

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～
上場投資法人の分配金の税率	20.315%	20%
内訳	所得税(15%)+ *復興特別所得税(0.315%) 住民税(5%)	内訳 所得税(15%) 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10月時点の情報をもとに作成しています。)

第2期 決算・運用状況のご報告

資産運用報告 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日

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。

本投資法人の第2期(平成26年8月期)の運用状況と決算につきまして、ご報告申し上げます。
当期の日本経済は、消費税率引き上げによる消費動向への影響が懸念されましたが、増税後の落ち込みからは持ち直しつつあります。企業収益の改善傾向等もあり、景気は緩やかな回復基調を維持しました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善傾向を背景に東京都心の優良物件を中心として需給バランスの改善が進み、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても、賃料の底打ちから、フリーレント期間の縮小なども見られる状況です。

このような状況の中、本投資法人においては、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、テナントニーズを把握した効率的な運営管理を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。これらの取り組みにより当期末現在における本投資法人のポートフォリオ稼働率は、前期末の88.5%から91.4%に回復いたしました。

一方、財務面においては、借入金の約定弁済や消費税還付金による期限前弁済を行い、当期末の総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は52.0%となりました。

こうした運用の結果、当期の運用実績は営業収益3,179百万円、営業利益1,326百万円、経常利益1,034百万円、当期純利益1,033百万円となり、1口当たりの分配金につきましては13,760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。

目次

第2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	32
III 損益計算書	34
IV 投資主資本等変動計算書	35
V 注記表	36
VI 金銭の分配に係る計算書	44
VII 会計監査人の監査報告書	45
VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
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

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

業績・分配金の予想と実績

平成26年8月期 (第2期)	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円)
予 想 (平成26年4月14日公表)	3,109	1,301	1,002	1,001	13,331
実 績	3,179	1,326	1,034	1,033	13,760

1口当たり分配金
予想対比
+429円
(+3.2%)

第2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 **13,760円**

営業収益	3,179 百万円
営業利益	1,326 百万円
経常利益	1,034 百万円
分配金総額	1,033 百万円
1口当たり分配金	13,760 円
総資産額	81,383 百万円
純資産額	33,671 百万円
1口当たり純資産額	448,360 円

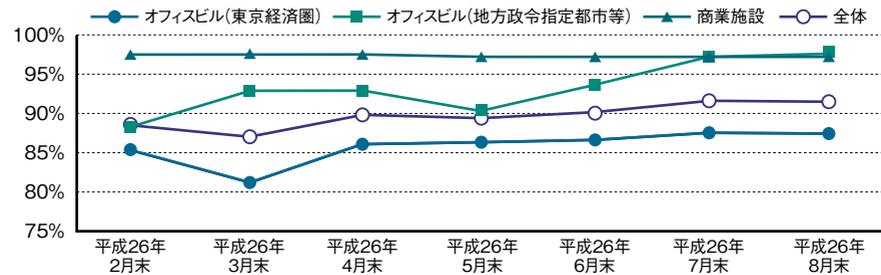
運用状況

稼働率の推移とリーシング状況

当期は、課題物件であったカラスマプラザ21、ストークビル名古屋、CP10ビルのリーシングが進捗し、ポートフォリオ全体の稼働率は、第1期末時点の88.5%から第2期末時点で91.4%まで回復しました。

また、Jタワーを除く19物件の稼働率は、同92.4%から同95.7%まで伸長しました。

ポートフォリオ稼働率推移



	平成26年2月末	平成26年3月末	平成26年4月末	平成26年5月末	平成26年6月末	平成26年7月末	平成26年8月末
オフィスビル(東京経済圏)	85.3%	81.2%	86.1%	86.3%	86.6%	87.6%	87.3%
オフィスビル(地方政令指定都市等)	88.3%	92.9%	92.9%	90.3%	93.7%	97.2%	97.5%
商業施設	97.5%	97.5%	97.5%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%
全体	88.5%	87.0%	89.8%	89.4%	90.2%	91.5%	91.4%
(参考)Jタワーを除く平均稼働率	92.4%	93.2%	93.5%	92.7%	93.8%	94.7%	95.7%

リーシング状況



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	8,890.42㎡
稼働率	100.0%

カラスマプラザ21

- 既存テナントの増床ニーズ、近隣企業の事務所移転ニーズ、モデルルーム需要等を取り込み、561坪の純増を獲得。
- 第1期末稼働率79%から平成26年7月より100%稼働を達成。



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
賃貸可能面積	5,801.80㎡
稼働率	87.9%

ストークビル名古屋

- テナント候補の希望する駐車場台数が確保できることなどを効果的にアピールし、1階167坪のテナント誘致に成功。
- 残る空きフロア(2階)の共用部改修工事を実施し、仲介会社への周知を徹底したことで、2階211坪もテナント誘致に成功。平成26年9月より100%稼働を達成。



物件名	CP10ビル
所在地	東京都台東区
構造	SRC
階数	地下1階/地上7階
賃貸可能面積	3,541.43㎡
稼働率	100.0%

CP10ビル

- 3階トイレ・給湯室のリニューアル工事を実施し、2年以上にわたり空室が続いていた3階159坪のテナント誘致に成功。
- 平成26年8月より100%稼働を達成。

物件価値の維持・向上への取り組み

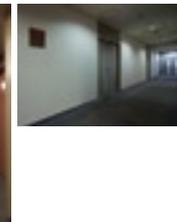
- 第2期減価償却費 421百万円に対し、修繕費 36百万円、資本的支出(CAPEX) 132百万円
- 第1期に続き、見積りの綿密な検証・査定により約14.6%の工事費等を削減

第2期の主な修繕工事の事例

Jタワー エレベーターホール・共用部リニューアル工事



Before



After

ストークビル名古屋 トイレリニューアル工事



Before



After

第2期の工事費等削減効果

当初見積金額 A (注1)	発注金額 B (注2)	削減金額 C = A - B	削減率 C / A
約203百万円	約173百万円	約29百万円	約14.6%

(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。

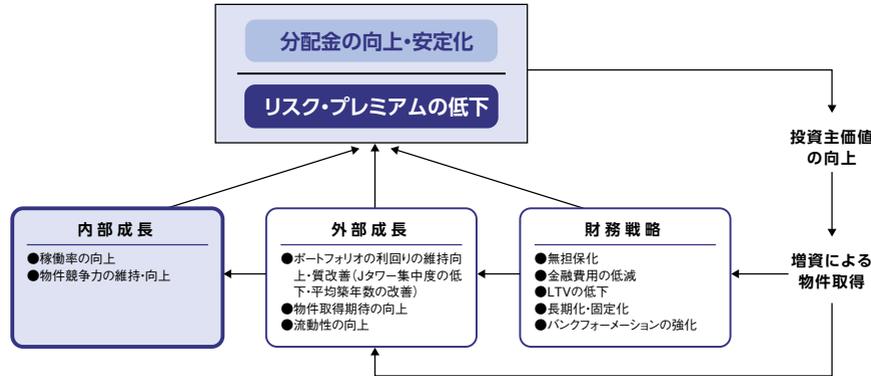
(注2) 発注金額とは、検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

(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ります。

●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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ポ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 	<ul style="list-style-type: none"> 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討
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> 無担保化、金融費用の低減 	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得等を契機に、無担保化や金融費用の低減に向けた協議を実施

