

SIA不動産投資法人

2014年2月期(第1期) 決算説明会資料

2014年4月15日(火)



## 目次

<b>1</b>	<b>IPOサマリー</b>			<b>4</b>	<b>今後の成長戦略</b>	
	(1) 本投資法人の特徴	3			(1) 本投資法人の成長サイクル・課題とアクション	16
	(2) IPOハイライト	4			(2) 内部成長戦略	17
<b>2</b>	<b>2014年2月期(第1期)決算概要</b>				(3) 外部成長戦略	20
	(1) 損益計算書	6			(4) 財務戦略	21
	(2) 貸借対照表	7		<b>5</b>	<b>Appendix</b>	
	(3) 運用状況	8			2014年2月期(第1期)損益計算書	23
	(4) 財務状況	11			2014年2月期(第1期)貸借対照表	24
<b>3</b>	<b>2014年8月期(第2期)・2015年2月期(第3期)業績予想</b>				ポートフォリオマップ	25
	(1) 2014年8月期(第2期)・ 2015年2月期(第3期)業績予想	13			ポートフォリオ一覧	26
	(2) 今後(第2期以降)の考え方	14			鑑定評価一覧	30
					物件別賃貸事業収支	31
					環境に対する取組み	33
					投資口価格の推移	34
					第1期末(2014年2月末)時点の投資主状況	35
					ガバナンス体制及び運用報酬体系	36
					投資法人の概要	37
					資産運用会社の概要	38
					ディスクレーマー	39



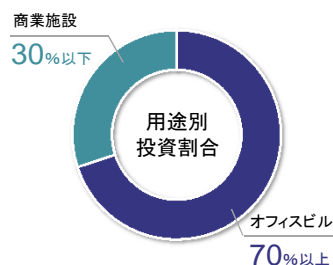
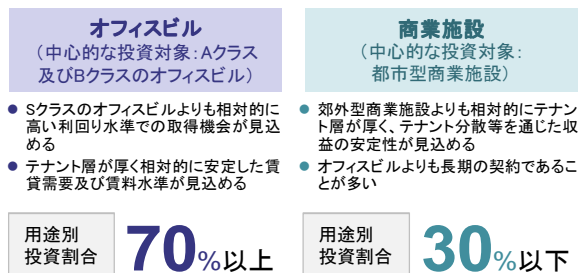
## 1 IPOサマリー

## 1-(1). 本投資法人の特徴

- SIA不動産投資法人は、SIAグループが豊富な運用ノウハウを持つオフィスビルと商業施設への投資により「収益性」と「安定性」の追求を通じて、投資主利益の最大化を目指します

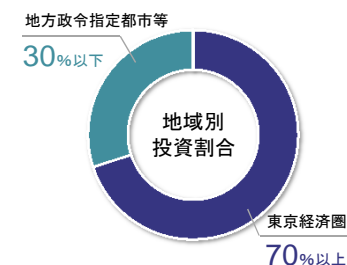
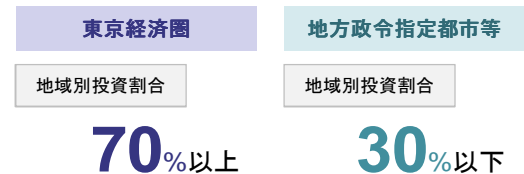
### 1 安定した賃貸需要の確保と相対的に高い利回りを見込むポートフォリオ

#### 1. 『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



#### 2. 『東京経済圏』への投資を中心に、『地方政令指定都市等』へも厳選投資

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



### 2 不動産開発・不動産ファンド運営で実績のあるスポンサーによるサポート体制

- ▶ 資産規模5,300億円超のファンド運用実績及び物件取得アレンジメント・AM受託実績を持つスポンサーからのサポート
- ▶ 1万件を超える工事実績データベースと豊富な専門知識を持つスタッフ

### 3 投資主利益との共通化を図る取組み

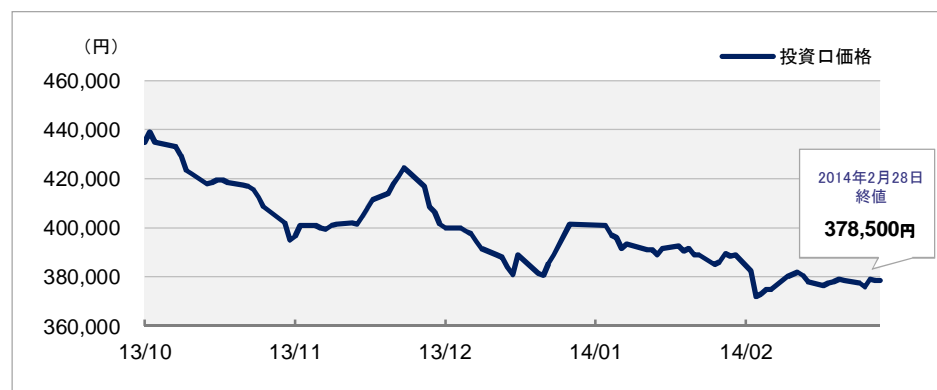
- ▶ スポンサーが15%の投資口を保有
- ▶ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動した資産運用会社の運用報酬体系の導入

