

平成28年2月期 決算短信 (REIT)

平成28年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 SIA不動産投資法人 上 場 取 引 所 東  
 コー ド 番 号 3290 U R L <http://www.sia-reit.com/>  
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 勝野 浩幸  
 資 産 運 用 会 社 名 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ  
 代 表 者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 勝野 浩幸  
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 門田 成史  
 T E L 03-5532-5713

有価証券報告書提出予定日 平成28年5月30日 分配金支払開始予定日 平成28年5月19日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年2月期の運用、資産の状況 (平成27年9月1日～平成28年2月29日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

|        | 営業収益  |      | 営業利益  |      | 経常利益 |      | 当期純利益 |      |
|--------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|
|        | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円  | %    | 百万円   | %    |
| 28年2月期 | 3,019 | △1.1 | 1,214 | 1.3  | 905  | 1.9  | 904   | 1.9  |
| 27年8月期 | 3,053 | △0.1 | 1,198 | △2.3 | 888  | △3.1 | 887   | △3.1 |

|        | 1口当たり<br>当期純利益 | 自 己 資 本<br>当期純利益率 | 総 資 産<br>経常利益率 | 営 業 収 益<br>経常利益率 |
|--------|----------------|-------------------|----------------|------------------|
|        | 円              | %                 | %              | %                |
| 28年2月期 | 12,050         | 2.7               | 1.1            | 30.0             |
| 27年8月期 | 11,822         | 2.6               | 1.1            | 29.1             |

(2) 分配状況

|        | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向 | 純資産配当率 |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|------|--------|
|        | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %    | %      |
| 28年2月期 | 12,050                         | 904                         | 0                | 0             | 99.9 | 2.7    |
| 27年8月期 | 11,822                         | 887                         | 0                | 0             | 99.9 | 2.6    |

(注) 配当性向については、次の算式で計算し、小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

|        | 総資産    | 純資産    | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|--------|--------|--------|--------|----------|
|        | 百万円    | 百万円    | %      | 円        |
| 28年2月期 | 80,439 | 33,543 | 41.7   | 446,650  |
| 27年8月期 | 80,492 | 33,526 | 41.7   | 446,422  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期 末 残 高 |
|--------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|        | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  |
| 28年2月期 | 1,423                | △119                 | △1,087               | 6,169                |
| 27年8月期 | 1,396                | △344                 | △1,113               | 5,953                |

2. 平成28年8月期の運用状況の予想（平成28年3月1日～平成28年8月31日）及び平成29年2月期の運用状況の予想（平成28年9月1日～平成29年2月28日）

（％表示は対前期増減率）

|        | 営業収益  |      | 営業利益  |      | 経常利益 |       | 当期純利益 |       | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|--------|-------|------|-------|------|------|-------|-------|-------|--------------------------------|------------------|
|        | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円  | %     | 百万円   | %     | 円                              | 円                |
| 28年8月期 | 2,975 | △1.5 | 1,115 | △8.2 | 804  | △11.2 | 803   | △11.2 | 10,700                         | 0                |
| 29年2月期 | 2,882 | △3.1 | 1,084 | △2.8 | 774  | △3.7  | 773   | △3.7  | 10,300                         | 0                |

（参考）1口当たり予想当期純利益（28年8月期）10,700円、1口当たり予想当期純利益（29年2月期）10,300円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
 

|        |         |        |         |
|--------|---------|--------|---------|
| 28年2月期 | 75,100口 | 27年8月期 | 75,100口 |
|--------|---------|--------|---------|
- ② 期末自己投資口数
 

|        |    |        |    |
|--------|----|--------|----|
| 28年2月期 | 一口 | 27年8月期 | 一口 |
|--------|----|--------|----|

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、13ページ「平成28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

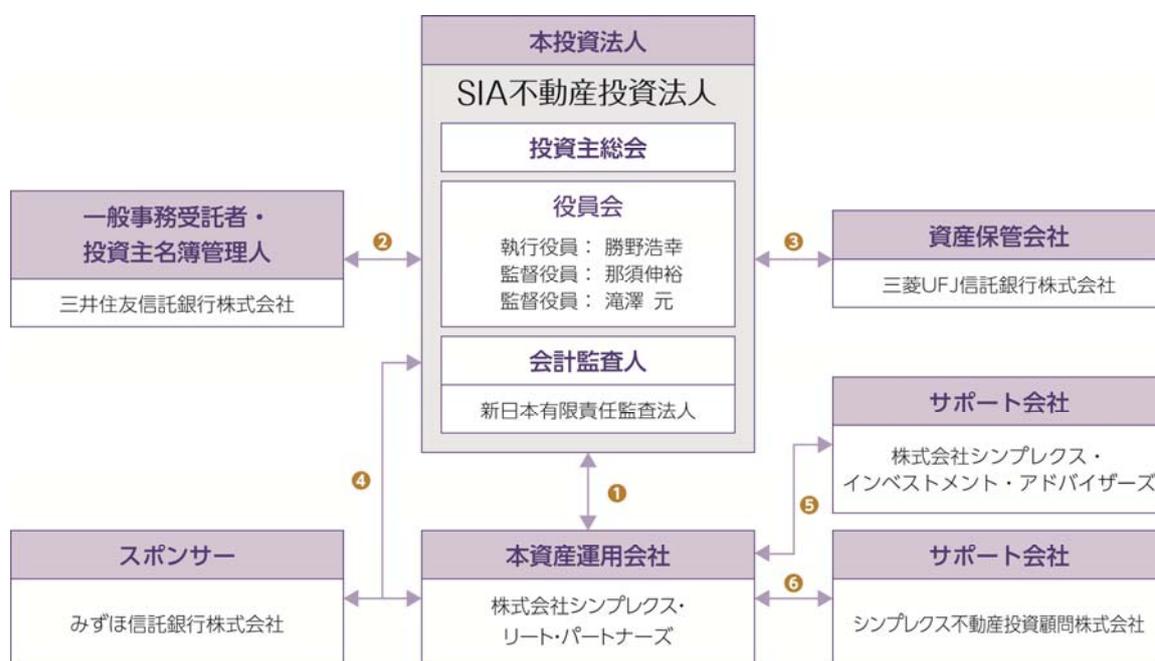
## 1. 投資法人の関係法人

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 27 年 11 月 30 日付で、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（注）をスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年 12 月 29 日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。

本日現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、以下のとおりです。

（注）同社は、本日現在における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。）の親会社たる株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズと商号及び所在地が同一ですが、本日現在における本資産運用会社の親会社とは別の法人です。本書では、平成 27 年 11 月 30 日付で本投資法人のスポンサーから離脱した株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを「旧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」と表記し、本日現在における本資産運用会社の親会社たる株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを単に「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」又は「SIA」と表記します。

### (1) 本投資法人の仕組図



|   |                        |
|---|------------------------|
| ① | 資産運用委託契約               |
| ② | 一般事務委託契約／投資主名簿管理事務委託契約 |
| ③ | 資産保管業務委託契約             |
| ④ | スポンサー・サポート契約           |
| ⑤ | 業務委託契約                 |
| ⑥ | スポンサー・サポート契約           |

（注）本資産運用会社の親会社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、みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほフィナンシャルグループの3社は、本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。以下同じです。）に該当します。株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、みずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、同社は平成27年12月29日に本資産運用会社の株式の全てを取得しています。株式会社みずほフィナンシャルグループは、みずほ信託銀行株式会社の親会社に該当します。

## (2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

| 運営上の役割               | 名称                                | 関係業務の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資法人                 | SIA<br>不動産投資法人                    | 規約に基づき、主として不動産等資産を投資対象として、投資主より募集した資金等を投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、資産の運用を行います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 資産運用会社               | 株式会社<br>シンプレクス・<br>リート・<br>パートナーズ | 平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務等を行います（投信法第198条第1項）。本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人に係る、（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に基づく個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に係る事務に係る業務、（カ）その他本投資法人が随時委託する業務、及び（キ）上記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務を行います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 一般事務受託者／<br>投資主名簿管理人 | 三井住友信託銀行<br>株式会社                  | 平成25年6月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しています。また、平成25年6月20日付で本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で投資主名簿管理事務委託契約を締結し、同月27日付で本投資法人が本資産運用会社の当該契約上の地位を承継しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号ないし第6号）として、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の納税に関する事務、（エ）本投資法人の機関の運営に関する事務、並びに（オ）その他上記（ア）ないし（エ）に付随し又は関連する事務を行います。また、上記投資主名簿管理事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第4号及び第6号）として、（ア）投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務、（イ）投資主名簿への投資主等の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、（ウ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、（エ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（オ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、（カ）議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務、（キ）金銭の分配の計算及び支払いに関する事務、（ク）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務、（ケ）投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務、（コ）投資口に関する諸統計及び官庁、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務、（サ）投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務、（シ）委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務、（ス）その他振替機関との情報の授受に関する事務、（セ）マイナンバー法に基づく投資主等の個人番号及び法人番号の収集、利用及び保管等に関する事務、（ソ）上記（ア）ないし（セ）に関する照会に対する応答、並びに（タ）上記（ア）ないし（ソ）に付随し又は関連する事務を行います。 |
| 資産保管会社               | 三菱UFJ信託銀行<br>株式会社                 | 平成25年6月27日付で本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、（ア）資産の保管に係る業務、及び（イ）上記（ア）に付随し又は関連する業務を行います。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 運営上の役割                                 | 名称                                      | 関係業務の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| スポンサー /<br>特定関係法人（本<br>資産運用会社の親<br>会社） | みずほ信託銀行<br>株式会社                         | 本資産運用会社の親会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの親会社です。<br>平成27年11月30日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。<br>上記契約に基づき、スポンサーは、（ア）本投資法人の投資基準に適合すると判断する物件売却情報の提供、（イ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等、（ウ）テナント候補に関する情報の提供、（エ）物件取得及び運用に関するアドバイザー業務、（オ）本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイス、（カ）本投資法人の資金の調達に関連する業務に係るアドバイス及び補助業務、（キ）不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等の提供及び意見交換、（ク）子会社による本投資法人の投資口の継続保有（セიმボート出資）に努めること、並びに（ケ）人材の確保又は派遣への協力、を行うことに合意しています。 |
| サポート会社/<br>特定関係法人（本<br>資産運用会社の親<br>会社） | 株式会社<br>シンプレクス・<br>インベストメント・<br>アドバイザーズ | 本資産運用会社の親会社です。また、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社です。<br>平成28年2月1日付で本資産運用会社との間でファシリティマネジメント業務に関する「業務委託契約」を締結しています。<br>上記契約に基づき、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、（ア）不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する助言業務又は補助業務（イ）不動産等に関する修繕工事等の検討・査定に関する助言業務及び補助業務及び修繕工事等の発注又は代行発注に関する助言業務、（ウ）修繕工事等に関する中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、（エ）不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務、並びに上記（ア）乃至（エ）に付随関連する業務を行うことに合意しています。                                                    |
| 特定関係法人（本<br>資産運用会社の親<br>会社）            | 株式会社みずほフイ<br>ナンシャルグループ                  | みずほ信託銀行株式会社の親会社です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## (3) 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

| 役割     | 名称                        | 業務の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| サポート会社 | シンプレクス<br>不動産投資顧問<br>株式会社 | 平成25年8月15日付で本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しています。<br>上記契約に基づき、サポート会社は、（ア）第三者から入手した取得対象不動産等の売却に係る情報の優先的提供（イ）サポート会社がアセット・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が取得対象不動産等を売却しようとする場合における当該売却情報の優先的提供、（ウ）不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等、（エ）本投資法人への譲渡を前提としたサポート会社の組成するファンド等における不動産等の一時的保有への協力（ウェアハウジング業務）、（オ）デュー・ディリジェンス、取得プロセスの調整等の物件取得アレンジメント業務、（カ）不動産等の売買、開発に関するマーケット情報、不動産等の賃貸マーケットに係る事項等の情報提供及び意見・情報の交換を行うことに合意しています。 |