●環境に対する取り組み

■GRESB調査における「Green Star」の取得・「Sector Leader」への選出

「Green Star」評価について

本投資法人は、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについての以下の取り組みが高く評価され、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」を取得しました。

- ・サステナビリティ目標のビジネス戦略への組み込み、サステナビリティ推進体制の整備
- ・サステナビリティに関するリスク評価の充実度
- ・保有物件における省エネルギー、節水に資する改修事例
- ・正確なエネルギー使用量把握への努力
- ・エネルギー・水使用量、温室効果ガス排出量削減実績



「Sector Leader」^(注1)への選出について

本投資法人は、今回、省エネルギーへの具体的な取り組みやリスク評価等技術面を中心に特に高い評価を受け、日本の会社・ファンドとして初めてアジアのオフィスセクター(小規模会社/ファンド部門^(注2))における「Sector Leader」として選出されました。



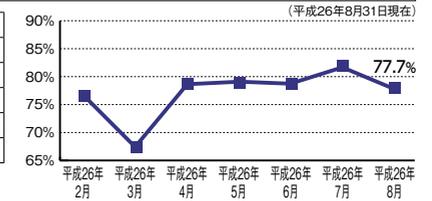
(注1) GRESBでは、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みが傑出し、各地域・セクターにおいて最も高い評価を得た会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しています。
 (注2) GRESBでは2014年より、会社・ファンドのGAV(Gross Asset Value:総資産額)により「大規模会社/ファンド(GAV 10億米ドル超)」と「小規模会社/ファンド(GAV 10億米ドル以下)」とを区分し、それぞれの区分において「Sector Leader」を選出しています。

●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
構造	S・RC・SRC
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,295.76㎡
稼働率	77.7%



■リーシングプラン

ターゲットを定めた営業推進により、テナント候補を発掘

- 多摩エリアに拠点を置く中堅・大企業へのアクティブなリーシング活動により、大口テナントの移転ニーズを複数発掘。
- 物件選定におけるテナント候補の優先項目を見極め、経済条件も柔軟に対応し、早期の取り込みを目指す。

■第3期以降の戦略的投資

共用部のリニューアル工事

15階・17階・18階の共用部のリニューアル工事を実施。テナント誘致へ向け物件の競争力を強化。



駐車場の増設

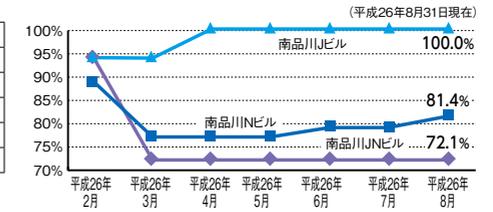
- 新規誘致テナント及び既存テナントのニーズに対応するため、駐車場増設工事を実施中。
- テナント誘致時のアピール材料にするとともに、収益増加を図る。

南品川JNビル・Nビル・Jビルの取り組み

■南品川JNビル



物件名	南品川JNビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	6,405.24㎡
稼働率	72.1%



■南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	5,489.64㎡
稼働率	81.4%

■南品川Jビル



物件名	南品川Jビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下1階/地上10階
賃貸可能面積	3,673.61㎡
稼働率	100.0%

■リーシングプラン

近隣エリアへの営業強化

- 本物件の近隣ビル、京急沿線、五反田・大崎、浜松町・田町エリアへのダイレクトメールによる営業を展開。併せて、仲介会社による直接訪問営業も実施し、早期の稼働率回復を目指す。

戦略的投資の検討

- テナント候補が物件選定時の優先項目としているハード面の機能について、今後戦略的投資を検討。

本投資法人の特徴

1 『Aクラス及びBクラス^(注1)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

用途別投資割合
オフィスビル 70%以上
商業施設 30%以下

(注1)：「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、「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。

2 『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。

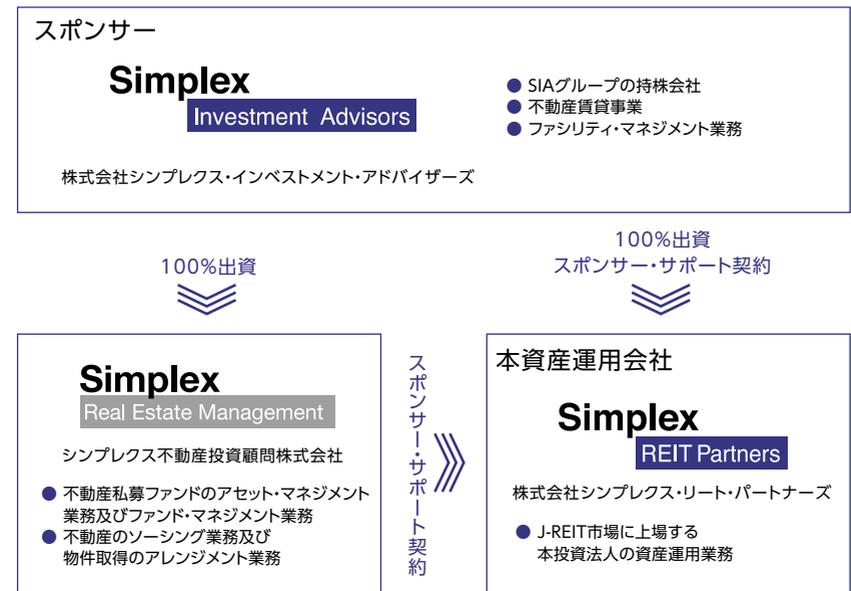
東京経済圏

地方政令指定都市等

地域別投資割合
東京経済圏 70%以上
地方政令指定都市等 30%以下

3 SIAグループ^(注2)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。



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口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

(注2)：SIAグループは、本投資法人の資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(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。

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

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

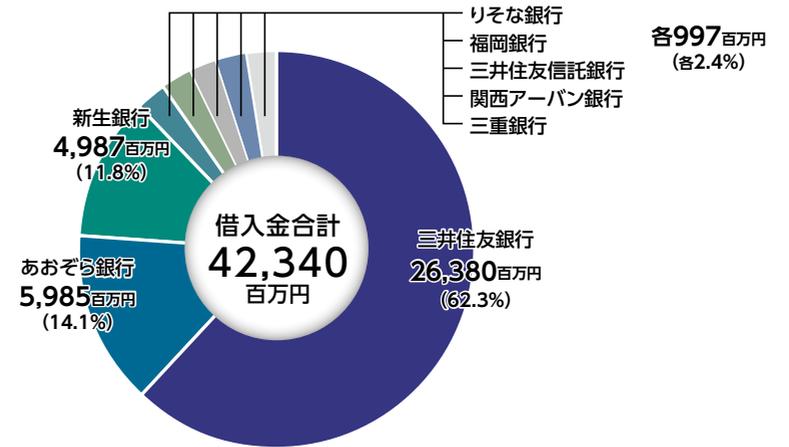
財務戦略

財務方針

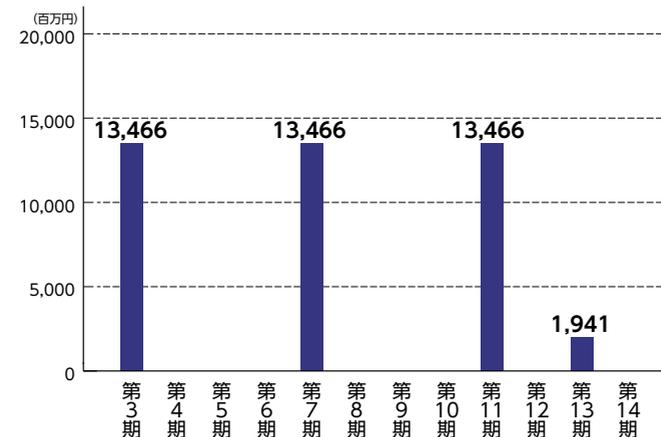
資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期限や借入先の分散を図り、安定的な運営を目指してまいります。また、既存の取引金融機関との更なる関係強化や新たな金融機関との取引拡大に向けた取り組みも実施してまいります。