## 1-(2). IPOハイライト

### ■ オフリング概要

募集方法	国内オフリング
発行価格総額	33,615百万円
オフリング口数	一般募集発行口数: 74,700口 O.A.による売出し: 3,735口
発行価格	450,000円
共同主幹証券会社	SMBC日興証券、大和証券
ローンチ日	2013年9月4日(水)
条件決定日	2013年9月30日(月)
受渡期日/上場日	2013年10月9日(水)

### ■ 投資口価格推移



### ■ ポートフォリオ一覧

(単位: 百万円)

用途/地域	物件番号	物件名称	所在地	鑑定評価額(注)	
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,900
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,310
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,290
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,200
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,910
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,470
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,304
		OT-10	南品川INビル	東京都品川区	2,300
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,040
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,285
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	758.5
地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,630	
	OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,820	
	OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,530	
	OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,169	
		小計(17物件)		71,146.5	
施 商 設 業	R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	
	R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	434.1	
	R-3	NEXT21	新潟県新潟市	420	
			小計(3物件)		5,104
		総計(20物件)		76,250.6	

(注) 新規上場時に取得した鑑定評価額を記載しています。

### ■ 業績予想(2013年10月9日時点)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円)
2014年2月期(第1期)	2,487	1,194	324	324	4,327
2014年8月期(第2期)	3,095	1,312	1,001	1,001	13,331

第1期 1口当たり分配金確定値 4,884円(+557円)



## 2 2014年2月期(第1期)決算概要

## 2-(1). 損益計算書

上場・募集関連費用及び支払利息等が想定を下回ったことにより、1口当たり分配金が増加

### ■ 第1期実績及び業績予想(2013.10.9)との比較

(単位:百万円)

	第1期実績	第1期業績予想 (2013.10.9)	対予想
営業収益	2,493	2,487	+6
営業費用	1,293	-	-
営業利益	1,199	1,194	+5
営業外収益	0	-	-
営業外費用	832	-	-
経常利益	368	324	+43
当期純利益	366	324	+41
1口当たり分配金	4,884円	4,327円	+557円

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

### ■ 主な変動要因(対予想)

(単位:百万円)

営業収益	+6
賃貸事業費用の増加 (リーシング報酬の増加)	△17
一般管理費の減少	+16
営業利益	+5
営業外費用の減少 (投資口交付費△25、支払利息△10)	+36
経常利益	+43
法人税等	△1
当期純利益	+41

## 2-(2). 貸借対照表

## ■ 貸借対照表

(単位:百万円)

		第1期実績
資産の部	流動資産	7,138
	現金及び預金	5,299
	その他	1,839
	固定資産	75,290
	建物、信託建物、構築物、信託構築物等	32,711
	減価償却費累計額	△348
	土地・信託土地等	39,322
	その他	3,605
	資産合計	82,428
		第1期実績
負債の部	流動負債	16,282
	短期借入金・1年内返済予定の長期借入金	15,382
	その他	900
	固定負債	33,140
	長期借入金	28,757
	預り敷金及び保証金	4,367
	その他	15
負債合計	49,423	
純資産の部	投資主資本	33,005
	出資総額	32,638
	剰余金	366
	純資産合計	33,005
負債純資産合計	82,428	