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、平成 27 年 11 月 30 日付で、旧株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズをスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年 12 月 29 日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。

これに伴い、有価証券報告書(平成27年11月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」のうち、「投資方針」の「①本投資法人の基本戦略」、「②本投資法人の基本方針」及び「④成長戦略」については、本日現在、以下のとおりとなっています。その他の事項については、重要な変更がないため開示を省略しています。

#### ① 本投資法人の基本戦略

本投資法人は、資産を、主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。具体的には、以下の戦略による収益性及び安定性の追求を通じ、投資主利益の最大化を目指します。

##### ◆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

- ・Aクラス及びBクラスのオフィスビルはマーケット規模が大きく、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とともに、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と考えています。
- ・都市型商業施設は、オフィスビルよりも長期の契約であることが多く、また、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と考えています。

##### ◆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

##### ◆本邦不動産マーケットの有力プレイヤーでありスポンサーたるみずほ信託銀行株式会社のノウハウ及び経営資源の提供等のサポートの活用、並びにSIAグループが有する上記の投資対象資産における豊富な不動産私募ファンド組成・運用ノウハウ等の活用

(注) 「オフィスビル」、「Sクラス」、「Aクラス」、「Bクラス」、「商業施設」、「都市型商業施設」、「郊外型商業施設」、「東京経済圏」、「地方政令指定都市等」、「SIAグループ」等の定義については、後記「② 本投資法人の基本方針」をご参照下さい。

#### ② 本投資法人の基本方針

##### (ア) 収益性と安定性を兼ね備えたポートフォリオの構築

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル(注1)及び商業施設(注2)に対して投資を行います。また、中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつも、収益の向上も併せて追求するポートフォリオの構築を目指します。

具体的には、オフィスビルについては、Aクラス(注3)及びBクラス(注3)のオフィスビルを中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビルはマーケット規模が大きく、Sクラス(注3)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とともに、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と考えています。

また、商業施設については、都市型商業施設(注4)を中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、都市型商業施設について、オフィスビルよりも相対的に長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設(注5)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と考えています。

なお、オフィスビル及び商業施設は、景気好調期においては賃料の増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性や、特に都市型商業施設については売上歩合賃料部分の増額を通じた収益の向上が見込まれるといった特性を有しているものと考えています。

また、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(注6)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(注7)及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市(注8)(以下、併せて「地方政令指定都市等」と総称します。)へも厳選投資することとします。

(注1) 「オフィスビル」は、オフィスの利用に供される関連施設及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。

(注2) 「商業施設」は、その主たる用途において、小売業を含む物品販売業、飲食業、企業ショールーム、展示場等を含む多様な業種・業態による商業利用が可能な施設、その全部又は一部が商業施設の利用者や従業員の利用に供され得る駐車場及び付属設備の他、それらの敷地(土地)所有権等を含みます。

(注3) 「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、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。

(注4) 「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。

(注5) 「郊外型商業施設」とは、主に車でアクセスすることが想定される郊外に立地する商業施設をいいます。

(注6) 「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7) 「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。

(注8) 「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。

(イ) スポンサーによるサポート

a. スポンサーにおける不動産ビジネス

スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社は、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。不動産仲介業務では、スポンサーの属するみずほフィナンシャルグループの広大な顧客基盤を背景に、豊富な情報ネットワークとノウハウを駆使して実績を積み重ねており、また不動産流動化業務では、不動産アセットマネジメント業務や不動産管理処分信託業務に加え、不動産の流動化や収益不動産投資におけるフィナンシャル・アドバイザー業務や不動産ノンリコースローン業務等の多様なソリューションを提供している本邦不動産マーケットにおける有力なプレイヤーです。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーが持つ情報力、案件創出力を本投資法人の外部成長と内部成長の両面において活用するとともに、スポンサーの高い信用力を背景として本投資法人の財務基盤の安定性を向上させ、本投資法人の投資主利益の最大化を目指します。

b. スポンサーによるサポート体制

本投資法人は、スポンサーにおける豊富な情報ネットワークと多様なソリューションに係るノウハウを活かして、持続的かつ安定的な成長を目指すべく、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。

以下は、本投資法人及び本資産運用会社がスポンサーとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

(i) 物件売却情報の提供

スポンサーは、本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産の売却情報を収集し、当該情報を速やかに本資産運用会社に対して提供するように努めます。但し、スポンサーは、法令等や契約、スポンサーが負う善管注意義務に照らして当該情報の提供が困難と判断する場合は、かかる努力義務を負いません。

(ii) ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等

本資産運用会社は、スポンサーに対し、ブリッジファンドに関するノウハウの提供又はアドバイスを求めることができます。

(iii) テナント情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、テナント候補に関する情報がある場合は、法令等及び契約上の制約がある場合を除き、本資産運用会社に速やかにその情報を提供します。

(iv) 物件取得及び運用に関するアドバイザー業務

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、業務の受託に関する諸条件を本資産運用会社と合意した場合は、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資産の運用に関連する業務を自ら受託し、又はその子会社をして行わせるよう努めます。

(v) ファイナンスに関するアドバイス

本資産運用会社は、スポンサーに対し、本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイスを求めることができます。

(vi) 財務戦略に関するアドバイザー業務

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、必要に応じて諸条件を本資産運用会社と合意の上、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資金の調達に関連する業務に関するアドバイス及び補助業務の受託を行うものとします。

(vii) マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、法令等及び契約に反しない範囲で、不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等を提供し、本資産運用会社はスポンサーとの間でかかる情報に関する意見交換を行うことができます。

(viii) 本投資法人へのセიმボート出資

スポンサーは、その子会社に本投資法人の投資口を保有させ、継続して保有させるように努めます。但し、スポンサーは法的義務を負うものではなく、必要と判断した場合にはその裁量によりその子会社をして投資口を売却させることができます。

## (ix) 人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があり、スポンサーが必要と判断した場合は、人材の確保又は派遣（スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

## c. スポンサーによる本投資法人の投資口の保有

本日現在、スポンサーは、完全子会社である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズを通じて、本投資法人の投資口11,265口（発行済投資口の総口数の15.0%）を保有しており、スポンサー・サポート契約において、かかる投資口の取得後、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに継続して保有させるように努めることに合意しています。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる当該投資口の保有継続は、本投資法人の投資主とスポンサーとの利益の共通化を図り、スポンサーからの実効性ある各種サポートの提供につながるものと考えています。

## d. 本資産運用会社におけるスポンサーからの役職員の受け入れ

本資産運用会社は、スポンサーから役職員の派遣を受け入れ、スポンサーにおける不動産ビジネスのノウハウの提供を受けるとともに、スポンサーとの連携を密にしてスポンサーによる各種サポートの実効性を高めることで、本資産運用会社の運用体制を更に強化しています。

## (ウ) SIAグループにおけるシナジー効果の発現

## a. SIAグループの概要

スポンサーは、完全子会社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（以下「SIA」といいます。）を通じて、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有するとともに、SIAを通じてシンプレクス不動産投資顧問株式会社（以下「SRM」といいます。）の発行済株式の全てを保有しています。SIAは、SIAグループ（注1）の子会社の経営管理を行う他、独自の工事実績データベースを活用したファシリティ・マネジメント機能（注2）を有しており、また、SRMは投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用（注3）を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務並びにリーシング業務の提供等、SIAグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用等を行っており、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドの運用実績を有します。

本投資法人及び本資産運用会社は、SIAグループの運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事実績データベースなどの経営資源等を活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、本投資法人の投資主価値の向上を目指します。

（注1） SIAグループは、本資産運用会社の他、SIA及びSRMにより構成されます。

（注2） SIAグループにおけるファシリティ・マネジメント機能には、中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事実績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応が含まれます。

（注3） SIAグループにおける不動産私募ファンドの組成・運用業務には、投資家のニーズにあった物件のソーシング、有利な条件でローンを提供するレンダラーの招聘、社債発行等によるデット・ファイナンス、監督官庁や行政機関等との調整、特定目的会社を含むSPCの設立、税務法務アドバイザーとの調整等が含まれます。

## b. SRMによるサポート体制

SRMの運用物件の売却及びSIAグループが把握する物件売却情報に基づく取得機会を活用し、本投資法人の資産規模の拡大を図るべく、本資産運用会社はSRMとの間でスポンサー・サポート契約を締結しています。以下は、SRMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

## (i) 不動産等の売却情報提供

SRMが、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は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）本資産運用会社に提供されます。ここでやむを得ない場合とは、(a)SRM又はSRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等若しくはSRMが不動産等の取得判断権限の全部の委託を受けている資産保有ビークルが売主に対して守秘義務を負っているとき、(b)売却先若しくはその範囲を限定されたとき、(c)本資産運用会社に通知することが売主との約束若しくはSRMに当該不動産等が売却されるとの情報を提供した第三者との約束に反し又は売主若しくは当該第三者に対する背信的行為にあたる時、又は(d)売主より売却先の指定と共に売却の依頼を受けたとき、その他やむを得ない事情のあるときをいいます。

また、SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途本資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく本資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。ここでやむを得ない場合とは、

(a)SPC等が第三者と共有する不動産等、(b)SPC等が第三者を共同発注者として建物を建築する不動産等、(c)SPC等が当該不動産を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している不動産等、(d)SPC等が開発を目的として保有する不動産等のうち建築確認取得前にその売却について第三者と協議を開始している不動産等、(e)SPC等の実質的な意思決定権限者による売却先の指定・制限等に関する意向があった不動産等、その他やむを得ない事情がある場合をいいます。

(ii) アドバイザリー業務

SRMは、本資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務
- ・その他上記に関連する業務

(iii) ウェアハウジング機能

本投資法人が、本資産運用会社を通じて、SRMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にSRMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、SRMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