■ 金融機関別借入金残高

(平成26年8月31日現在)



■ 返済期限別借入金残高



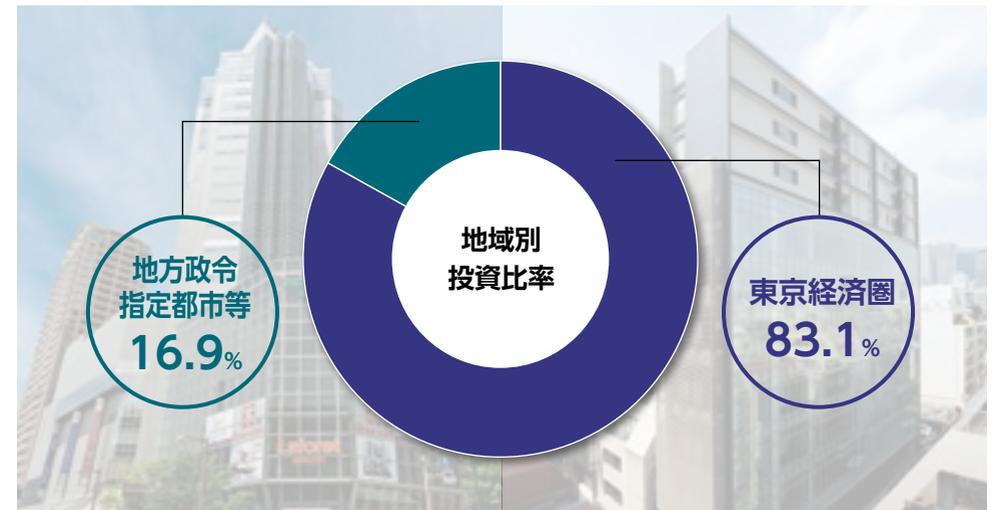
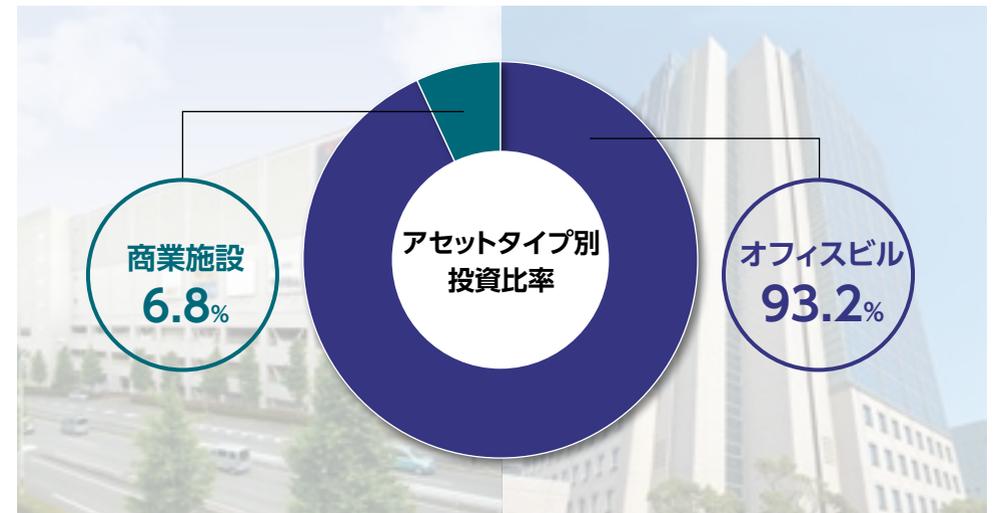
ポートフォリオの概要

■ポートフォリオ一覧

(平成26年8月31日現在)

用途 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 (㎡)	稼働率 (%)	テナント 総数
東京経済圏 オフィスビル	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.6	25,200	34,295.76	77.7	29
	OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.8	7,540	5,263.30	100.0	28
	OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4	3,470	5,633.29	100.0	21
	OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3	3,270	3,541.43	100.0	7
	OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2	3,340	4,478.11	100.0	10
	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	2,720	2,947.07	100.0	7
	OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9	2,910	3,116.49	94.4	8
	OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2	2,440	3,724.17	100.0	3
	OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9	1,894	6,405.24	72.1	10
	OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1	2,050	5,489.64	81.4	13
	OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7	2,020	3,673.61	100.0	10
	OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7	1,280	3,847.70	96.2	21
	OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0	778	2,751.01	100.0	14
地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2	4,720	9,399.87	100.0	26
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0	3,380	8,890.42	100.0	12
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2	2,500	5,801.80	87.9	4
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5	1,230	3,750.01	100.0	18
小 計 (17物件)				69,665	93.2	70,742	113,008.92	89.8	241
商業施設	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7	4,360	8,409.23	100.0	14
	R-2	新潟東郷通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6	480	8,725.90	100.0	1
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	379	0.5	391	13,612.33	93.6	21
小 計 (3物件)				5,061	6.8	5,231	30,747.46	97.2	36
総 計 (20物件)				74,726	100.0	75,973	143,756.38	91.4	277

■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



東京経済圏



新大塚通駐車場ビル



NEXT21



セントラル新大塚ビル



カラスマプラザ21



ストックビル名古屋



MY熊本ビル



地方政令指定都市等



SIA神田スクエア



立川錦町ビル



CP10ビル



横浜APビル



湯島ファーストジェネシスビル



宮地ビル



36山京ビル



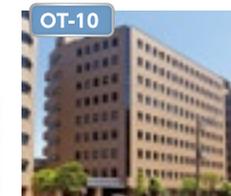
MY厚木ビル



八王子SIAビル



南品川JNビル



南品川IINビル



南品川JIビル

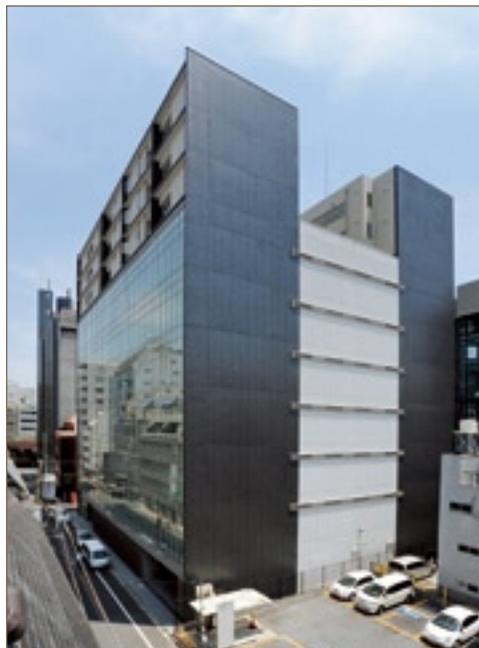
主要物件紹介



OT-1 オフィスビル(東京経済圏)