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

## ■ 貸借対照表の主な内容

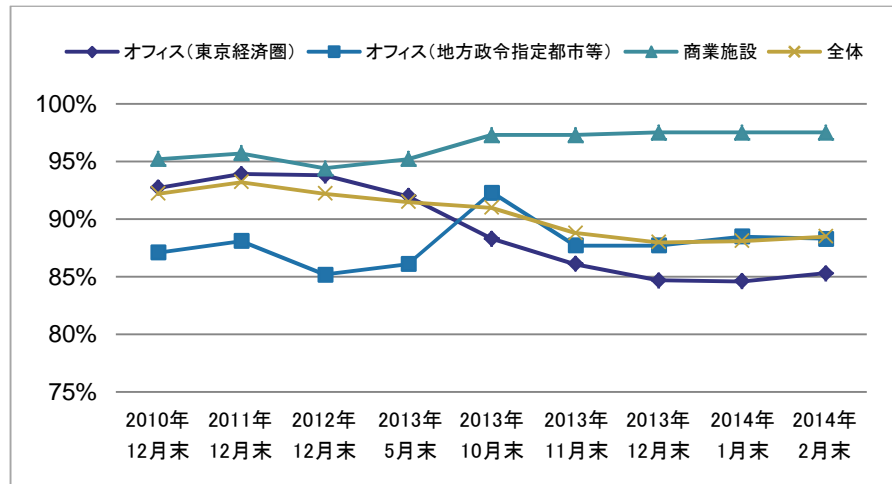
流動資産	
● その他 未収消費税等	1,601百万円
固定資産	
20物件貸借対照表計上額 (第1期末鑑定評価額)	75,050百万円 (76,078百万円)
● その他 借地権	3,365百万円
負債	
借入金残高 (LTV=借入金残高÷総資産×100=53.5%)	44,140百万円
純資産	
純資産 (1口当たり純資産 439,484円)	33,005百万円



## 2-(3). 運用状況 | 稼働率推移とリーシング状況

- 2014年2月末のポートフォリオ全体の稼働率は88.5%
- 一部大口テナントの解約が発生したものの、各物件のリーシングは順調に推移

### ■ ポートフォリオ稼働率推移(過去実績含む)



	2010年12月末	2011年12月末	2012年12月末	2013年5月末	2013年10月末	2013年11月末	2013年12月末	2014年1月末	2014年2月末
東京経済圏	92.7%	93.9%	93.8%	92.0%	88.3%	86.1%	84.7%	84.6%	85.3%
地方政令指定都市等	87.1%	88.1%	85.2%	86.1%	92.3%	87.7%	87.7%	88.5%	88.3%
商業施設	95.2%	95.7%	94.4%	95.2%	97.3%	97.3%	97.5%	97.5%	97.5%
全体	92.2%	93.2%	92.2%	91.5%	91.0%	88.8%	88.0%	88.1%	88.5%

### ■ リーシング状況

#### Jタワー



- 大口テナント退去により5フロアの解約となったが、2.5フロア(約1,170坪)の早期テナント誘致に成功(2014年4月契約開始)
- 府中に所在する企業の増床移転ニーズを発掘し、約135坪の拡張移転の取り込みに成功(2013年10月契約開始)

#### 南品川JN・N・Jビル



- 大口テナントの拠点集約による退去により、当初972坪の解約対象面積であったが、粘り強い交渉により295坪分の再契約の獲得に成功
- 南品川Jビルについて、残り1区画(約70坪)のテナント誘致に成功し、満室稼働を達成(2014年4月契約開始)

#### 湯島ファーストジェネシスビル



- 共用部リニューアルを実施し、3フロア(約470坪)の早期のテナント誘致に成功
- 満室稼働を達成(2014年3月契約開始)

#### 36山京ビル



- 専用部のリニューアル工事を実施し、1フロア(約150坪)のテナント誘致に成功
- 館内増床ニーズの開拓を行い1フロア(約180坪)のテナント誘致に成功
- 満室稼働を達成(2014年4月契約開始)

## 2-(3). 運用状況 | テナント動向分析

### ■ 平均賃料

	オフィスビル			商業施設	ポートフォリオ全体
	東京経済圏	地方政令指定都市等			
2013年10月末	14,440円/坪	10,032円/坪	13,317円/坪	6,131円/坪	11,673円/坪
2014年2月末	14,309円/坪	9,867円/坪	13,187円/坪	6,119円/坪	11,522円/坪
増減	△131円	△165円	△130円	△12円	△151円

### ■ 入退去

	面積	件数
入居	795坪(2,629㎡)	17件
退去	1,663坪(5,499㎡)	9件
増減	△867坪(△2,869㎡)	

### ■ 賃料改定動向

	件数	面積
増額	0件	-
据置	10件	726坪(2,402㎡)
減額	2件	232坪(769㎡)
合計	12件	-

### ■ テナント上位

(2014年2月28日現在)

	テナント名	賃貸面積(㎡)	総賃貸面積に占める割合	入居物件名
1	TOHOシネマズ株式会社	5,725.14	4.5%	fab南大沢
2	森ビル流通システム株式会社	5,625.75	4.4%	NEXT21
3	KDDI株式会社	5,464.24	4.3%	Jタワー/カラスマブラザ21
4	府中熱供給株式会社	4,303.01	3.4%	Jタワー
5	東芝ライテック株式会社	3,757.12	3.0%	南品川JNビル/南品川Nビル
6	株式会社損害保険ジャパン	3,083.76	2.4%	Jタワー
7	中日本建設コンサルタント株式会社	3,033.12	2.4%	ストークビル名古屋
8	株式会社アグレックス	2,751.88	2.2%	Jタワー
9	株式会社ティ・デイ・エス	2,324.29	1.8%	36山京ビル
10	全国労働者共済生活協同組合連合会	2,312.82	1.8%	Jタワー