(iv) 物件取得アレンジメント業務

SRMは、SRMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、本資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

(v) 情報交換

SRMは、本資産運用会社に対し、不動産等の売買・開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、本資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

c. SIAによるファシリティ・マネジメントに関するノウハウの提供

SIAは、1万件を超える独自の工事实績データを活用したファシリティ・マネジメント（中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事实績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応等）に関するノウハウを有しており、技術面から資産価値を最大化する施策を立案します。本資産運用会社は、かかるノウハウの提供を受けるべく、SIAとの間でファシリティ・マネジメントに関する業務委託契約を締結し、以下に掲げる業務の提供を受けています。

(i) 指図権の行使、指示等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理（建物の修繕、資本的支出及び緊急事態の対応等を含む。）に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する本資産運用会社への助言業務又は補助業務

(ii) 修繕工事等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に関する修繕工事及び資本的支出工事（以下「修繕工事等」といいます。）の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、並びにプロパティ・マネージャーによる修繕工事等の代行発注又は対象不動産の所有者（信託受託者を含みます。）による修繕工事等の発注に関する本資産運用会社の承認に対する助言業務

(iii) 工事計画の策定に関する業務

修繕工事等に関する本資産運用会社の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務

(iv) デュー・ディリジェンスに関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務

(v) その他上記に付随関連する業務

④ 成長戦略

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、以下に記載のとおり、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、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートのもとでSIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用するとともに、スポンサーの信用力、情報力、案件創出力等を活用していく方針です。

(ア) 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。

本資産運用会社は、オフィスビル及び都市型商業施設の取得・投資・運営・管理やファンドの組成・運営等を長年にわたり経験したメンバーを中心に構成されています。本資産運用会社は、かかるメンバーが培った、資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークを活用するとともに、スポンサーとのスポンサー・サポート契約に基づき提供される物件売却情報、ブリッジファンド等に関するノウハウ等、及びSRMとのスポンサー・サポート契約に基づき提供される不動産等の売却情報、ウェアハウジング機能、物件取得アレンジメント業務等を活用して本投資法人の外部成長を目指します。

また、中長期的には本資産運用会社独自の不動産情報ルートのさらなる拡大を図り、資産取得のタイミングを機動的に捉え、競争力の高い資産の取得に努めます。

(イ) 内部成長

本投資法人は、中心的な投資対象資産とするAクラス及びBクラスのオフィスビル及び都市型商業施設については、相対的にテナント層が厚いと考えられることから、景気好調期においては、テナント需要が高まりやすく、賃料の増額を通じた収益の向上が見込める特性、また都市型商業施設については売上歩合賃料部分の賃料増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性を有していると考えています。適切な投資戦略に基づき、賃料の安定性を追及する一方で、アセットの特性としての賃料上昇機会を捉えることにより着実な内部成長が期待できるものと、本投資法人は考えています。

本資産運用会社は、独自のノウハウに加え、スポンサーとのスポンサー・サポート契約に基づき提供されるテナント情報、マーケット情報等、及びSRMとのスポンサー・サポート契約に基づき提供される不動産等の賃貸マーケット情報、不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係るアドバイザリー等により、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理、リニューアル、コンバージョン等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティ・マネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築することにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

(ウ) インセンティブ報酬体系の導入及び公正な運用体制

a. インセンティブ報酬体系の導入

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬については、総資産額及び賃貸NOIに加え、1口当たり分配可能金額の増加率に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、本資産運用会社は、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

また、投資口価格を意識した運用を行うインセンティブを持つよう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、投資口価格連動型賞与を導入しています。これにより、本資産運用会社は、個人レベルにおいても、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

b. 投資主利益に配慮した運用体制

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、本資産運用会社で決定されることとなります。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え本投資法人の役員会の同意を得る必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上(但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。)が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成を必要としている他、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し(但し、外部委員の出席を必要とします。)、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。具体的には、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額(但し、利害関係者以外の第三者から資産を取得するために利害関係者がウェアハウジングを行った場合には、鑑定評価額を著しく超過する場

合を除き、ウェアハウジングによる取得価額に当該利害関係者がウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等、客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンスを維持するとともに、パイプライン・サポート及びその他のサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者取引について、第三者性を担保する体制を採用するものであり、サポートの提供を受ける場合における公正な運用体制の整備・充実を図っています。

## (2) 運用状況

### ①当期の概況

#### (ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社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（銘柄コード3290）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、当期末現在の発行済投資口の総口数は75,100口となりました。本投資法人は、平成27年11月30日付で、旧株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズをスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。

本投資法人は、スポンサーの信用力、情報力、案件創出力等に加え、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等も活用し、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る「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。

#### (イ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、中国経済の減速や原油価格の下落等の影響を受けながらも、企業収益、雇用・所得環境の改善が続く等、緩やかな景気回復基調が続きました。

オフィスビル賃貸市場においては、堅調な企業収益を背景としたオフィス需要の増加を受け、東京都心の優良物件を中心とした空室率の低下、賃料水準の上昇の傾向が続き、その動きは全国主要都市のAクラス及びBクラスのオフィスビルにも徐々に広がりつつありました。

本投資法人においては、平成27年9月28日にグラスシティ元代々木を裏付け資産とする匿名組合出資持分を取得し、同物件の取得に係る優先交渉権を獲得しました。

また、既存テナントとのリレーション強化、プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化等による積極的なリーシング活動を展開するとともに、マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉にも取組みました。管理面では、テナントニーズや物件毎の特性を踏まえた効率化を図る中で、プロパティ・マネジメント契約の条件見直しによるコスト削減を実施し、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、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は19物件（取得価格合計74,347百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）、総賃貸可能面積は130,091.99㎡、また、当期末現在の稼働率は98.3%となりました。

#### (ウ) 資金調達の概要

当期は、平成27年10月13日付で返済期限の到来した既存借入金4,907百万円の返済資金に充当するため、同日付で4,895百万円の借入れを行いました。また、借入金の約定返済を行いました。

この結果、当期末現在の借入金残高は41,492百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は51.6%となりました。

#### (エ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,019百万円、営業利益1,214百万円、経常利益905百万円、当期純利益904百万円となりました。

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12,050円としました。

### ②次期の見通し

#### (ア) 今後の投資環境

今後の日本経済は、米国の金融政策の正常化が進む中での中国をはじめとする新興国の景気下振れ等に留意するとともに、雇用・所得環境の動向、各種政策の効果を見極める必要があるものと思われま

す。オフィスビル賃貸市場においては、企業収益の改善に伴うオフィス需要の堅調推移、及び賃料水準の上昇傾向の持続可能性を注視する必要があるものと思われま

調な資金調達環境や市場参加者の動静を背景に、不動産価格の上昇、取引利回りの低下が続いており、物件取得競争の厳しさは継続する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、スポンサーの信用力、情報力、案件創出力等、並びに、SIA グループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用する方針です。

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。

b. 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理においてスポンサー及び 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賃貸仲介会社との連携強化
- ◆テナントリレーションの構築・強化
- ◆マーケット動向に合わせた賃料の増額交渉
- ◆適切な投資による物件価値の維持・向上
- ◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
- ◆社会的要請の強い環境への取組み強化

③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) 資産の取得

本投資法人は、平成28年3月28日付で、以下の資産（匿名組合出資持分）を取得しました。

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 取得資産      | 不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分 |
| 資産名称      | 合同会社 SIA ブリッジ 2 号 匿名組合出資持分       |
| 信託対象不動産   | 大博多ビル                            |
| 出資金額      | 10 百万円                           |
| 匿名組合契約締結日 | 平成 28 年 3 月 28 日                 |
| 出資持分取得日   | 平成 28 年 3 月 28 日                 |
| 出資持分取得資金  | 自己資金                             |

(注 1) 合同会社 SIA ブリッジ 2 号（以下「ブリッジ SPC」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注 2) ブリッジ SPC は、平成 28 年 3 月 30 日付で信託対象不動産を主な信託財産とする信託受益権を取得しました。

## 平成28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の前提条件

| 項目    | 前提条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計算期間  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成28年8月期(第6期)(平成28年3月1日～平成28年8月31日)(184日)</li> <li>➤ 平成29年2月期(第7期)(平成28年9月1日～平成29年2月28日)(181日)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 運用資産  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成28年2月29日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計19物件となっております。これについて、平成29年2月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。</li> <li>➤ 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 営業収益  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 賃貸事業収益については、現保有資産のテナント動向、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しております。</li> <li>➤ 平成28年3月末にJタワーの大口テナント(賃貸契約面積4,744.46㎡(本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合3.6%))が退去しておりますが、新規のリーシングについては確度の高いもののみを見込んでおります。また、平成28年8月期に、同テナントの退去に際しての原状回復工事に関連した一時的な収益を見込んでおります。</li> <li>➤ 賃貸事業収益以外の営業収益については、保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。また、匿名組合出資持分による受取配当金を平成28年8月期に1百万円、平成29年2月期に2百万円見込んでおります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 営業費用  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用については、平成28年8月期に1,573百万円、平成29年2月期に1,513百万円を想定しております。減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 管理業務費については、平成28年8月期に345百万円、平成29年2月期に284百万円を想定しております。</li> <li>2) 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年8月期に451百万円、平成29年2月期に460百万円を想定しております。</li> <li>3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成28年8月期に220百万円、平成29年2月期に220百万円を想定しております。</li> <li>4) 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しております。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ol> </li> <li>➤ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成28年8月期に286百万円、平成29年2月期に285百万円を想定しております。 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 資産運用報酬については、平成28年8月期に221百万円、平成29年2月期に218百万円を想定しております。</li> </ol> </li> </ul> |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 支払利息及び融資関連費用として平成28年8月期に310百万円、平成29年2月期に309百万円を見込んでおります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 借入金   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 平成28年2月29日現在において、41,492百万円の借入金残高があります。</li> <li>➤ 平成28年8月期においては、手許資金の一部を原資として199百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。</li> <li>➤ 平成29年2月期においては、手許資金の一部を原資として162百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。また、期限が到来する借入金が14,751百万円ありますが、14,714百万円の借換えを行うことを見込んでおります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|              |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資口          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本日現在発行済みである投資口 75,100 口を前提としております。</li> <li>➤ 平成28年8月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としております。</li> </ul>                                                    |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>➤ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul> |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>                                                                                                               |
| その他          | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>➤ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> </ul>                          |

### (3) 投資リスク

本投資法人は、平成27年11月30日付で、旧株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズをスポンサーとする上場以来の体制を終了し、同日付でみずほ信託銀行株式会社との間で締結されたスポンサー・サポート契約に基づき、同年12月29日からみずほ信託銀行株式会社を新たなスポンサーとする体制をスタートさせました。