Jタワー

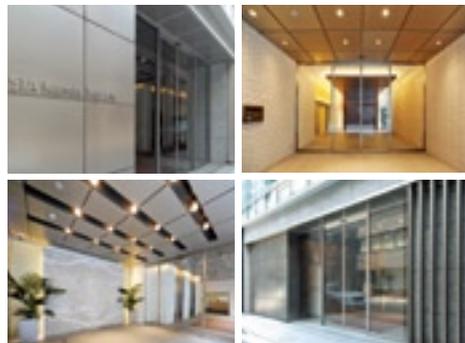
- 所在地 東京都府中市日鋼町
- 階数 地下2階付18階建
- 取得価格 24,394百万円



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

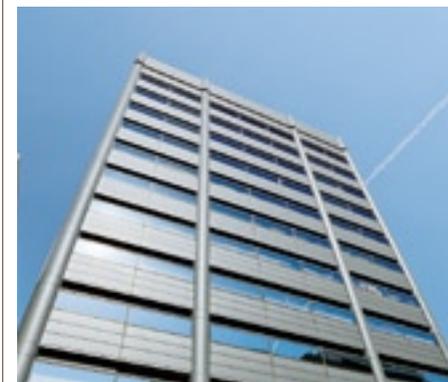
南品川Jビル

- 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

OO-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



I 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

期 別		第1期	第2期
		自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日	自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日
営業収益	(百万円)	2,493	3,179
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,493	3,179
営業費用	(百万円)	1,293	1,852
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,201	1,709
営業利益	(百万円)	1,199	1,326
経常利益	(百万円)	368	1,034
当期純利益	(百万円)	366	1,033
総資産額	(百万円)	82,428	81,383
(対前期比)	(%)	—	△ 1.3
有利子負債額	(百万円)	44,140	42,340
純資産額	(百万円)	33,005	33,671
(対前期比)	(%)	—	+ 2.0
出資総額	(百万円)	32,638	32,638
発行済投資口数	(口)	75,100	75,100
1口当たり純資産額	(円)	439,484	448,360
分配金総額	(百万円)	366	1,033
配当性向 (注3、4)	(%)	99.9	100.0
1口当たり分配金	(円)	4,884	13,760
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	4,884	13,760
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	1.3
(年換算) (注2)	(%)	1.2	2.5
自己資本利益率 (注4)	(%)	1.1	3.1
(年換算) (注2)	(%)	2.9	6.1
自己資本比率 (注4)	(%)	40.0	41.4
(対前期増減)	(%)	—	+ 1.3
総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	53.5	52.0
〈参考情報〉			
期末投資物件数	(件)	20	20
期末テナント総数	(件)	265	277
期末賃貸可能面積	(㎡)	143,755.12	143,756.38
期末稼働率	(%)	88.5	91.4
当期減価償却費	(百万円)	348	421
当期資本的支出額	(百万円)	50	132
賃貸NOI (注4)	(百万円)	1,641	1,891
賃貸NCF (注4)	(百万円)	1,590	1,759

(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）、第2期営業期間を184日として、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。

配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷ 当期純利益 × 100
総資産経常利益率	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。
自己資本利益率	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。
自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
賃貸NOI	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NCF	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8月31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坪以上のオフィスビルをいいます。

(2) 運用実績

当期の日本経済は、消費税率引き上げによる消費動向への影響が懸念されましたが、増税後の落ち込みからは持ち直しつつあります。企業収益の改善傾向等もあり、景気は緩やかな回復基調を維持しました。

不動産賃貸市場においては、景気回復と企業業績の改善傾向を背景に東京都心の優良物件を中心として需給バランスの改善が進み、Aクラス及びBクラスのオフィスビルにおいても、賃料の底打ちから、フリーレント期間の縮小なども見られる状況です。

このような中で、本投資法人においては、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、テナントニーズを把握した効率的な運営管理を図り、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上に努めました。

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143,756.38㎡となりました。また、当期末時点の稼働率は91.4%となっています。

(3) 資金の調達

当期は、新たな資金調達はなく、平成26年2月期（第1期）に取得した資産に係る消費税の還付金による借入金の一部返済や約定弁済を行いました。これにより平成26年8月31日時点での借入金残高は42,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は52.0%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3,179百万円、営業利益1,326百万円、経常利益1,034百万円、当期純利益1,033百万円となりました。

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、当期末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13,760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	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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。

期別	第1期	第2期
	自平成25年6月25日 至平成26年2月28日	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日
最高(円)	439,000	458,500
最低(円)	372,000	373,500

(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末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13,760円となりました。

期別		第1期	第2期
		自平成25年6月25日 至平成26年2月28日	自平成26年3月1日 至平成26年8月31日
当期末処分利益総額	(千円)	366,818	1,033,379
利益留保額	(千円)	30	3
金銭の分配金総額	(千円)	366,788	1,033,376
(1口当たり分配金)	(円)	4,884	13,760
うち利益分配金総額	(千円)	366,788	1,033,376
(1口当たり利益分配金)	(円)	4,884	13,760
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

今後の日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響も次第に和らぎ、緩やかな回復基調を続けるものと思われます。ただし、新興国・資源国を中心とする海外景気の減速や、地政学的緊張の高まりが、わが国の景気を下押しするリスクとなっています。

オフィスビル賃貸市場においては、雇用情勢の改善や企業の設備投資意欲の高まり等から、オフィス需要は拡大し、空室率の改善傾向は継続し、東京都心の大型優良ビルを中心に新規賃料が反転し、その動きが徐々に地域的な広がりを見せるものと思われます。オフィスビル売買市場については、良好な資金調達環境や市場参加者の拡大を背景に、売買取引は今後も活発な状況が続くことが予想されます。

(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り組み強化

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(ア) 資金の借入

本投資法人は、平成26年10月10日返済期限の既存借入金（契約番号：0001、借入残高：13,454百万円）の返済資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号：0007

借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 三井住友信託銀行株式会社	957百万円 1,985百万円 989百万円 989百万円
借入金額	4,920百万円	
利率	変動金利：基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.60% ^(注1)	
借入実行日	平成26年10月10日	
元本返済方法	分割返済 ^(注2)	
返済期日	平成27年10月13日	
担保・保証	有担保・無保証	

(注1) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月日本円TIBORになります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>）でご確認いただけます。

(注2) 平成27年4月10日に元本の一部（12百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

契約番号：0008

借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 オリックス銀行株式会社	1,500百万円 1,000百万円 2,000百万円 1,000百万円
借入金額	5,500百万円	
利率	固定金利：1.08473%	
借入実行日	平成26年10月10日	
元本返済方法	分割返済 ^(注3)	
返済期日	平成29年10月10日	
担保・保証	有担保・無保証	

