額)	*1	56,865
土地	*1	3,770,347
信託建物		29,043,032
減価償却累計額		△ 290,400
信託建物(純額)	%1	28,752,632
信託構築物		3,020
減価償却累計額		△ 175
信託構築物(純額)	*1	2,844
信託工具、器具及び備品		3,454
減価償却累計額		△ 54
信託工具、器具及び備品(純額)	%1	3,400
信託土地	*1	35,551,960
有形固定資産合計		71,684,718
無形固定資産		
信託借地権	*1	3,365,647
その他		2,857
無形固定資産合計		3,368,504
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		17,020
長期前払費用		219,786
投資その他の資産合計		236,806
固定資産合計		75,290,029
資産合計		82,428,812

		ョ 期 (平成26年2月28日)	
負債の部			
流動負債			
営業未払金		212,120	
短期借入金	*1	15,050,000	
1年内返済予定の長期借入金	%1	332,500	
未払金		106,518	
未払費用		108,499	
未払法人税等		1,238	
前受金		470,268	
その他		1,495	
流動負債合計		16,282,641	
固定負債			
長期借入金	%1	28,757,500	
預り敷金及び保証金		324,143	
信託預り敷金及び保証金		4,043,431	
その他		15,802	
固定負債合計		33,140,877	
負債合計		49,423,518	
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		32,638,475	
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		366,818	
剰余金合計		366,818	
投資主資本合計		33,005,293	
純資産合計	%2	33,005,293	
負債純資産合計		82,428,812	
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

			(半位・1円)
		当 期 (自 平成25年 6 月25日) 至 平成26年 2 月28日)	
営業収益			
賃貸事業収入	*1	2,176,477	
その他賃貸事業収入	*1	317,248	
営業収益合計		2,493,726	
営業費用			
賃貸事業費用	*1	1,201,341	
資産運用報酬		64,127	
資産保管手数料		1,680	
一般事務委託手数料		9,991	
役員報酬		5,814	
その他営業費用		10,775	
営業費用合計		1,293,731	
営業利益		1,199,994	
営業外収益			
受取利息		371	
営業外収益合計		371	
営業外費用			
支払利息		178,188	
融資関連費用		469,113	
創立費		71,378	
投資口交付費		113,519	
その他		57	
営業外費用合計		832,258	
経常利益		368,107	
税引前当期純利益		368,107	
法人税、住民税及び事業税		1,313	
法人税等調整額		△ 24	
法人税等合計		1,288	
当期純利益		366,818	
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		366,818	

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

(単位:千円)

			余 金			
	出資総額	当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計	投資主資本 合計	純資産合計	
当期首残高	_	_	_	_	_	
当期変動額						
新投資口の発行	32,638,475	_	_	32,638,475	32,638,475	
当期純利益	_	366,818	366,818	366,818	366,818	
当期変動額合計	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293	
当期末残高	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293	

Ⅴ 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別項目	当 期 (自 平成25年 6 月25日) 至 平成26年 2 月28日)
1. 固定資産の減価償却の方法	 ①有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5~59年 構築物 4~15年 機械及び装置 5年 工具、器具及び備品 6~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①創立費 支出時に全額費用処理しています。 ②投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等について は、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用とし て費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む 年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得 原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産 税等相当額は、119,189千円です。
4. その他計算書類作成のための基本となる 重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全 ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定につい て、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目につ いては、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産 の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

	当 期 (平成26年2月		
※1.	担保に供している資産及び担保	を付している債務	
ž	旦保に供している資産は次のとお	りです。	
		(単位:千円)	
	信託現金及び信託預金	4,153,926	
	建物	3,537,873	
	構築物	8,793	
	機械及び装置	56,865	
	土地	3,770,347	
	信託建物	28,752,632	
	信託構築物	2,844	
	信託工具、器具及び備品	3,400	
	信託土地	35,551,960	
	信託借地権	3,365,647	
	合 計	79,204,291	
‡	旦保を付している債務は次のとお	りです。	
		(単位:千円)	
	短期借入金	15,050,000	
	1年内返済予定の長期借入金	332,500	
	長期借入金	28,757,500	
-	合 計	44,140,000	
*2.	投資信託及び投資法人に関する 低純資産額	5法律第67条第4項に定める最	