これに伴い、有価証券報告書(平成27年11月27日提出)における「投資リスク」のうち「② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク/(ウ) スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっています。その他の事項については、重要な変更がないため開示を省略しています。

#### ② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団(投信法第2条第12項)であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

##### (ウ) スポンサーへの依存及び利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、本日現在、前記「1. 投資法人の関係法人/(2)本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、スポンサーとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、スポンサーから、不動産等の売却情報の提供、ブリッジファンド等に関するノウハウ提供、テナント情報の提供、物件取得及び運用に関するアドバイザー業務の提供、ファイナンスや財務戦略に関するアドバイスの提供並びに不動産の売買・賃貸や金融マーケットに関する情報提供を受けること、スポンサーが子会社を通じた本投資法人の投資口保有に努めること(セイムポート出資)、本資産運用会社の人材確保に協力することについて合意しています。また、本資産運用会社は、本日現在、前記「1. 投資法人の関係法人/(3)上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要」に記載のとおり、SRMとの間のスポンサー・サポート契約に基づき、SRMから、不動産等の売却情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、デュー・ディリジェンス及び取得プロセスにおける調整等の物件取得アレンジ、不動産等の売買・開発や賃貸のマーケットに関する情報提供、並びに不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等のアドバイザー業務の提供を受けることに合意しています。さらに、本資産運用会社は、本日現在、前記「1. 投資法人の関係法人/(2)本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」に記載のとおり、SIAとの間のファシリティ・マネジメント業務に関する業務委託契約に基づき、SIAから、不動産等の管理に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の行使、指示等に関する業務、修繕工事及び資本的支出工事の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、修繕工事等の発注や修繕工事等の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務、不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務等の提供を受けることに合意しています。

しかしながら、各スポンサー・サポート契約は、スポンサー及びSRMに本投資法人に対する不動産の売却義務を課すものではありません。また、スポンサー、SRM及びSIAが上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、これらの契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりスポンサー、SRM又はSIAによるサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、本投資法人や本資産運用会社が、スポンサー、SRM又はSIAと取引を行う場合において、スポンサー、SRM又はSIAの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性が完全に排除されているわけではなく、その場合には本投資法人に損害が発生する可能性があります。本資産運用会社は、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、かかるリスクを完全に排除できるとの保証はありません。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(平成27年8月31日) | 当期<br>(平成28年2月29日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 1,965,116          | 2,104,704          |
| 信託現金及び信託預金      | ※1 3,988,421       | ※1 4,065,051       |
| 営業未収入金          | 98,837             | 77,569             |
| 前払費用            | 142,661            | 151,248            |
| 繰延税金資産          | 14                 | 14                 |
| 未収還付法人税等        | —                  | 48                 |
| 未収消費税等          | 7,944              | —                  |
| その他             | 1,321              | —                  |
| 流動資産合計          | 6,204,317          | 6,398,636          |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 建物              | 3,606,266          | 3,607,316          |
| 減価償却累計額         | △243,649           | △307,387           |
| 建物(純額)          | ※1 3,362,616       | ※1 3,299,928       |
| 構築物             | 9,644              | 9,644              |
| 減価償却累計額         | △1,166             | △1,484             |
| 構築物(純額)         | ※1 8,478           | ※1 8,160           |
| 機械及び装置          | 62,025             | 62,025             |
| 減価償却累計額         | △23,767            | △29,969            |
| 機械及び装置(純額)      | ※1 38,258          | ※1 32,055          |
| 土地              | ※1 3,770,347       | ※1 3,770,347       |
| 信託建物            | 29,308,710         | 29,451,155         |
| 減価償却累計額         | △1,340,589         | △1,702,968         |
| 信託建物(純額)        | ※1 27,968,120      | ※1 27,748,186      |
| 信託構築物           | 32,876             | 37,934             |
| 減価償却累計額         | △2,188             | △3,463             |
| 信託構築物(純額)       | ※1 30,687          | ※1 34,471          |
| 信託機械及び装置        | 80,704             | 92,178             |
| 減価償却累計額         | △4,563             | △9,053             |
| 信託機械及び装置(純額)    | ※1 76,141          | ※1 83,124          |
| 信託工具、器具及び備品     | 48,680             | 65,447             |
| 減価償却累計額         | △3,381             | △8,235             |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | ※1 45,298          | ※1 57,212          |
| 信託土地            | ※1 35,420,175      | ※1 35,420,175      |
| 信託建設仮勘定         | —                  | ※1 4,004           |
| 有形固定資産合計        | 70,720,124         | 70,457,667         |
| 無形固定資産          |                    |                    |
| 信託借地権           | ※1 3,365,647       | ※1 3,365,647       |
| その他             | 1,972              | 3,074              |
| 無形固定資産合計        | 3,367,619          | 3,368,722          |
| 投資その他の資産        |                    |                    |
| 投資有価証券          | —                  | 51,029             |
| 差入敷金及び保証金       | 16,330             | 16,330             |
| 長期前払費用          | 184,381            | 147,072            |
| 投資その他の資産合計      | 200,711            | 214,432            |
| 固定資産合計          | 74,288,455         | 74,040,821         |
| 資産合計            | 80,492,773         | 80,439,457         |

(単位：千円)

|                     | 前期<br>(平成27年8月31日) | 当期<br>(平成28年2月29日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 187,760            | 167,021            |
| 短期借入金               | —                  | ※1 1,459,130       |
| 1年内返済予定の長期借入金       | ※1 5,282,700       | ※1 13,654,720      |
| 未払金                 | 336,241            | 377,473            |
| 未払費用                | 144,697            | 139,717            |
| 未払法人税等              | 806                | 692                |
| 未払消費税等              | 25,283             | 54,913             |
| 前受金                 | 467,568            | 478,100            |
| その他                 | 15,005             | 234                |
| 流動負債合計              | 6,460,063          | 16,332,003         |
| 固定負債                |                    |                    |
| 長期借入金               | ※1 36,410,000      | ※1 26,379,050      |
| 預り敷金及び保証金           | 207,363            | 275,712            |
| 信託預り敷金及び保証金         | 3,889,007          | 3,909,213          |
| 固定負債合計              | 40,506,370         | 30,563,975         |
| 負債合計                | 46,966,434         | 46,895,979         |
| <b>純資産の部</b>        |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 32,638,475         | 32,638,475         |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 887,864            | 905,003            |
| 剰余金合計               | 887,864            | 905,003            |
| 投資主資本合計             | 33,526,339         | 33,543,478         |
| 純資産合計               | ※2 33,526,339      | ※2 33,543,478      |
| 負債純資産合計             | 80,492,773         | 80,439,457         |

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期      |                             | 当期      |                             |
|---------------------|---------|-----------------------------|---------|-----------------------------|
|                     | (自<br>至 | 平成27年 3月 1日<br>平成27年 8月31日) | (自<br>至 | 平成27年 9月 1日<br>平成28年 2月29日) |
| 営業収益                |         |                             |         |                             |
| 貸貸事業収入              |         | ※1 2,629,780                |         | ※1 2,672,204                |
| その他貸貸事業収入           |         | ※1 424,125                  |         | ※1 346,752                  |
| 受取配当金               |         | —                           |         | 828                         |
| 営業収益合計              |         | 3,053,905                   |         | 3,019,785                   |
| 営業費用                |         |                             |         |                             |
| 貸貸事業費用              |         | ※1 1,571,147                |         | ※1 1,510,299                |
| 資産運用報酬              |         | 221,810                     |         | 235,502                     |
| 資産保管手数料             |         | 3,562                       |         | 3,518                       |
| 一般事務委託手数料           |         | 15,311                      |         | 14,993                      |
| 役員報酬                |         | 3,876                       |         | 3,876                       |
| その他営業費用             |         | 39,285                      |         | 36,624                      |
| 営業費用合計              |         | 1,854,993                   |         | 1,804,814                   |
| 営業利益                |         | 1,198,911                   |         | 1,214,971                   |
| 営業外収益               |         |                             |         |                             |
| 受取利息                |         | 572                         |         | 571                         |
| 受取保険金               |         | 1,484                       |         | —                           |
| その他                 |         | —                           |         | 16                          |
| 営業外収益合計             |         | 2,056                       |         | 587                         |
| 営業外費用               |         |                             |         |                             |
| 支払利息                |         | 234,692                     |         | 231,486                     |
| 融資関連費用              |         | 77,507                      |         | 78,199                      |
| 営業外費用合計             |         | 312,200                     |         | 309,685                     |
| 経常利益                |         | 888,767                     |         | 905,872                     |
| 税引前当期純利益            |         | 888,767                     |         | 905,872                     |
| 法人税、住民税及び事業税        |         | 922                         |         | 900                         |
| 法人税等調整額             |         | 2                           |         | 0                           |
| 法人税等合計              |         | 924                         |         | 901                         |
| 当期純利益               |         | 887,842                     |         | 904,971                     |
| 前期繰越利益              |         | 21                          |         | 31                          |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) |         | 887,864                     |         | 905,003                     |

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

(単位:千円)

|         | 投資主資本      |                     |          |            | 純資産合計      |
|---------|------------|---------------------|----------|------------|------------|
|         | 出資総額       | 剰余金                 |          | 投資主資本合計    |            |
|         |            | 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 | 915,940             | 915,940  | 33,554,415 | 33,554,415 |
| 当期変動額   |            |                     |          |            |            |
| 剰余金の配当  |            | △915,919            | △915,919 | △915,919   | △915,919   |
| 当期純利益   |            | 887,842             | 887,842  | 887,842    | 887,842    |
| 当期変動額合計 | —          | △28,076             | △28,076  | △28,076    | △28,076    |
| 当期末残高   | 32,638,475 | 887,864             | 887,864  | 33,526,339 | 33,526,339 |

当期 (自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

(単位:千円)

|         | 投資主資本      |                     |          |            | 純資産合計      |
|---------|------------|---------------------|----------|------------|------------|
|         | 出資総額       | 剰余金                 |          | 投資主資本合計    |            |
|         |            | 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 | 887,864             | 887,864  | 33,526,339 | 33,526,339 |
| 当期変動額   |            |                     |          |            |            |
| 剰余金の配当  |            | △887,832            | △887,832 | △887,832   | △887,832   |
| 当期純利益   |            | 904,971             | 904,971  | 904,971    | 904,971    |
| 当期変動額合計 | —          | 17,139              | 17,139   | 17,139     | 17,139     |
| 当期末残高   | 32,638,475 | 905,003             | 905,003  | 33,543,478 | 33,543,478 |