(注1)「賃貸面積」欄には、2014年2月末日時点において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示されている面積を記載しております。新潟東堀通駐車場ビル及び駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。

(注2)「総賃貸面積に占める割合(%)」欄には、全ての保有資産の総賃貸面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 2-(3). 運用状況 | 物件価値の維持・向上への取り組み

- 第1期減価償却費 348百万円に対し、修繕費 82百万円、資本的支出(CAPEX) 50百万円
- 見積りの綿密な検証・査定により、質を維持しながら約13%の工事費等を削減

### ■ 第1期の主な修繕工事の事例

#### ■ CP10ビル トイレ・給湯室リニューアル工事



Before

After

#### ■ MY熊本ビル トイレリニューアル工事



Before

After

### ■ 第1期の工事費等削減効果

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

(注1) 当初見積金額とは、工事の実施に際し工事業者から当初提出された見積金額をいいます。

(注2) 発注金額とは、検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。

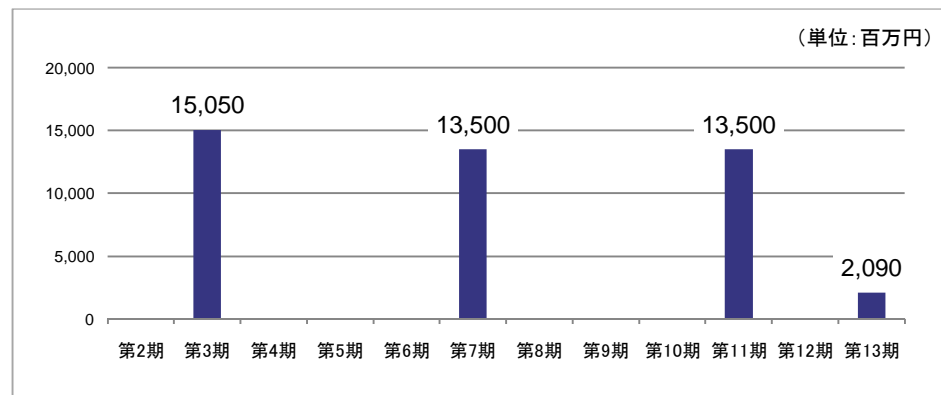
(注3) 10万円以上の工事のみ査定対象としています。

## 2-(4). 財務状況

### ■ 主な財務指標

有利子負債残高 <b>44,140</b> 百万円	平均借入金利 <b>1.038%</b>	平均借入残存期間 <b>2.69</b> 年
長期比率 <b>65.9%</b>	固定金利比率 <b>45.9%</b>	LTV <b>53.5%</b>

### ■ 返済期限別借入金残高



### ■ 借入金の概要

(2014年2月28日現在)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率 (固定・変動)	返済期限
短期	三井住友銀行	1,550	1.14818% (変動)	2014年 10月10日
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	13,500	0.74818% (変動)	2014年 10月10日
長期	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行	13,500	1.16976% (固定)	2016年 10月10日
長期	三井住友銀行 あおぞら銀行	6,750	0.94818% (変動)	2018年 10月10日
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,750	1.38226% (固定)	2018年 10月10日
長期	三井住友銀行	2,090	1.14818% (変動)	2019年 10月10日
<b>合計</b>		<b>44,140</b>		



3 2014年8月期(第2期)・  
2015年2月期(第3期)業績予想

### 3-(1). 2014年8月期(第2期)・2015年2月期(第3期)業績予想

- 第2期は、物件の通期稼働とIPO関連費用がなくなることにより、1口当たり分配金は13,331円を予想
- 第3期は、第2期までの運用報酬減額が終了すること等により、1口当たり分配金は11,300円を予想

運用状況(百万円)	第1期 実績	2014年8月期 (第2期) 予想	前期比	2015年2月期 (第3期) 予想	前期比
	営業収益	2,493	3,109	616	3,155
営業利益	1,199	1,301	101	1,158	△143
経常利益	368	1,002	634	849	△152
当期純利益	366	1,001	634	848	△152
1口当たり分配金	4,884円	13,331円	8,447円	11,300円	△2,031円
期末稼働率	88.5%	89.5%	1.0%	89.5%	0.0%
NOI	1,641	1,882	241	1,875	△7