(注3) 平成27年4月10日を初回として、以降毎年4月及び10月の各10日（同日が営業日でない場合は翌営業日）に元本の一部（13百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

契約番号：0009

借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社三重銀行	2,000百万円 1,000百万円
借入金額	3,000百万円	
利率	固定金利：1.35961%	
借入実行日	平成26年10月10日	
元本返済方法	分割返済 ^(注4)	
返済期日	平成32年10月13日	
担保・保証	有担保・無保証	

(注4) 平成27年4月10日を初回として、以降毎年4月及び10月の各10日（同日が営業日でない場合は翌営業日）に元本の一部（7百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

(イ) 資産の譲渡

本投資法人は、平成26年9月9日付で、以下の資産の譲渡を行いました。当該譲渡により、第3期（平成27年2月期）決算において、不動産等売却益58百万円を計上する見込みです。

物件名称	NEXT21
資産の種類	信託受益権
譲渡価格 ^(注1)	500百万円
譲渡先	非開示 ^(注2)
契約締結日	平成26年7月23日
譲渡日	平成26年9月9日

(注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。

(注2) 譲渡先は国内の一般事業会社であります。名称等の開示について了承を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、譲渡先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者ではありません。

(注3) 上記の譲渡に伴い、同日付で既存借入金のうち247百万円について期限前弁済を行いました。

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)	第2期 (平成26年8月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	75,100	75,100
出資総額	(百万円)	32,638	32,638
投資主数	(人)	8,777	9,070

2. 投資口に関する事項

平成26年8月31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	所有投資口数 (口)	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)	5,712	7.60
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	2,777	3.69
野村信託銀行株式会社 (投信口)	1,792	2.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,713	2.28
佐藤広紀	1,429	1.90
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	861	1.14
須田忠雄	768	1.02
日本証券金融株式会社	382	0.50
吉川晃司	382	0.50
合計	27,081	36.05

(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	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)	片山 典之	シティユウワ法律事務所 パートナー (弁護士)	1,938
	那須 伸裕	株式会社GTM総研 執行役員 (公認会計士)	1,938
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	7,000

(注) 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。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第1期 (平成26年2月28日)		第2期 (平成26年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	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	7,306	9.0
	オフィスビル	小計	7,373	8.9	7,306	9.0
不動産 合計			7,373	8.9	7,306	9.0
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	50,686	61.5	50,533	62.1
		地方政令指定都市等	11,894	14.4	11,850	14.6
	オフィスビル	小計	62,580	75.9	62,384	76.7
	商業施設	東京経済圏	4,254	5.2	4,231	5.2
		地方政令指定都市等	841	1.0	838	1.0
商業施設	小計	5,096	6.2	5,069	6.2	
信託不動産 合計			67,676	82.1	67,454	82.9
預金・その他の資産			7,378	9.0	6,622	8.1
資産総額計			82,428	100.0	81,383	100.0

(注1) 「地域」は下記によります。

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) によります。

(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8月31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 (%) (注1)	主たる用途
Jタワー	24,392	34,295.76	26,650.32	77.7	27.9	事務所
SIA神田スクエア	7,306	5,263.30	5,263.30	100.0	7.2	事務所
セントラル新大阪ビル	4,587	9,399.87	9,399.87	100.0	6.3	事務所
fab南大沢	4,231	8,409.23	8,409.23	100.0	(注2)	商業
カラスマプラザ21	3,729	8,890.42	8,890.42	100.0	5.6	事務所
立川錦町ビル	3,288	5,633.29	5,633.29	100.0	4.6	事務所
CP10ビル	3,234	3,541.43	3,541.43	100.0	3.2	事務所
横浜APビル	3,116	4,478.11	4,478.11	100.0	4.2	事務所
宮地ビル	2,884	3,116.49	2,940.56	94.4	3.6	事務所
湯島ファーストジェネシスビル	2,753	2,947.07	2,947.07	100.0	2.4	事務所
合計	59,526	85,974.97	78,153.60	90.9	(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8月31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	期末帳簿価額	
				(百万円) (注)	(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	25,200	24,392
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	7,540	7,306
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	3,470	3,288
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	3,270	3,234
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	3,340	3,116
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	2,720	2,753
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	2,910	2,884
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	2,440	2,399
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	1,894	2,177
OT-10	南品川IN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	2,050	2,297
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	2,020	2,016
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	3,847.70	1,280	1,240
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	778	731
OO-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	4,720	4,587
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区錦雲通 東洞院西入一蓮社町298番地3	不動産 信託受益権	8,890.42	3,380	3,729
OO-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	2,500	2,379
OO-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	1,230	1,154
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	4,360	4,231
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	480	432
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	391	405
合 計				143,756.38	75,973	74,761

(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8月31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。

不動産等の名称	第1期 (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)				第2期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)				
	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 (%)	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	29	77.7	886	27.9
OT-2	SIA神田スクエア	27	99.0	173	6.9	28	100.0	228	7.2
OT-3	立川錦町ビル	20	96.8	109	4.4	21	100.0	145	4.6
OT-4	CP10ビル	6	85.2	80	3.2	7	100.0	102	3.2
OT-5	横浜APビル	10	100.0	102	4.1	10	100.0	132	4.2
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	5	47.2	41	1.7	7	100.0	76	2.4
OT-7	宮地ビル	9	100.0	91	3.7	8	94.4	113	3.6
OT-8	36山京ビル	2	86.9	48	1.9	3	100.0	75	2.4
OT-9	南品川JNビル	9	93.8	109	4.4	10	72.1	120	3.8
OT-10	南品川INビル	12	88.8	81	3.3	13	81.4	107	3.4
OT-11	南品川Jビル	9	93.9	72	2.9	10	100.0	96	3.0
OT-12	MY厚木ビル	21	94.3	58	2.3	21	96.2	62	2.0
OT-13	八王子SIAビル	14	100.0	40	1.6	14	100.0	52	1.7
OO-1	セントラル新大阪ビル	26	100.0	150	6.1	26	100.0	200	6.3
OO-2	カラスマプラザ21	10	79.1	124	5.0	12	100.0	178	5.6
OO-3	ストークビル名古屋	3	78.4	63	2.5	4	87.9	95	3.0
OO-4	MY熊本ビル	16	95.7	48	1.9	18	100.0	67	2.1
R-1	fab南大沢	14	100.0	(注2)	(注2)	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)	1	100.0	(注2)	(注2)
R-3	NEXT21	21	94.3	160	6.5	21	93.6	205	6.4
合 計		265	88.5	2,493	100.0	277	91.4	3,179	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。

(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。

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3期（平成27年2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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
Jタワー	東京都府中市	低層棟1F食堂改修工事	自平成26年11月1日 至平成27年1月10日	85,000	—	—
立川錦町ビル	東京都立川市	空調更新工事（東側）	自平成26年10月1日 至平成26年10月31日	63,500	—	—
Jタワー	東京都府中市	高層棟共用部改修工事	自平成26年9月1日 至平成27年2月28日	55,690	—	—
Jタワー	東京都府中市	駐車場増設工事	自平成26年8月18日 至平成27年2月28日	30,000	—	—
宮地ビル	東京都中野区	空調更新工事（一部）	自平成26年9月1日 至平成26年10月31日	18,000	—	—
新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	西側外壁改修工事	自平成26年10月1日 至平成26年11月30日	12,000	—	—
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場（1・2機） 駆動装置部品取替工事	自平成26年6月23日 至平成26年11月30日	11,000	—	—
ストークビル名古屋	愛知県名古屋	共用部改修工事	自平成27年2月1日 至平成27年2月28日	11,000	—	—