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

|                             | 前期<br>自 平成27年3月1日<br>至 平成27年8月31日 | 当期<br>自 平成27年9月1日<br>至 平成28年2月29日 |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                             | 金額                                | 金額                                |
| I 当期末処分利益                   | 887,864,005                       | 905,003,482                       |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 887,832,200<br>(11,822)           | 904,955,000<br>(12,050)           |
| III 次期繰越利益                  | 31,805                            | 48,482                            |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分配金の額の算出方法 | <p>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。</p> <p>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の総口数75,100口の整数倍の最大値となる887,832,200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。</p> | <p>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。</p> <p>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の総口数75,100口の整数倍の最大値となる904,955,000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。</p> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                         | 前期<br>(自 平成27年 3月 1日<br>至 平成27年 8月 31日) | 当期<br>(自 平成27年 9月 1日<br>至 平成28年 2月 29日) |
|-------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                         |                                         |
| 税引前当期純利益                | 888,767                                 | 905,872                                 |
| 減価償却費                   | 431,516                                 | 443,574                                 |
| 受取利息                    | △572                                    | △571                                    |
| 支払利息                    | 234,692                                 | 231,486                                 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)       | △7,536                                  | 21,268                                  |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)       | △7,944                                  | 7,944                                   |
| 前払費用の増減額 (△は増加)         | 18,274                                  | △8,587                                  |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)        | 31,118                                  | △20,738                                 |
| 未払金の増減額 (△は減少)          | △961                                    | 15,975                                  |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | △30,827                                 | 29,629                                  |
| 前受金の増減額 (△は減少)          | △5,706                                  | 10,532                                  |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)       | 64,552                                  | 37,308                                  |
| その他                     | 13,449                                  | △13,449                                 |
| 小計                      | 1,628,823                               | 1,660,245                               |
| 利息の受取額                  | 572                                     | 571                                     |
| 利息の支払額                  | △232,239                                | △236,466                                |
| 法人税等の支払額                | △955                                    | △1,062                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 1,396,199                               | 1,423,287                               |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                         |                                         |
| 有形固定資産の取得による支出          | △13,047                                 | △1,050                                  |
| 信託有形固定資産の取得による支出        | △379,856                                | △154,792                                |
| 無形固定資産の取得による支出          | —                                       | △1,420                                  |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出       | △156,342                                | △8,353                                  |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入       | 39,609                                  | 76,702                                  |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △56,655                                 | △38,821                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 221,840                                 | 59,027                                  |
| 投資有価証券の取得による支出          | —                                       | △51,333                                 |
| 投資有価証券の償還による収入          | —                                       | 303                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △344,452                                | △119,737                                |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                                         |                                         |
| 短期借入れによる収入              | —                                       | 1,459,130                               |
| 長期借入れによる収入              | —                                       | 3,436,270                               |
| 長期借入金の返済による支出           | △199,800                                | △5,095,200                              |
| 分配金の支払額                 | △913,562                                | △887,532                                |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △1,113,362                              | △1,087,332                              |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)    | △61,615                                 | 216,217                                 |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 6,015,153                               | 5,953,537                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | ※1 5,953,537                            | ※1 6,169,755                            |

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法           | <p>有価証券<br/>         その他有価証券<br/>         時価のないもの<br/>         移動平均法による原価法を採用しています。<br/>         なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2. 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）<br/>         定額法を採用しています。<br/>         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。<br/>         建物 5～59 年<br/>         構築物 4～20 年<br/>         機械及び装置 5～10 年<br/>         工具、器具及び備品 5～15 年</p> <p>② 無形固定資産<br/>         定額法を採用しています。</p> <p>③ 長期前払費用<br/>         定額法を採用しています。</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<br/>         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。<br/>         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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲   | <p>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り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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5. その他財務諸表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<br/>         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。<br/>         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> <p>(1) 信託現金及び信託預金<br/>         (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、信託建設仮勘定<br/>         (3) 信託借地権<br/>         (4) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>② 消費税等の処理方法<br/>         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。<br/>         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> |

## (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※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。

(単位:千円)

|             | 前 期<br>(平成27年8月31日) | 当 期<br>(平成28年2月29日) |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 信託現金及び信託預金  | 3,988,421           | 4,065,051           |
| 建物          | 3,362,616           | 3,299,928           |
| 構築物         | 8,478               | 8,160               |
| 機械及び装置      | 38,258              | 32,055              |
| 土地          | 3,770,347           | 3,770,347           |
| 信託建物        | 27,968,120          | 27,748,186          |
| 信託構築物       | 30,687              | 34,471              |
| 信託機械及び装置    | 76,141              | 83,124              |
| 信託工具、器具及び備品 | 45,298              | 57,212              |
| 信託土地        | 35,420,175          | 35,420,175          |
| 信託建設仮勘定     | —                   | 4,004               |
| 信託借地権       | 3,365,647           | 3,365,647           |
| 合計          | 78,074,193          | 77,888,366          |

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

|               | 前 期<br>(平成27年8月31日) | 当 期<br>(平成28年2月29日) |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 短期借入金         | —                   | 1,459,130           |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,282,700           | 13,654,720          |
| 長期借入金         | 36,410,000          | 26,379,050          |
| 合計            | 41,692,700          | 41,492,900          |

- ※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

(単位:千円)

|  | 前 期<br>(平成27年8月31日) | 当 期<br>(平成28年2月29日) |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 50,000              | 50,000              |

## [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)

|                   | 前期                          | 当期                          |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                   | (自平成27年3月1日<br>至平成27年8月31日) | (自平成27年9月1日<br>至平成28年2月29日) |
| A. 不動産賃貸事業収益      |                             |                             |
| 賃貸事業収入            |                             |                             |
| 賃料収入              | 1,922,458                   | 1,961,661                   |
| 共益費収入             | 557,512                     | 555,251                     |
| 駐車場収入             | 114,230                     | 116,742                     |
| その他賃貸収入           | 35,578                      | 38,549                      |
| 計                 | 2,629,780                   | 2,672,204                   |
| その他賃貸事業収入         |                             |                             |
| 水道光熱費収入           | 378,145                     | 334,058                     |
| その他収入             | 45,979                      | 12,694                      |
| 計                 | 424,125                     | 346,752                     |
| 不動産賃貸事業収益合計       | 3,053,905                   | 3,018,957                   |
| B. 不動産賃貸事業費用      |                             |                             |
| 賃貸事業費用            |                             |                             |
| 管理業務費             | 319,929                     | 312,107                     |
| 水道光熱費             | 475,482                     | 399,554                     |
| 公租公課              | 220,191                     | 220,114                     |
| 損害保険料             | 4,380                       | 4,295                       |
| 修繕費               | 63,493                      | 73,652                      |
| 信託報酬              | 9,600                       | 9,900                       |
| 減価償却費             | 431,221                     | 443,255                     |
| その他諸経費            | 46,849                      | 47,418                      |
| 不動産賃貸事業費用合計       | 1,571,147                   | 1,510,299                   |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 1,482,757                   | 1,508,657                   |

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

|            | 前期                          | 当期                          |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
|            | (自平成27年3月1日<br>至平成27年8月31日) | (自平成27年9月1日<br>至平成28年2月29日) |
| 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口                  | 2,000,000口                  |
| 発行済投資口の総口数 | 75,100口                     | 75,100口                     |

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

## ※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

(単位:千円)

|            | 前期                                            | 当期                                            |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|            | (自平成27年3月1日<br>至平成27年8月31日<br>(平成27年8月31日現在)) | (自平成27年9月1日<br>至平成28年2月29日<br>(平成28年2月29日現在)) |
| 現金及び預金     | 1,965,116                                     | 2,104,704                                     |
| 信託現金及び信託預金 | 3,988,421                                     | 4,065,051                                     |
| 現金及び現金同等物  | 5,953,537                                     | 6,169,755                                     |

## [金融商品に関する注記]

## 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の際し、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。投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

## (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27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        | 1,965,116  | 1,965,116  | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 3,988,421  | 3,988,421  | —       |
| 資産計               | 5,953,537  | 5,953,537  | —       |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 5,282,700  | 5,284,004  | 1,304   |
| (5) 長期借入金         | 36,410,000 | 36,667,700 | 257,700 |
| 負債計               | 41,692,700 | 41,951,705 | 259,005 |

平成28年2月29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        | 2,104,704  | 2,104,704  | —       |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 4,065,051  | 4,065,051  | —       |
| 資産計               | 6,169,755  | 6,169,755  | —       |
| (3) 短期借入金         | 1,459,130  | 1,459,130  | —       |
| (4) 1年内返済予定の長期借入金 | 13,654,720 | 13,749,987 | 95,267  |
| (5) 長期借入金         | 26,379,050 | 26,638,640 | 259,590 |
| 負債計               | 41,492,900 | 41,847,758 | 354,858 |

(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

投資有価証券は市場価格がなく、時価を把握す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。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、投資有価証券、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          | 前期<br>(平成27年8月31日) | 当期<br>(平成28年2月29日) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 投資有価証券      | —                  | 51,029             |
| 預り敷金及び保証金   | 207,363            | 275,712            |
| 信託預り敷金及び保証金 | 3,889,007          | 3,909,213          |
| 合計          | 4,096,370          | 4,235,955          |

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成27年8月31日）

(単位：千円)

|            | 1年以内      |
|------------|-----------|
| 現金及び預金     | 1,965,116 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,988,421 |
| 合計         | 5,953,537 |

当期（平成28年2月29日）

(単位：千円)

|            | 1年以内      |
|------------|-----------|
| 現金及び預金     | 2,104,704 |
| 信託現金及び信託預金 | 4,065,051 |
| 合計         | 6,169,755 |

(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

前期（平成27年8月31日）

(単位：千円)

|       | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|-------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 長期借入金 | 5,282,700 | 13,603,750  | 5,711,250   | 13,208,750  | 968,750     | 2,917,500 |
| 合計    | 5,282,700 | 13,603,750  | 5,711,250   | 13,208,750  | 968,750     | 2,917,500 |

当期（平成28年2月29日）

（単位：千円）

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 短期借入金 | 1,459,130  | —           | —           | —           | —           | —   |
| 長期借入金 | 13,654,720 | 9,144,050   | 13,242,500  | 1,067,500   | 2,925,000   | —   |
| 合計    | 15,113,850 | 9,144,050   | 13,242,500  | 1,067,500   | 2,925,000   | —   |

[関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

| 種類                       | 会社等の<br>名称                                | 所在地         | 資本金<br>又は<br>出資金<br>(千円) | 事業の<br>内容又<br>は職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合<br>(%) | 関係内容                |                   | 取引の<br>内容<br>(注1) | 取引金額<br>(千円)<br>(注2) | 科目  | 期末残高<br>(千円)<br>(注2) |
|--------------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----|----------------------|
|                          |                                           |             |                          |                   |                                   | 役員<br>の<br>兼任等      | 事業上<br>の<br>関係    |                   |                      |     |                      |
| その他<br>の関係<br>会社の<br>子会社 | 株式会<br>社シンプ<br>ルクス・リ<br>ート・パ<br>ートナ<br>ーズ | 東京都<br>千代田区 | 50,000                   | 投資<br>運用業         | —                                 | 役員<br>の<br>兼任<br>1人 | 資産運<br>用業務<br>の委託 | 資産運<br>用報酬<br>の支払 | 221,810              | 未払金 | 239,555              |