50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,574,221
共益費収入	482,545
駐車場収入	93,548
その他賃貸収入	26,162
≣†	2,176,477
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	308,460
その他収入	8,788
≣†	317,248
不動産賃貸事業収益合計	2,493,726
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	323,539
水道光熱費	396,024
公租公課	145
損害保険料	4,824
修繕費	82,635
信託報酬	7,535
減価償却費	348,837
その他諸経費	37,799
不動産賃貸事業費用合計	1,201,341
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,292,384

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

75,100

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資□総□数 2,000,000 発行済投資口数

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成26年2月28日)					
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の	主な原因別内訳				
	(単位:千円)				
(繰延税金資産)					
未払事業税損金不算入額	24				
繰延税金資産合計	24				
繰延税金資産の純額	24				
	税等の負担率との間に重要				
な差異があるときの、当該差異の原因と	なった主要な項目別の内訳				
	(単位:%)				
法定実効税率	36.59				
(調整)					
支払分配金の損金算入額	△36.46				
その他	0.22				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35				

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

当期(自平成25年6月25日 至平成26年2月28日)

- 1. 金融商品の状況に関する事項
- (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金 調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等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た運用に限 るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金 利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等 を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残 高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリ バティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性 及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、 原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。 当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあ ります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)をご参照下さい)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差額
(1) 現金及び預金	1,145,304	1,145,304	_
(2) 信託現金及び信託預金	4,153,926	4,153,926	
資産計	5,299,230	5,299,230	_
(3) 短期借入金	15,050,000	15,050,000	
(4) 1年内返済予定の長期借入金	332,500	332,835	335
(5) 長期借入金	28,757,500	28,824,200	66,700
負債計	44,140,000	44,207,036	67,036

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金
- これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額はそれぞれ以下のとおりです。

(単位:千円)

区 分	貸借対照表計上額	
預り敷金及び保証金	324,143	
信託預り敷金及び保証金	4,043,431	
	4,367,574	

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

		1年以内
現金及び預金		1,145,304
信託現金及び信託預金		4,153,926
合	計	5,299,230

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	15,050,000	_	_	_	_	_
長期借入金	332,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500
合 計	15,382,500	332,500	13,630,000	265,000	13,427,500	1,102,500

(賃貸等不動産に関する注記)

42

当期(自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

本投資法人は、東京経済圏を中心として、その他地方政令指定都市等において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産 を所有しています。

これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

	当期末の時価(千円)		
当期首残高 当期增減額 当期末残高			当朔木の时間(十円)
_	75,050,365	75,050,365	76,078,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「Jタワー」等20物件(75,348,804千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(348,837千円)によるものです。
- (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年2月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自平成25年6月25日 至平成26年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) _(注3)	科目	期末残高 (千円) ^(注3)
その他の関係会社 の子会社 資産運用会社	株式会社シンプレクス・ リート・パートナーズ	投資運用業	_	設立企画人報酬	65,000	_	_
その他の関係会社 利害関係人等	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	不動産業	15.0	不動産の購入 (注2)	7,350,000	_	
	合同会社新丸不動産	不動産信託受 益権の取得、 管理、処分等	_	不動産信託受益 権の購入 (注2)	39,049,000	_	-
その他の関係会社 の子会社 利害関係人等	合同会社エスアイエイ エンペラー2号	不動産信託受 益権の取得、 管理、処分等	_	不動産信託受益 権の購入 (注2)	24,394,000	_	_
	有限会社和田倉地所	不動産信託受 益権の取得、 管理、処分等	_	不動産信託受益 権の購入 (注2)	3,933,000	_	_
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行 株式会社	銀行業	_	信託報酬 (注2)	20,886	_	_

- (注1) 設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。なお、本取引は、本投資法人執行役員勝野浩幸が第三者(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)の代表者として行った取引であります。
- (注2) 取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
- (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

(自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日

1口当たり純資産額

439,484円

1口当たり当期純利益

8.413円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平 均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後