#### ■ 主な変動要因

##### ■ 第1期 → 第2期

(単位:百万円)

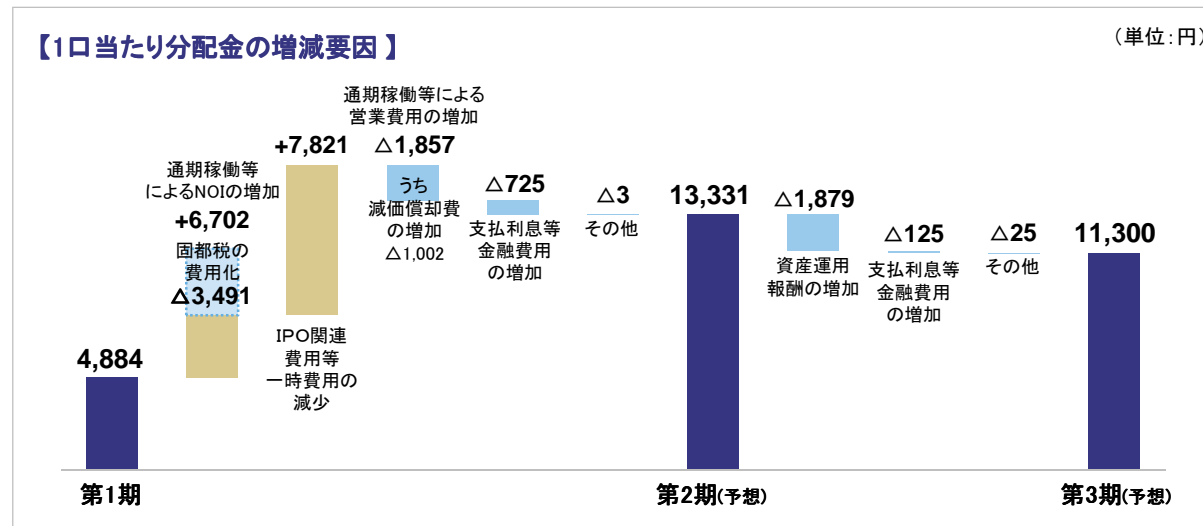
営業収益	+616
賃貸事業費用の増加	△450
一般管理費の増加	△64
営業利益	+101
営業外費用の減少	+532
経常利益/当期純利益	+634

##### ■ 第2期 → 第3期

NOIの減少	△7
減価償却費の増加	△5
一般管理費の増加 (うち資産運用報酬 △141)	△130
金融費用の増加	△9
当期純利益	△152

#### 【1口当たり分配金の増減要因】

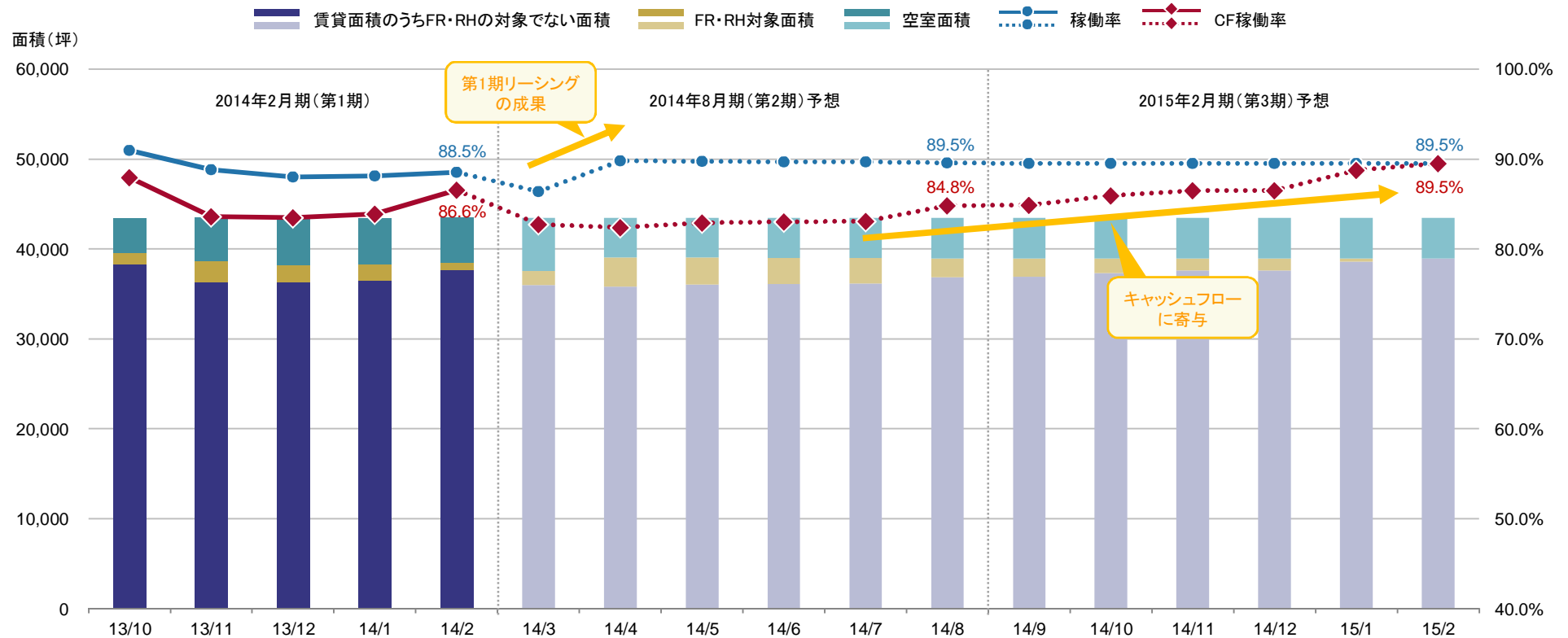
(単位:円)