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

| 種類                                                    | 会社等の<br>名称                                | 所在地         | 資本金<br>又は<br>出資金<br>(千円) | 事業の<br>内容又<br>は職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合<br>(%) | 関係内容                |                   | 取引の<br>内容<br>(注1) | 取引金額<br>(千円)<br>(注2) | 科目  | 期末残高<br>(千円)<br>(注2) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-----|----------------------|
|                                                       |                                           |             |                          |                   |                                   | 役員<br>の<br>兼任等      | 事業上<br>の<br>関係    |                   |                      |     |                      |
| 主要投<br>資主(法<br>人)が議<br>決権の<br>過半数<br>を有し<br>ている<br>会社 | 株式会<br>社シンプ<br>ルクス・リ<br>ート・パ<br>ートナ<br>ーズ | 東京都<br>千代田区 | 50,000                   | 投資<br>運用業         | —                                 | 役員<br>の<br>兼任<br>1人 | 資産運<br>用業務<br>の委託 | 資産運<br>用報酬<br>の支払 | 235,752              | 未払金 | 254,343              |

(注1) 取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 資産運用報酬の額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。  
 (注2) 資産運用報酬には、特定資産の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分の取得に係る報酬分(250千円)が含まれています。  
 (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成27年3月1日 至 平成27年8月31日)

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者(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については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

当期(自平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

本投資法人執行役員の勝野浩幸が第三者(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については、上記「3. 兄弟会社等」に記載の株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの取引に記載のとおりです。

#### [税効果会計に関する注記]

##### 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)            |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
|             | 前期<br>(平成27年8月31日) | 当期<br>(平成28年2月29日) |
| 繰延税金資産      |                    |                    |
| 未払事業税損金不算入額 | 14                 | 14                 |
| 繰延税金資産合計    | 14                 | 14                 |
| 繰延税金資産の純額   | 14                 | 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

|                   | (単位:%)             |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
|                   | 前期<br>(平成27年8月31日) | 当期<br>(平成28年2月29日) |
| 法定実効税率            | 34.15              | 32.31              |
| (調整)              |                    |                    |
| 支払分配金の損金算入額       | △34.11             | △32.28             |
| その他               | 0.06               | 0.07               |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.10               | 0.10               |

#### [賃貸等不動産に関する注記]

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。

(単位:千円)

|       | 前期<br>(自平成27年3月1日<br>至平成27年8月31日) | 当期<br>(自平成27年9月1日<br>至平成28年2月29日) |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|       | 貸借対照表計上額                          |                                   |
| 期首残高  | 74,123,434                        | 74,085,772                        |
| 期中増減額 | △37,662                           | △262,457                          |
| 期末残高  | 74,085,772                        | 73,823,314                        |
| 期末時価  | 76,312,000                        | 77,896,000                        |

(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) 前期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(393,558千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(431,221千円)によるものです。また、当期の賃貸等不動産の増減額のうち

ち、主な増加額は資本的支出（176,793千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（443,255千円）によるものです。

(注3) 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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

|            | 前期<br>(自 平成27年3月1日<br>至 平成27年8月31日) | 当期<br>(自 平成27年9月1日<br>至 平成28年2月29日) |
|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 446,422円                            | 446,650円                            |
| 1口当たり当期純利益 | 11,822円                             | 12,050円                             |

(注1) 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2) 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<br>(自 平成27年3月1日<br>至 平成27年8月31日) | 当期<br>(自 平成27年9月1日<br>至 平成28年2月29日) |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 887,842                             | 904,971                             |
| 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) | 887,842                             | 904,971                             |
| 期中平均投資口数 (口)       | 75,100                              | 75,100                              |

## [重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## [開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

| 年月日              | 摘要   | 発行済投資口の総口数(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。

## 4. 役員の変動

## (1) 投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

## (2) 資産運用会社の役員の変動

①平成 27 年 11 月 30 日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

・就任(平成 27 年 11 月 30 日付)

取締役(非常勤) 原 真志  
 取締役(非常勤) 後藤 裕司  
 取締役(非常勤) 橋本 幸治  
 取締役(非常勤) 森 治郎

・退任(平成 27 年 11 月 30 日付)

取締役(非常勤) 宮崎 桂壽  
 取締役(非常勤) 能 信一郎  
 取締役(非常勤) 田端 ひとみ

②平成 28 年 3 月 31 日付で、下記のとおり役員の変動がありました。

・就任(平成 28 年 4 月 1 日付)

取締役(非常勤) 大江 一馬

・退任(平成 28 年 3 月 31 日付)

取締役(非常勤) 原 真志

## 5. 参考情報

## (1) 財産の構成

| 資産の種類      | 資産の用途  | 地域<br>(注1) | 前期<br>(平成27年8月31日)    |                           | 当期<br>(平成28年2月29日)    |                           |
|------------|--------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|            |        |            | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に対する<br>比率(%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 資産総額に対する<br>比率(%)<br>(注3) |
| 不動産        | オフィスビル | 東京経済圏      | 7,179                 | 8.9                       | 7,110                 | 8.8                       |
|            | オフィスビル | 小計         | 7,179                 | 8.9                       | 7,110                 | 8.8                       |
| 不動産 合計     |        |            | 7,179                 | 8.9                       | 7,110                 | 8.8                       |
| 信託不動産      | オフィスビル | 東京経済圏      | 50,525                | 62.8                      | 50,393                | 62.6                      |
|            |        | 地方政令指定都市等  | 11,763                | 14.6                      | 11,722                | 14.6                      |
|            | オフィスビル | 小計         | 62,289                | 77.4                      | 62,115                | 77.2                      |
|            | 商業施設   | 東京経済圏      | 4,186                 | 5.2                       | 4,162                 | 5.2                       |
|            |        | 地方政令指定都市等  | 429                   | 0.5                       | 434                   | 0.5                       |
|            | 商業施設   | 小計         | 4,616                 | 5.7                       | 4,597                 | 5.7                       |
| 信託不動産 合計   |        |            | 66,906                | 83.1                      | 66,712                | 82.9                      |
| 投資有価証券(注4) |        |            | —                     | —                         | 51                    | 0.1                       |
| 預金・その他の資産  |        |            | 6,407                 | 8.0                       | 6,565                 | 8.2                       |
| 資産総額計      |        |            | 80,492                | 100.0                     | 80,439                | 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。

(注4) 「投資有価証券」は合同会社SIAブリッジ1号を営業者とする匿名組合出資持分です。

## (2) ポートフォリオの分散

## 地域別分散

| 地域        | 物件数 | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%) |
|-----------|-----|---------------|-----------|
| 東京経済圏     | 14  | 62,070        | 83.5      |
| 地方政令指定都市等 | 5   | 12,277        | 16.5      |
| 合計        | 19  | 74,347        | 100.0     |

## アセットタイプ別分散

| 用途     | 物件数 | 取得価格<br>(百万円) | 比率<br>(%) |
|--------|-----|---------------|-----------|
| オフィスビル | 17  | 69,665        | 93.7      |
| 商業施設   | 2   | 4,682         | 6.3       |
| 合計     | 19  | 74,347        | 100.0     |

## (3) 保有不動産の当期末評価額

| 物件<br>番号 | 物件名称           | 鑑定評価会社         | 取得価格<br>(百万円) | 貸借対照表<br>計上額<br>(百万円) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 鑑定評価書の概要            |                  |                    |            |                        | 原価法<br>積算価格<br>(百万円) |
|----------|----------------|----------------|---------------|-----------------------|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------|------------------------|----------------------|
|          |                |                |               |                       |                    | 収益還元法               |                  |                    |            |                        |                      |
|          |                |                |               |                       |                    | 直接還元<br>価格<br>(百万円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF<br>価格<br>(百万円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |                      |
| O T-1    | Jタワー           | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 24,394        | 24,348                | 25,200             | 26,300              | 5.0              | 24,700             | 5.0        | 5.2                    | 18,000               |
| O T-2    | SIA神田スクエア      | 株式会社谷澤総合鑑定所    | 7,350         | 7,110                 | 8,100              | 8,180               | 4.0              | 8,060              | 4.1        | 4.2                    | 7,400                |
| O T-3    | 立川錦町ビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 3,264         | 3,377                 | 3,760              | 3,780               | 4.9              | 3,750              | 4.7        | 5.1                    | 2,360                |
| O T-4    | CP10ビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 3,229         | 3,210                 | 3,190              | 3,240               | 4.5              | 3,170              | 4.3        | 4.7                    | 1,390                |
| O T-5    | 横浜APビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 3,110         | 3,092                 | 3,570              | 3,540               | 4.7              | 3,580              | 4.5        | 4.9                    | 2,200                |
| O T-6    | 湯島ファーストジェネシスビル | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,751         | 2,718                 | 2,910              | 2,950               | 4.5              | 2,890              | 4.3        | 4.7                    | 1,660                |
| O T-7    | 宮地ビル           | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,880         | 2,873                 | 3,060              | 3,050               | 4.8              | 3,070              | 4.6        | 5.0                    | 1,980                |
| O T-8    | 36山京ビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,395         | 2,376                 | 2,570              | 2,600               | 4.6              | 2,550              | 4.4        | 4.8                    | 1,770                |
| O T-9    | 南品川JNビル        | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,165         | 2,193                 | 1,974              | 2,070               | 4.8              | 1,960              | 4.6        | 5.0                    | 2,070                |
| O T-10   | 南品川Nビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,292         | 2,277                 | 2,110              | 2,210               | 5.0              | 2,070              | 4.8        | 5.2                    | 2,120                |
| O T-11   | 南品川Jビル         | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,020         | 1,990                 | 2,130              | 2,140               | 5.0              | 2,120              | 4.8        | 5.2                    | 1,360                |
| O T-12   | MY厚木ビル         | 株式会社中央不動産鑑定所   | 1,240         | 1,214                 | 1,310              | 1,390               | 5.8              | 1,310              | 5.6        | 6.0                    | 942                  |
| O T-13   | 八王子SIAビル       | 株式会社中央不動産鑑定所   | 730           | 720                   | 810                | 847                 | 5.4              | 810                | 5.2        | 5.6                    | 731                  |
| O O-1    | セントラル新大阪ビル     | 大和不動産鑑定株式会社    | 4,612         | 4,496                 | 4,880              | 4,890               | 4.8              | 4,880              | 4.6        | 5.0                    | 2,440                |
| O O-2    | カラスマプラザ21      | 大和不動産鑑定株式会社    | 3,700         | 3,721                 | 3,400              | 3,360               | 5.1              | 3,410              | 4.9        | 5.3                    | 5,520                |
| O O-3    | ストークビル名古屋      | 大和不動産鑑定株式会社    | 2,381         | 2,367                 | 2,640              | 2,610               | 5.1              | 2,650              | 4.9        | 5.3                    | 1,480                |
| O O-4    | MY熊本ビル         | 株式会社中央不動産鑑定所   | 1,152         | 1,136                 | 1,280              | 1,310               | 6.2              | 1,280              | 6.0        | 6.4                    | 910                  |
| R-1      | fab南大沢         | 一般財団法人日本不動産研究所 | 4,250         | 4,162                 | 4,410              | 4,460               | 5.2              | 4,360              | 5.0        | 5.4                    | 2,300                |
| R-2      | 新潟東堀通駐車場ビル     | 株式会社中央不動産鑑定所   | 432           | 434                   | 592                | 583                 | 6.7              | 592                | 6.4        | 7.0                    | 335                  |
| 合 計      |                |                | 74,347        | 73,823                | 77,896             | 79,510              | -                | 77,212             | -          | -                      | 56,968               |