1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載して

おりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当 期 (自 平成25年 6 月25日) 至 平成26年 2 月28日)

当期純利益 (千円) 366,818 普通投資主に帰属しない金額 (千円) - 普通投資口に係る当期純利益 (千円) 366,818 期中平均投資口数 (口) 43,600

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日

該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

期 別項 目	当 期 (自 平成25年 6 月25日) (至 平成26年 2 月28日)
I 当期未処分利益	366,818,955
Ⅱ 分配金の額	366,788,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,884)
Ⅲ 次期繰越利益	30,555
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項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に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる366,788,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅲ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年4月14日

SIA不動産投資法人 役 員 会

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員

指定有限責任社員 業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、SIA不動産投資法人の平成25年6月25日から平成26年2月28日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計 の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属 明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示 のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し 適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計算を関し、これに基づき監査を実施することを求めている。 当監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査目続は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立金するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立金するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に決述びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示法、当監査法人は、計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの 附属明細書が、法令及び規約並びに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 に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属 明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているもの

利害関係 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき 利害関係はない。

以

Ⅲ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単	(†	٠	丰	ш	1)

			(単位・十円)
		当 期 (自 平成25年 6 月25日) 至 平成26年 2 月28日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		368,107	
減価償却費		348,930	
創立費		71,378	
投資口交付費		113,519	
受取利息		△371	
支払利息		178,188	
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△90,714	
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,601,187	
前払費用の増減額(△は増加)		△147,058	
営業未払金の増減額(△は減少)		212,120	
未払金の増減額(△は減少)		79,405	
前受金の増減額(△は減少)		470,268	
問文並の増減額 (△は増加) 長期前払費用の増減額 (△は増加)		△219,786	
創立費の支払額		△71,341	
その他		928	
小計		 △287,609	
利息の受取額		371	
利息の支払額		△69,688	
法人税等の支払額		△75	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		△7,432,087	
信託有形固定資産の取得による支出		△64,574,393	
無形固定資産の取得による支出		△2,950	
信託無形固定資産の取得による支出			
差入敷金及び保証金の差入による支出		△17,020	
預り敷金及び保証金の受入による収入		324,143	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△355,007	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		4,398,439	
長期預り金の受入による収入		15,802	
投資活動によるキャッシュ・フロー		△71,008,721	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入		15,050,000	
長期借入れによる収入		29,090,000	
投資口の発行による収入		32,524,955	
財務活動によるキャッシュ・フロー		76,664,955	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		5,299,230	
現金及び現金同等物の期首残高		_	
現金及び現金同等物の期末残高	*1	5,299,230	
		-,	

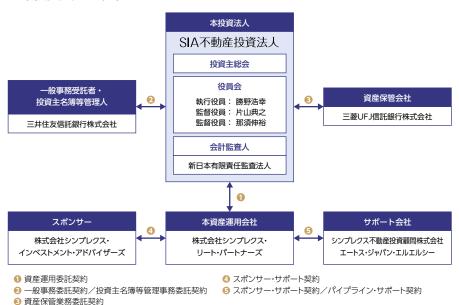
(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

期 別項 目	当 期 (自 平成25年 6 月25日) 至 平成26年 2 月28日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の 範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及 び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、 かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償 還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)			
当 期 (自 平成25年 6 月 至 平成26年 2 月			
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係			
	(平成26年2月28日現在)		
現金及び預金	1,145,304千円		
信託現金及び信託預金	4,153,926千円		
現金及び現金同等物	5,299,230千円		

投資法人/資産運用会社の概要

■本投資法人の仕組み



■本資産運用会社の概要

商号	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
設立年月日	平成17年7月1日
資 本 金	5,000万円
株 主 構 成	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 100%
登録・免許等	投資運用業みなし登録 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

■本資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

■投資口価格の推移(終値)



■投資主メモ

決 算 期	毎年2月末日、8月末日
投 資 主 総 会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上 場 市 場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード:3290)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵便物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話 照 会 先) 0120-782-031 (インターネットホームページURL) http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html

分配金について

「分配金」は「分配金額収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金額収証」裏面に受取方法を指定し三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定などの手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。