### 3-(2). 今後(第2期以降)の考え方

#### ■ 稼働率・CF稼働率の推移の見込み

- ▶ 第1期のリーシングの成果は、第3期後半から徐々にキャッシュフローに寄与
- ▶ フリーレントの影響は第4期以降解消の見込み



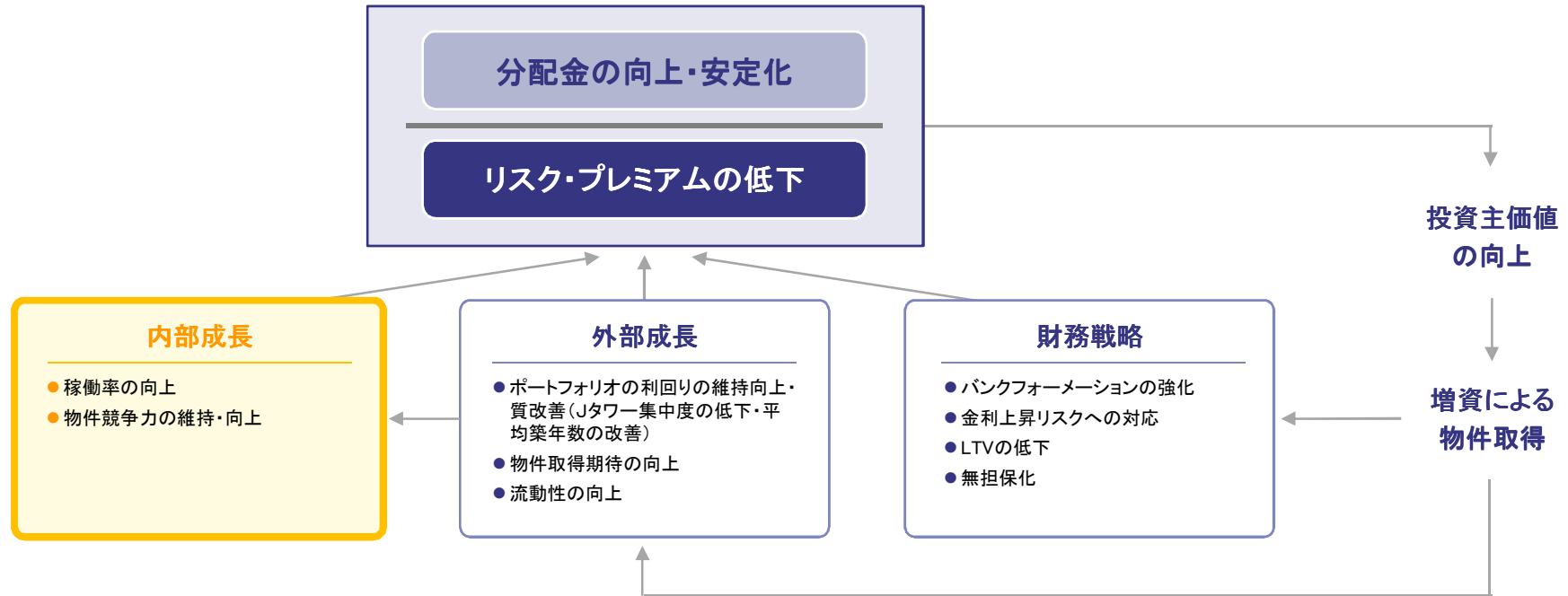
(注) 2014年8月期(第2期)・2015年2月期(第3期)の業績予想の前提をもとに作成。