(注1) 「取得価格」は、当該不動産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。

(注2) 価格時点は平成28年2月末日です。

## (4) 保有不動産の概要

| 物件番号  | 物件名称           | アセットタイプ | 所在地     | 構造・階数              | 竣工年月日    | 所有形態         | 賃貸可能面積    | PML値   |
|-------|----------------|---------|---------|--------------------|----------|--------------|-----------|--------|
| OT-1  | Jタワー           | オフィスビル  | 東京都府中市  | S・RC・SRC<br>B2/18F | 平成4年3月   | 不動産<br>信託受益権 | 34,281.89 | 2.80%  |
| OT-2  | SIA神田スクエア      | オフィスビル  | 東京都千代田区 | SRC<br>10F         | 平成19年4月  | 不動産          | 5,263.30  | 6.06%  |
| OT-3  | 立川錦町ビル         | オフィスビル  | 東京都立川市  | SRC<br>8F          | 平成3年6月   | 不動産<br>信託受益権 | 5,633.29  | 4.51%  |
| OT-4  | CP10ビル         | オフィスビル  | 東京都台東区  | SRC<br>B1/7F       | 平成元年3月   | 不動産<br>信託受益権 | 3,506.66  | 3.51%  |
| OT-5  | 横浜APビル         | オフィスビル  | 神奈川県横浜市 | RC<br>B1/8F        | 昭和58年5月  | 不動産<br>信託受益権 | 4,480.98  | 10.17% |
| OT-6  | 湯島ファーストジェネシスビル | オフィスビル  | 東京都文京区  | SRC<br>B1/7F       | 平成3年8月   | 不動産<br>信託受益権 | 2,947.07  | 7.00%  |
| OT-7  | 宮地ビル           | オフィスビル  | 東京都中野区  | S・SRC<br>B1/7F     | 平成6年8月   | 不動産<br>信託受益権 | 3,116.49  | 3.04%  |
| OT-8  | 36山京ビル         | オフィスビル  | 東京都新宿区  | RC<br>B2/4F        | 平成3年10月  | 不動産<br>信託受益権 | 3,724.17  | 8.85%  |
| OT-9  | 南品川JNビル        | オフィスビル  | 東京都品川区  | SRC<br>B2/10F      | 平成2年7月   | 不動産<br>信託受益権 | 6,405.24  | 5.57%  |
| OT-10 | 南品川Nビル         | オフィスビル  | 東京都品川区  | SRC<br>B2/10F      | 平成6年7月   | 不動産<br>信託受益権 | 5,477.76  | 5.50%  |
| OT-11 | 南品川Jビル         | オフィスビル  | 東京都品川区  | SRC<br>B1/10F      | 平成4年7月   | 不動産<br>信託受益権 | 3,673.61  | 3.70%  |
| OT-12 | MY厚木ビル         | オフィスビル  | 神奈川県厚木市 | RC・SRC<br>8F       | 昭和63年9月  | 不動産<br>信託受益権 | 3,847.70  | 7.69%  |
| OT-13 | 八王子SIAビル       | オフィスビル  | 東京都八王子市 | SRC<br>9F          | 平成5年9月   | 不動産<br>信託受益権 | 2,751.01  | 4.53%  |
| OO-1  | セントラル新大阪ビル     | オフィスビル  | 大阪府大阪市  | S<br>B1/12F        | 平成4年6月   | 不動産<br>信託受益権 | 9,399.87  | 12.72% |
| OO-2  | カラスマプラザ21      | オフィスビル  | 京都府京都市  | SRC<br>B1/8F       | 昭和61年11月 | 不動産<br>信託受益権 | 8,890.42  | 5.18%  |
| OO-3  | ストークビル名古屋      | オフィスビル  | 愛知県名古屋市 | S・SRC<br>B1/8F     | 平成3年4月   | 不動産<br>信託受益権 | 5,801.80  | 13.58% |
| OO-4  | MY熊本ビル         | オフィスビル  | 熊本県熊本市  | S・RC<br>9F         | 昭和62年10月 | 不動産<br>信託受益権 | 3,755.60  | 5.08%  |
| R-1   | fab南大沢         | 商業施設    | 東京都八王子市 | S<br>7F            | 平成13年12月 | 不動産<br>信託受益権 | 8,409.23  | 3.03%  |
| R-2   | 新潟東堀通駐車場ビル     | 商業施設    | 新潟県新潟市  | S<br>10F           | 平成5年3月   | 不動産<br>信託受益権 | 8,725.90  | 6.08%  |

## (5) 個別物件の収益状況

| 物件番号            | OT-1                    | OT-2        | OT-3        | OT-4        | OT-5        | OT-6           | OT-7        |          |
|-----------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|----------|
| 物件名称            | Jタワー                    | 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        |          |
| 取得年月日           | 平成25年10月10日             | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日    | 平成25年10月10日 |          |
| 取得価格            | 取得価格(百万円)               | 24,394      | 7,350       | 3,264       | 3,229       | 3,110          | 2,751       | 2,880    |
|                 | 構成比率                    | 32.8        | 9.9         | 4.4         | 4.3         | 4.2            | 3.7         | 3.9      |
|                 | 貸借対照表計上額(百万円)           | 24,348      | 7,110       | 3,377       | 3,210       | 3,092          | 2,718       | 2,873    |
|                 | 期末評価額(百万円)              | 25,200      | 8,100       | 3,760       | 3,190       | 3,570          | 2,910       | 3,060    |
|                 | 構成比率                    | 32.4        | 10.4        | 4.8         | 4.1         | 4.6            | 3.7         | 3.9      |
| 賃貸借情報           | テナント総数                  | 31          | 29          | 21          | 7           | 10             | 7           | 8        |
|                 | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 34,281.89   | 5,263.30    | 5,633.29    | 3,506.66    | 4,480.98       | 2,947.07    | 3,116.49 |
|                 | 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 33,147.82   | 5,212.38    | 5,633.29    | 3,506.66    | 4,480.98       | 2,947.07    | 3,116.49 |
|                 | 稼働率                     | 96.7%       | 99.0%       | 100.0%      | 100.0%      | 100.0%         | 100.0%      | 100.0%   |
| 損益情報            | 運用日数                    | 182         | 182         | 182         | 182         | 182            | 182         | 182      |
|                 | ①不動産賃貸事業収益(千円)          | 966,599     | 156,381     | 147,241     | 94,548      | 127,937        | 93,498      | 110,118  |
|                 | 賃貸事業収入                  | 818,423     | 148,119     | 140,704     | 83,216      | 113,838        | 87,693      | 100,892  |
|                 | その他賃貸事業収入               | 148,175     | 8,261       | 6,537       | 11,331      | 14,099         | 5,804       | 9,226    |
|                 | ②不動産賃貸事業費用(千円)          | 360,360     | 49,123      | 41,026      | 26,215      | 33,177         | 24,361      | 23,837   |
|                 | 管理業務費                   | 82,709      | 28,318      | 15,109      | 8,046       | 9,124          | 7,537       | 7,819    |
|                 | 水道光熱費                   | 191,028     | 10,605      | 10,286      | 8,955       | 8,128          | 6,351       | 7,272    |
|                 | 公租公課                    | 65,083      | 8,384       | 10,480      | 6,584       | 9,600          | 7,743       | 7,648    |
|                 | 損害保険料                   | 1,370       | 193         | 207         | 102         | 137            | 122         | 108      |
|                 | 修繕費                     | 19,668      | 1,622       | 4,142       | 2,026       | 5,386          | 2,106       | 488      |
|                 | その他                     | 500         | —           | 800         | 500         | 800            | 500         | 500      |
|                 | ③賃貸NOI(千円)              | 606,238     | 107,257     | 106,215     | 68,333      | 94,760         | 69,137      | 86,280   |
|                 | ④減価償却費(千円)              | 120,524     | 70,258      | 24,319      | 15,414      | 10,360         | 12,623      | 10,184   |
|                 | ⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)     | 485,713     | 36,999      | 81,896      | 52,918      | 84,400         | 56,513      | 76,096   |
| ⑥資本的支出(千円)      | 57,026                  | 1,050       | 2,064       | 1,899       | —           | 667            | 1,278       |          |
| ⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円) | 549,211                 | 106,207     | 104,151     | 66,433      | 94,760      | 68,470         | 85,001      |          |