2. 期中の資本的支出

当期（平成26年8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132,346千円であり、修繕費に計上した36,953千円と合わせ、合計169,299千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）
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4月28日 至平成26年8月29日	29,853
カラスマプラザ21	京都府京都市	2階貸室整備工事	自平成26年5月27日 至平成26年6月30日	9,425
Jタワー	東京都府中市	16階共用部内装改修工事	自平成26年3月14日 至平成26年3月31日	9,240
ストークビル名古屋	愛知県名古屋	2階共用部改修工事	自平成26年7月15日 至平成26年8月29日	8,489
南品川JNビル	東京都品川区	8階貸室整備工事	自平成26年4月24日 至平成26年5月31日	8,440
		その他		66,896
		合計		132,346

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	第2期 自平成26年3月1日 至平成26年8月31日
当期首積立金残高	—	213,798
当期積立額	244,639	244,639
当期積立金取崩額	30,841	169,300
次期繰越額	213,798	289,137

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期		第2期	
	自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日		自 平成26年 3月1日 至 平成26年 8月31日	
(a) 資産運用報酬	64,127		82,428	
(b) 資産保管手数料	1,680		3,627	
(c) 一般事務委託手数料	9,991		16,140	
(d) 役員報酬	5,814		3,876	
(e) その他営業費用	10,775		37,373	
合計	92,389		143,445	

(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8月31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)		平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)					
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	8,500	8,478	0.74645%	平成26年 10月10日 (注5)		(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社あおぞら銀行		3,000	2,992					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	997					
	株式会社福岡銀行	平成25年 10月10日	1,000	997	1.14652%	平成26年 10月10日	期限一括		
	株式会社三井住友銀行(注2)		1,550	—					
計			15,050	13,466					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,500	5,486	1.16976%	平成28年 10月10日 (注6)		(注9)	有担保 無保証 (注10)
	株式会社新生銀行		5,000	4,987					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	1,995					
	株式会社りそな銀行	平成25年 10月10日	1,000	997	0.94645%	平成30年 10月10日 (注7)			
	株式会社三井住友銀行(注3)		5,750	4,738					
	株式会社三重銀行(注3)	平成25年 10月10日	—	997	1.38226%	平成30年 10月10日 (注7)			
	株式会社あおぞら銀行		1,000	997					
	株式会社三井住友銀行	平成25年 10月10日	5,750	5,735	1.14645%	平成30年 10月10日 (注7)			
	株式会社関西アーバン銀行		1,000	997					
	株式会社三井住友銀行(注4)	平成25年 10月10日	2,090	1,941		平成31年 10月10日 (注8)			
計			29,090	28,873					
合計			44,140	42,340					

(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6月10日に1,550百万円を期限前弁済しております。

(注3) 平成26年4月10日付で997百万円が株式会社三井住友銀行から株式会社三重銀行へ債権譲渡されております。

(注4) 平成26年6月10日に元本の一部（50百万円）を期限前弁済しております。

(注5) 平成26年4月10日に元本の一部（33百万円）を返済し、平成26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（33百万円）を返済し、平成28年10月10日に元本残高を返済します。

(注7) 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（16百万円）を返済し、平成30年10月10日に元本残高を返済します。

(注8) 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（98百万円）を返済し、平成31年10月10日に元本残高を返済します。

(注9) 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10) 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、カラスマブラザ21他合計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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等とは、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1項第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をいいます。

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。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 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

該当事項はありません。

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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,145,304	2,256,153
信託現金及び信託預金 ※1	4,153,926	3,932,544
営業未収入金	90,714	122,171
前払費用	147,058	104,270
繰延税金資産	24	14
未収消費税等	1,601,187	—
その他	566	11,089
流動資産合計	7,138,782	6,426,243
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,590,669	3,593,817
減価償却累計額	△ 52,795	△ 116,343
建物(純額) ※1	3,537,873	3,477,474
構築物	9,045	9,045
減価償却累計額	△ 252	△ 555
構築物(純額) ※1	8,793	8,490
機械及び装置	62,025	62,025
減価償却累計額	△ 5,159	△ 11,361
機械及び装置(純額) ※1	56,865	50,663
土地 ※1	3,770,347	3,770,347
信託建物	29,043,032	29,132,774
減価償却累計額	△ 290,400	△ 640,747
信託建物(純額) ※1	28,752,632	28,492,027
信託構築物	3,020	3,020
減価償却累計額	△ 175	△ 386
信託構築物(純額) ※1	2,844	2,633
信託機械及び装置	—	29,853
減価償却累計額	—	△ 330
信託機械及び装置(純額) ※1	—	29,523
信託工具、器具及び備品	3,454	13,056
減価償却累計額	△ 54	△ 491
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	3,400	12,564
信託土地 ※1	35,551,960	35,551,960
有形固定資産合計	71,684,718	71,395,685
無形固定資産		
信託借地権 ※1	3,365,647	3,365,647
その他	2,857	2,562
無形固定資産合計	3,368,504	3,368,209
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	17,020	16,330
長期前払費用	219,786	177,410
投資その他の資産合計	236,806	193,740
固定資産合計	75,290,029	74,957,636
資産合計	82,428,812	81,383,879

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年2月28日)	当期 (平成26年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	212,120	200,600
短期借入金 ※1	15,050,000	13,466,250
1年内返済予定の長期借入金 ※1	332,500	567,500
未払金	106,518	162,173
未払費用	108,499	109,592
未払法人税等	1,238	789
未払消費税等	—	142,882
前受金	470,268	453,320
その他	1,495	65,273
流動負債合計	16,282,641	15,168,383
固定負債		
長期借入金 ※1	28,757,500	28,306,250
預り敷金及び保証金	324,143	324,223
信託預り敷金及び保証金	4,043,431	3,899,804
その他	15,802	13,364
固定負債合計	33,140,877	32,543,642
負債合計	49,423,518	47,712,025
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,638,475	32,638,475
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	366,818	1,033,379
剰余金合計	366,818	1,033,379
投資主資本合計	33,005,293	33,671,854
純資産合計 ※2	33,005,293	33,671,854
負債純資産合計	82,428,812	81,383,879

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日)	当期 (自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日)
営業収益		
貸貸事業収入 ※1	2,176,477	2,683,103
その他貸貸事業収入 ※1	317,248	496,372
営業収益合計	2,493,726	3,179,475
営業費用		
貸貸事業費用 ※1	1,201,341	1,709,092
資産運用報酬	64,127	82,428
資産保管手数料	1,680	3,627
一般事務委託手数料	9,991	16,140
役員報酬	5,814	3,876
その他営業費用	10,775	37,373
営業費用合計	1,293,731	1,852,538
営業利益	1,199,994	1,326,937
営業外収益		
受取利息	371	549
還付加算金	—	1,833
営業外収益合計	371	2,383
営業外費用		
支払利息	178,188	225,656
融資関連費用	469,113	69,403
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	295,059
経常利益	368,107	1,034,260
税引前当期純利益	368,107	1,034,260
法人税、住民税及び事業税	1,313	901
法人税等調整額	△ 24	10
法人税等合計	1,288	911
当期純利益	366,818	1,033,348
前期繰越利益	—	30
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	366,818	1,033,379