## 4 今後の成長戦略



## 4-(1). 本投資法人の成長サイクル・課題とアクション



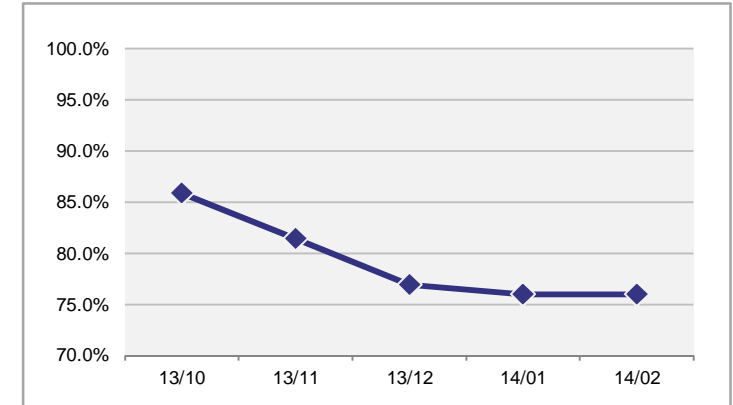
	主な課題	アクションプラン
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 稼働率の低下した物件のリーシング</li> <li>▶ 物件競争力の維持向上への対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最重要課題として、Jタワー、南品川JNビル・Nビルを中心としてリーシングに注力</li> <li>● テナント誘致のアピール、既存テナントの満足度向上のための戦略的投資</li> </ul>
外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ポートフォリオ利回りの維持向上と質の改善を両立させる物件取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スポンサーによるウェアハウジング、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 取引金融機関の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存借入金金融機関と連携し、新たな金融機関との取引開始に向けた取組みを実施</li> </ul>

## 4-(2). 内部成長戦略 Jタワーの取組み



物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
構造	S・RC・SRC
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,295.76㎡
稼働率	76.0%

(2014年2月28日現在)



### ■ リーシングプラン

#### 誘致するターゲットを定めた営業推進、仲介会社等との連携強化

- 多摩エリアで1フロア約470坪という希少性を活かし、分散拠点の集約移転等の大口テナントニーズの取り込みを目指す
- 多摩エリアに拠点を置く中堅・大企業をリストアップし、大手仲介会社等と連携しながら、よりアクティブなリーシング活動を開始

#### 館内テナントの増床ニーズの開拓

- 館内テナントの潜在的な増床ニーズを定期的に確認し、取り込みを目指す

### ■ テナントの異動

- ▶ 大口テナントの退去により、2014年3月末時点で稼働率は67.0%となるが、早期に2.5フロア(1,166坪)のテナント誘致に成功し、2014年4月より稼働率は78.3%へ改善予定。

### ■ 戦略的投資

#### 共用部のリニューアル工事

第2期以降、数期に亘って共用部のリニューアル工事を順次実施予定



#### 飲食機能の拡充

新規誘致テナント及び館内テナントの満足度向上を目的として、ラウンジ機能を備えた職域食堂を低層棟1階に設置予定(2014年秋オープン予定)



(注) パースは現時点のイメージであり、現況と変わる可能性があります。

## 4-(2). 内部成長戦略 南品川JNビル・Nビルの取組み

(2014年2月28日現在)

### ■ 南品川JNビル



物件名	南品川JNビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	6,405.24㎡
稼働率	93.8%

### ■ 南品川Nビル



物件名	南品川Nビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下2階/地上10階
賃貸可能面積	5,489.64㎡
稼働率	88.8%

### ■ 南品川Jビル



物件名	南品川Jビル
所在地	東京都品川区
構造	SRC
階数	地下1階/地上10階
賃貸可能面積	3,673.61㎡
稼働率	93.9%

## ■ リーシングプラン

### ■ 仲介会社等との連携強化

- 東芝ライテック社の解約通知書受領(2013年12月26日)後、73件の問い合わせがあり、19件の内見を実施

### ■ 新幹線、羽田空港へのアクセスの良さを生かしたいテナントニーズの取り込み

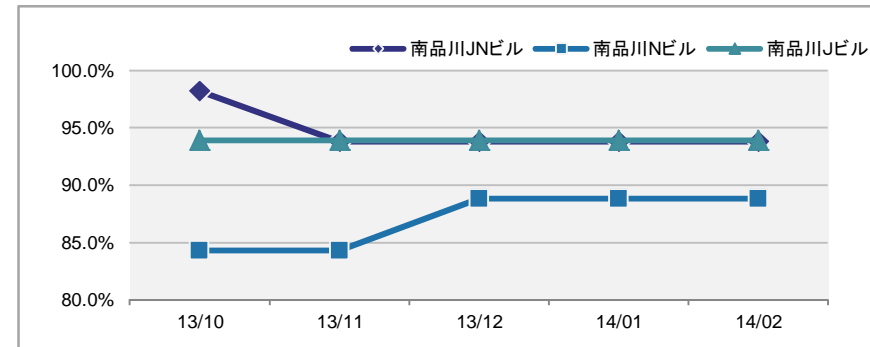
- アクセスの良さを生かし、地方拠点とのアクセスや地方本社の東京初進出ニーズの取り込みを目指す