| 物件番号             | OT-8                    | OT-9              | OT-10             | OT-11             | OT-12             | OT-13             | OO-1              |
|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 物件名称             | 36 山京ビル                 | 南品川 JN ビル         | 南品川 N ビル          | 南品川 J ビル          | MY 厚木ビル           | 八王子 SIA ビル        | セントラル<br>新大阪ビル    |
| 取得年月日            | 平成 25 年 10 月 10 日       | 平成 25 年 10 月 10 日 | 平成 25 年 10 月 10 日 | 平成 25 年 10 月 10 日 | 平成 25 年 10 月 10 日 | 平成 25 年 10 月 10 日 | 平成 25 年 10 月 10 日 |
| 取得<br>価格         | 取得価格(百万円)               | 2,395             | 2,165             | 2,292             | 2,020             | 1,240             | 4,612             |
|                  | 構成比率                    | 3.2               | 2.9               | 3.1               | 2.7               | 1.7               | 6.2               |
|                  | 貸借対照表計上額(百万円)           | 2,376             | 2,193             | 2,277             | 1,990             | 1,214             | 4,496             |
|                  | 期末評価額(百万円)              | 2,570             | 1,974             | 2,110             | 2,130             | 1,310             | 4,880             |
|                  | 構成比率                    | 3.3               | 2.5               | 2.7               | 2.7               | 1.7               | 6.3               |
| 賃貸<br>借情<br>報    | テナント総数                  | 3                 | 16                | 18                | 10                | 22                | 26                |
|                  | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 3,724.17          | 6,405.24          | 5,477.76          | 3,673.61          | 3,847.70          | 9,399.87          |
|                  | 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 3,724.17          | 5,586.98          | 5,477.76          | 3,673.61          | 3,735.19          | 9,399.87          |
|                  | 稼働率                     | 100.0%            | 87.2%             | 100.0%            | 100.0%            | 97.1%             | 100.0%            |
| 損<br>益<br>情<br>報 | 運用日数                    | 182               | 182               | 182               | 182               | 182               | 182               |
|                  | ①不動産賃貸事業収益(千円)          | 85,946            | 106,680           | 105,509           | 96,410            | 65,266            | 199,048           |
|                  | 賃貸事業収入                  | 75,938            | 101,179           | 97,735            | 89,695            | 60,311            | 178,244           |
|                  | その他賃貸事業収入               | 10,008            | 5,501             | 7,774             | 6,715             | 4,954             | 20,804            |
|                  | ②不動産賃貸事業費用(千円)          | 22,397            | 79,438            | 45,025            | 32,390            | 22,472            | 59,809            |
|                  | 管理業務費                   | 5,502             | 22,060            | 7,799             | 6,127             | 8,855             | 18,138            |
|                  | 水道光熱費                   | 8,315             | 23,030            | 8,991             | 7,371             | 7,208             | 20,549            |
|                  | 公租公課                    | 7,300             | 9,555             | 9,100             | 5,593             | 4,825             | 16,167            |
|                  | 損害保険料                   | 101               | 235               | 204               | 130               | 128               | 297               |
|                  | 修繕費                     | 677               | 8,532             | 6,016             | 3,806             | 955               | 4,156             |
|                  | その他                     | 500               | 16,024            | 12,912            | 9,362             | 500               | 500               |
|                  | ③賃貸NOI(千円)              | 63,549            | 27,241            | 60,484            | 64,019            | 42,793            | 139,239           |
|                  | ④減価償却費(千円)              | 8,318             | 14,827            | 13,743            | 11,324            | 12,367            | 32,857            |
|                  | ⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)     | 55,230            | 12,414            | 46,741            | 52,695            | 30,426            | 106,381           |
| ⑥資本的支出(千円)       | -                       | 41,529            | 10,126            | 5,262             | 6,167             | 391               |                   |
| ⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円)  | 63,549                  | △14,287           | 50,357            | 58,756            | 36,626            | 138,848           |                   |

| 物件番号            | OO-2                    | OO-3          | OO-4        | R-1         | R-2                | 合計        |            |
|-----------------|-------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|------------|
| 物件名称            | カラスマプラザ21               | ストークビル<br>名古屋 | MY熊本ビル      | fab南大沢 (注)  | 新潟東堀通駐車場<br>ビル (注) |           |            |
| 取得年月日           | 平成25年10月10日             | 平成25年10月10日   | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日 | 平成25年10月10日        | —         |            |
| 取得価格            | 取得価格(百万円)               | 3,700         | 2,381       | 1,152       | 4,250              | 432       | 74,347     |
|                 | 構成比率                    | 5.0           | 3.2         | 1.5         | 5.7                | 0.6       | 100.0      |
|                 | 貸借対照表計上額(百万円)           | 3,721         | 2,367       | 1,136       | 4,162              | 434       | 73,823     |
|                 | 期末評価額(百万円)              | 3,400         | 2,640       | 1,280       | 4,410              | 592       | 77,896     |
|                 | 構成比率                    | 4.4           | 3.4         | 1.6         | 5.7                | 0.8       | 100.0      |
| 賃貸借情報           | テナント総数                  | 12            | 5           | 18          | 14                 | 1         | 272        |
|                 | 賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) | 8,890.42      | 5,801.80    | 3,755.60    | 8,409.23           | 8,725.90  | 130,091.99 |
|                 | 賃貸面積(m <sup>2</sup> )   | 8,890.42      | 5,801.80    | 3,655.50    | 8,409.23           | 8,725.90  | 127,876.13 |
|                 | 稼働率                     | 100.0%        | 100.0%      | 97.3%       | 100.0%             | 100.0%    | 98.3%      |
| 損益情報            | 運用日数                    | 182           | 182         | 182         | 182                | 182       | 182        |
|                 | ①不動産賃貸事業収益(千円)          | 192,296       | 117,566     | 70,638      |                    |           | 3,018,957  |
|                 | 賃貸事業収入                  | 177,649       | 101,466     | 66,023      |                    |           | 2,672,204  |
|                 | その他賃貸事業収入               | 14,646        | 16,099      | 4,614       |                    |           | 346,752    |
|                 | ②不動産賃貸事業費用(千円)          | 76,373        | 39,834      | 23,566      |                    |           | 1,067,043  |
|                 | 管理業務費                   | 29,726        | 11,827      | 8,837       |                    |           | 312,107    |
|                 | 水道光熱費                   | 20,214        | 11,490      | 6,837       |                    |           | 399,554    |
|                 | 公租公課                    | 22,702        | 9,685       | 4,781       |                    |           | 220,114    |
|                 | 損害保険料                   | 297           | 190         | 130         |                    |           | 4,295      |
|                 | 修繕費                     | 2,633         | 6,140       | 2,479       |                    |           | 73,652     |
|                 | その他                     | 800           | 500         | 500         |                    |           | 57,318     |
|                 | ③賃貸NOI(千円)              | 115,923       | 77,731      | 47,071      | 128,804            | 19,255    | 1,951,913  |
|                 | ④減価償却費(千円)              | 14,369        | 18,200      | 11,930      | 32,261             | 4,145     | 443,255    |
|                 | ⑤不動産賃貸事業損益(③-④)(千円)     | 101,553       | 59,530      | 35,140      | 96,543             | 15,110    | 1,508,657  |
| ⑥資本的支出(千円)      | —                       | 17,496        | 14,162      | 8,188       | 8,932              | 176,793   |            |
| ⑦賃貸NCF(③-⑥)(千円) | 115,923                 | 60,235        | 32,909      | 120,616     | 10,323             | 1,775,119 |            |

(注) fab 南大沢及び新潟東堀通駐車場の①不動産賃貸事業収益、②不動産賃貸事業費用については、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。

## (6) 借入状況

平成 28 年 2 月 29 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<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円) | 平均利率<br>(%)<br>(注1) | 返済期限                           | 返済方法   | 用途    | 摘要                  |
|-------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------------------|--------|-------|---------------------|
|             |              |                 |               |               |                     |                                |        |       |                     |
| 短期借入金       | 株式会社あおぞら銀行   | 平成27年<br>10月13日 | —             | 475,075       | 0.72543%            | 平成 28 年<br>10 月 10 日<br>(注 2)  | (注 2)  | (注 3) | 有担保<br>無保証<br>(注 4) |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 |                 | —             | 984,055       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 計            |                 | —             | 1,459,130     |                     |                                |        |       |                     |
| 長期借入金       | 株式会社三井住友銀行   | 平成25年<br>10月10日 | 5,458,750     | 5,445,000     | 1.16976%            | 平成 28 年<br>10 月 10 日<br>(注 5)  | (注 5)  | (注 6) |                     |
|             | 株式会社新生銀行     |                 | 4,933,500     | 4,921,000     |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社あおぞら銀行   |                 | 1,985,000     | 1,980,000     |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社りそな銀行    |                 | 986,500       | 984,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成25年<br>10月10日 | 4,561,375     | 4,549,500     | 0.92690%            | 平成 30 年<br>10 月 10 日<br>(注 7)  | (注 7)  | (注 6) |                     |
|             | 株式会社三重銀行     |                 | 986,500       | 984,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社あおぞら銀行   |                 | 957,500       | 955,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成25年<br>10月10日 | 5,706,875     | 5,692,500     | 1.38226%            | 平成 30 年<br>10 月 10 日<br>(注 7)  | (注 7)  | (注 6) |                     |
|             | 株式会社関西アーバン銀行 |                 | 986,500       | 984,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成25年<br>10月10日 | 1,743,750     | 1,645,000     | 1.12695%            | 平成 31 年<br>10 月 10 日<br>(注 8)  | (注 8)  | (注 6) |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成26年<br>10月10日 | 954,607       | —             | 0.73000%            | 平成 27 年<br>10 月 13 日<br>(注 9)  | (注 9)  | (注 6) | 有担保<br>無保証<br>(注 4) |
|             | 株式会社あおぞら銀行   |                 | 1,980,037     | —             |                     |                                |        |       |                     |
|             | 三井住友信託銀行株式会社 |                 | 986,527       | —             |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社福岡銀行     |                 | 986,527       | —             |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成26年<br>10月10日 | 1,496,250     | 1,492,500     | 1.08473%            | 平成 29 年<br>10 月 10 日<br>(注 10) | (注 10) | (注 3) |                     |
|             | 株式会社あおぞら銀行   |                 | 997,500       | 995,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社りそな銀行    |                 | 1,995,000     | 1,990,000     |                     |                                |        |       |                     |
|             | オリックス銀行株式会社  |                 | 997,500       | 995,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成26年<br>10月10日 | 1,995,000     | 1,990,000     | 1.35961%            | 平成 32 年<br>10 月 13 日<br>(注 11) | (注 11) | (注 6) |                     |
|             | 株式会社三重銀行     |                 | 997,500       | 995,000       |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社三井住友銀行   | 平成27年<br>10月13日 | —             | 452,215       | 0.77543%            | 平成 29 年<br>10 月 10 日<br>(注 12) | (注 12) | (注 6) |                     |
|             | 株式会社あおぞら銀行   |                 | —             | 1,000,000     |                     |                                |        |       |                     |
|             | 株式会社福岡銀行     |                 | —             | 984,055       |                     |                                |        |       |                     |
| 株式会社三重銀行    | —            |                 | 600,000       |               |                     |                                |        |       |                     |
| オリックス銀行株式会社 | —            |                 | 400,000       |               |                     |                                |        |       |                     |
| 計           |              | 41,692,700      | 40,033,770    |               |                     |                                |        |       |                     |
| 合計          |              | 41,692,700      | 41,492,900    |               |                     |                                |        |       |                     |

(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 28 年 4 月 10 日に元本の一部（3,660 千円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。

(注 3) 資金用途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注 4) 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 19 物件となります。(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（33,750 千円）を返済し、平成  
28 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。

(注 6) 資金用途は、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 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（16,875 千円）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（98,750 千円）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)平成 27 年 4 月 10 日に元本の一部 (12,300 千円) を返済し、平成 27 年 10 月 13 日に元本残高を返済しております。
- (注 10)平成 27 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 (13,750 千円) を返済し、平成 29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。
- (注 11)平成 27 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 (7,500 千円) を返済し、平成 32 年 10 月 13 日に元本残高を返済します。
- (注 12)平成 28 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 (8,610 千円) を返済し、平成 29 年 10 月 10 日に元本残高を返済します。