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
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

当期 (自 平成26年3月 1 日 至 平成26年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	32,638,475	366,818	366,818	33,005,293	33,005,293
当期変動額					
剰余金の配当		△ 366,788	△ 366,788	△ 366,788	△ 366,788
当期純利益		1,033,348	1,033,348	1,033,348	1,033,348
当期変動額合計	—	666,560	666,560	666,560	666,560
当期末残高	32,638,475	1,033,379	1,033,379	33,671,854	33,671,854

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日)	当 期 (自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>5~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4~15年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>5~59年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>4~15年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5~10年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6~15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	5~59年	構築物	4~15年	機械及び装置	5~10年	工具、器具及び備品	6~15年
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																	
建物	5~59年																	
構築物	4~15年																	
機械及び装置	5~10年																	
工具、器具及び備品	6~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>②投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>	—																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p>	<p>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。</p>																
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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 <p>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。</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、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 <p>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。</p>																

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)																																																																						
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,153,926</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,537,873</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8,793</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>56,865</td></tr> <tr><td>土地</td><td>3,770,347</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>28,752,632</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,844</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>3,400</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,551,960</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>3,365,647</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>79,204,291</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>15,050,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>332,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>28,757,500</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>44,140,000</td></tr> </table> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	(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	(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	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,932,544</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3,477,474</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>8,490</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>50,663</td></tr> <tr><td>土地</td><td>3,770,347</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>28,492,027</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>2,633</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>29,523</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>12,564</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,551,960</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>3,365,647</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>78,693,877</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>13,466,250</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>567,500</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>28,306,250</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>42,340,000</td></tr> </table> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	3,932,544	建物	3,477,474	構築物	8,490	機械及び装置	50,663	土地	3,770,347	信託建物	28,492,027	信託構築物	2,633	信託機械及び装置	29,523	信託工具、器具及び備品	12,564	信託土地	35,551,960	信託借地権	3,365,647	合 計	78,693,877	(単位：千円)		短期借入金	13,466,250	1年内返済予定の長期借入金	567,500	長期借入金	28,306,250	合 計	42,340,000
(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																																																																						
(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																																																																						
(単位：千円)																																																																							
信託現金及び信託預金	3,932,544																																																																						
建物	3,477,474																																																																						
構築物	8,490																																																																						
機械及び装置	50,663																																																																						
土地	3,770,347																																																																						
信託建物	28,492,027																																																																						
信託構築物	2,633																																																																						
信託機械及び装置	29,523																																																																						
信託工具、器具及び備品	12,564																																																																						
信託土地	35,551,960																																																																						
信託借地権	3,365,647																																																																						
合 計	78,693,877																																																																						
(単位：千円)																																																																							
短期借入金	13,466,250																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	567,500																																																																						
長期借入金	28,306,250																																																																						
合 計	42,340,000																																																																						

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日)	当 期 (自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,574,221	賃料収入 1,922,620
共益費収入 482,545	共益費収入 601,083
駐車場収入 93,548	駐車場収入 122,878
その他賃貸収入 26,162	その他賃貸収入 36,521
計 2,176,477	計 2,683,103
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 308,460	水道光熱費収入 419,076
その他収入 8,788	その他収入 77,296
計 317,248	計 496,372
不動産賃貸事業収益合計 2,493,726	不動産賃貸事業収益合計 3,179,475
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 323,539	管理業務費 389,381
水道光熱費 396,024	水道光熱費 536,141
公租公課 145	公租公課 262,377
損害保険料 4,824	損害保険料 6,251
修繕費 82,635	修繕費 36,953
信託報酬 7,535	信託報酬 9,602
減価償却費 348,837	減価償却費 421,378
その他諸経費 37,799	その他諸経費 47,005
不動産賃貸事業費用合計 1,201,341	不動産賃貸事業費用合計 1,709,092
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,292,384	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,470,383

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日)	当 期 (自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日)
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 75,100口	発行済投資口数 75,100口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成26年2月28日)	当 期 (平成26年8月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 24	未払事業税損金不算入額 14
繰延税金資産合計 24	繰延税金資産合計 14
繰延税金資産の純額 24	繰延税金資産の純額 14
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人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：%)	(単位：%)
法定実効税率 36.59	法定実効税率 36.59
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △36.46	支払分配金の損金算入額 △36.56
その他 0.22	その他 0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.35	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成25年 6 月25日 至 平成26年 2 月28日)	当 期 (自 平成26年 3 月 1 日 至 平成26年 8 月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (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、借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
合 計	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

当期（自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31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8月31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	2,256,153	2,256,153	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,932,544	3,932,544	—
資産計	6,188,697	6,188,697	—
(3) 短期借入金	13,466,250	13,466,250	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	567,500	568,708	1,208
(5) 長期借入金	28,306,250	28,483,173	176,923
負債計	42,340,000	42,518,132	178,132

(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、借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	324,223
信託預り敷金及び保証金	3,899,804
合 計	4,224,028

(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	2,256,153
信託現金及び信託預金	3,932,544
合 計	6,188,697

(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	13,466,250	—	—	—	—	—
長期借入金	567,500	332,500	13,561,250	265,000	13,193,750	953,750
合 計	14,033,750	332,500	13,561,250	265,000	13,193,750	953,750

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(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。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
—	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。

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31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。

貸借対照表計上額 (千円)			当期末の時価 (千円)
当期末残高	当期増減額	当期末残高	
75,050,365	△289,032	74,761,332	76,082,000

(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、主な増加額は資本的支出(132,346千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(421,378千円)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。ただし、NEXT21については、平成26年9月9日に譲渡した譲渡価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年8月期(第2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)

前期(ご参考)(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	株式会社シンプレス・リート・パートナーズ	投資運用業	—	設立企画人報酬 (注1)	65,000	—	—
その他の関係会社 利害関係人等	株式会社シンプレス・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	—	—
その他の関係会社の子会社 利害関係人等	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	—	—
	合同会社エスアイエイエンバラー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ります。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。

当期(自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31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2)	科目	期末残高(千円) (注2)
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1)	7,500	—	—

(注1) 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2) 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)

前期(ご参考) (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	
1口当たり純資産額	439,484円	1口当たり純資産額	448,360円
1口当たり当期純利益	8,413円	1口当たり当期純利益	13,759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。		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。

前期(ご参考) (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)		当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)	
当期純利益(千円)	366,818	当期純利益(千円)	1,033,348
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	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	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,033,348
期中平均投資口数(口)	43,600	期中平均投資口数(口)	75,100

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日)	当期 (自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日)
該当事項はありません。	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	前期(ご参考) (自平成25年6月25日 至平成26年2月28日)	当期 (自平成26年3月1日 至平成26年8月31日)
I 当期末処分利益	366,818,955	1,033,379,409
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	366,788,400 (4,884)	1,033,376,000 (13,760)
III 次期繰越利益	30,555	3,409

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。	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、当期末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。	かかる方針により、当期末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1,033,376,000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。

Ⅶ 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10月10日

S I A 不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原田昌平



指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

竹之内和穂



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、S I A 不動産投資法人の平成26年3月1日から平成26年8月31日までの第2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、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明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案するために、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関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並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と認める。

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。

以上

VIII キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)	当期 (自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月31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	1,034,260
減価償却費	348,930	421,674
創立費	71,378	—
投資口交付費	113,519	—
受取利息	△ 371	△ 549
支払利息	178,188	225,656
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 90,714	△ 31,457
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 1,601,187	1,601,187
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 147,058	42,787
営業未払金の増減額 (△は減少)	212,120	△ 11,519
未払金の増減額 (△は減少)	79,405	30,898
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	142,882
前受金の増減額 (△は減少)	470,268	△ 16,947
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 219,786	42,375
創立費の支払額	△ 71,341	△ 37
その他	928	53,254
小計	△ 287,609	3,534,465
利息の受取額	371	549
利息の支払額	△ 69,688	△ 224,563
法人税等の支払額	△ 75	△ 1,349
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 357,002	3,309,101
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	△ 3,148
信託有形固定資産の取得による支出	△ 64,574,393	△ 107,176
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	△ 3,365,647	—
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 17,020	—
差入敷金及び保証金の回収による収入	—	690
預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△ 876
預り敷金及び保証金の受入による収入	324,143	956
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 355,007	△ 301,753
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	4,398,439	158,126
長期預り金の返還による支出	—	△ 2,437
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	△ 255,620
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	—
短期借入金の返済による支出	—	△ 1,583,750
長期借入れによる収入	29,090,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△ 216,250
投資口の発行による収入	32,524,955	—
分配金の支払額	—	△ 364,013
財務活動によるキャッシュ・フロー	76,664,955	△ 2,164,013
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,299,230	889,466
現金及び現金同等物の期首残高	—	5,299,230
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	5,299,230	6,188,697

(重要な会計方針に係る事項関係) (参考情報)

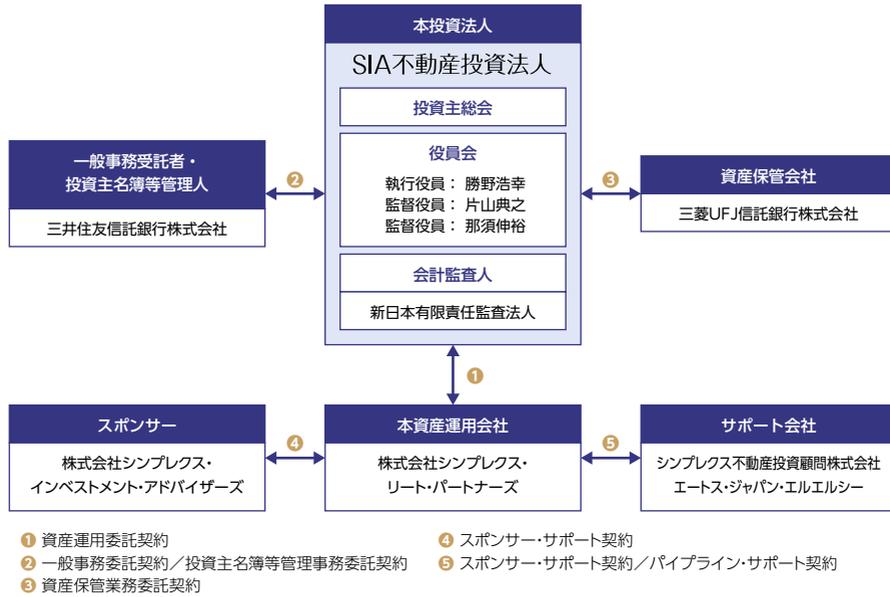
項目	前期 (ご参考) (自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)	当期 (自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、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)

	前期 (ご参考) (自 平成25年 6月25日 至 平成26年 2月28日)	当期 (自 平成26年 3月 1日 至 平成26年 8月31日)
※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	(平成26年8月31日現在) 現金及び預金 2,256,153千円 信託現金及び信託預金 3,932,544千円 現金及び現金同等物 6,188,697千円

投資法人/資産運用会社の概要

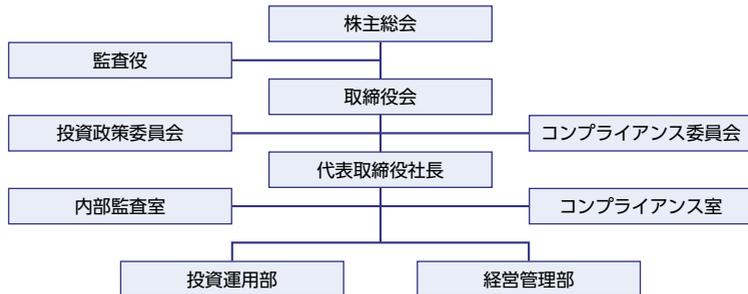
■本投資法人の仕組み



■本資産運用会社の概要

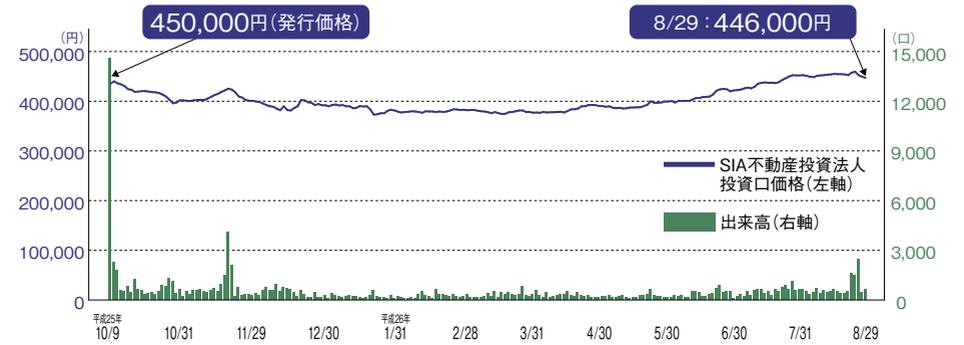
商号	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
設立年月日	平成17年7月1日
資本金	5,000万円
株主構成	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 100%
登録・免許等	投資運用業みなし登録 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

■本資産運用会社の組織図

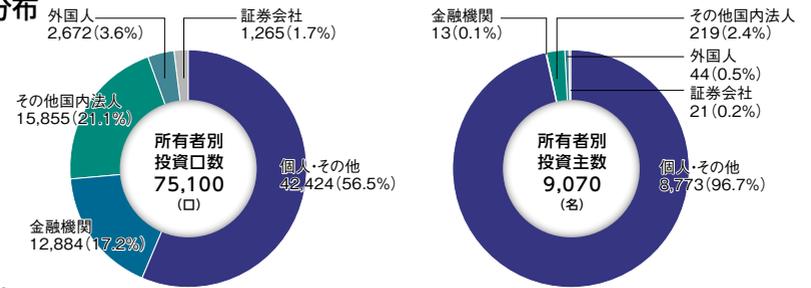


投資主インフォメーション

■投資口価格の推移(終値)



■投資主分布



■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.smbt.jp/personal/agency/index.html

■分配金について

「分配金」は「分配金領収証」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)をお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」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。