### ■ 近隣エリアへの営業推進

- 近隣オフィス集積地の港湾、物流、システム、IT、メーカー等の関連会社のニーズの取り込みを目指す

### ■ 広域エリアへの営業推進

- より広域なエリアからの移転ニーズの取り込みを目指す



## ■ テナントの異動

- ▶ 東芝ライテック社について、当初972坪の解約対象面積に対し、グループ会社の集約等のニーズを取り込み295坪分の再契約を獲得
- ▶ 当初の退去予定時期より実際の退去時期が早まるも、原状回復工事の前倒しによりリーシング活動を早期に開始
- ▶ 南品川Jビルについて、約70坪のテナント誘致に成功し、2014年4月から満室稼働を達成

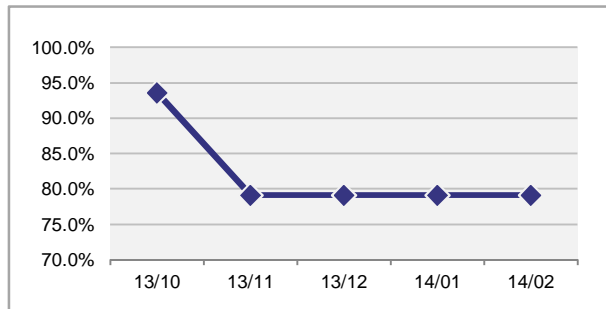
## 4-(2). 内部成長戦略 その他リーシング強化物件

(2014年2月28日現在)

## ■ カラスマプラザ21



物件名	カラスマプラザ21
所在地	京都府京都市
構造	SRC
階数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	8,888.73㎡
稼働率	79.1%



## 館内テナントの増床ニーズの開拓

- 館内テナントの潜在的な増床ニーズを定期的に確認し、取り込みを目指す
- 直近では約175坪分の増床ニーズを開拓し、契約締結(2014年3月契約開始)

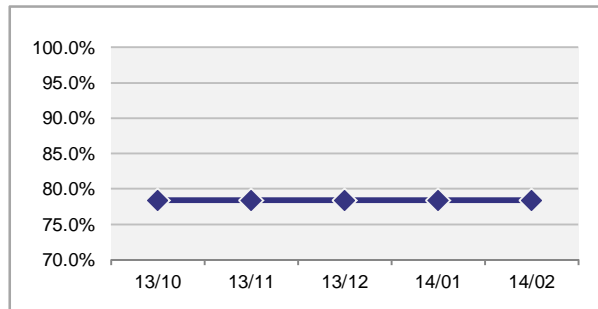
## 戦略的投資

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

## ■ ストックビル名古屋



物件名	ストックビル名古屋
所在地	愛知県名古屋市
構造	S・SRC
階数	地下1階/地上8階
賃貸可能面積	5,801.80㎡
稼働率	78.4%



## 駐車場ニーズを生かした営業推進

- 伏見エリアで1フロア約170坪、約210坪という希少性、まとまった台数が確保できる駐車場(平面駐車場含む)という希少性を活かしたテナントニーズの取り込みを目指す

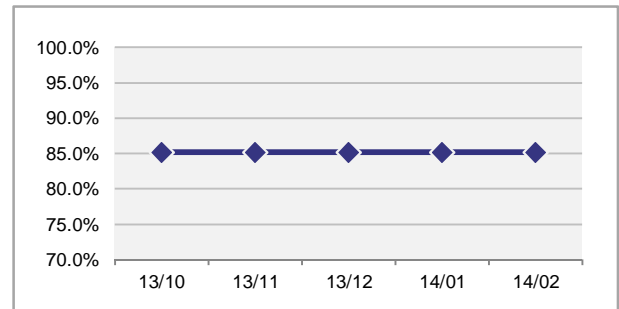
## 戦略的投資

- 募集フロアの共用部リニューアル工事を実施予定

## ■ CP10ビル



物件名	CP10ビル
所在地	東京都台東区
構造	SRC
階数	地下1階/地上7階
賃貸可能面積	3,541.43㎡
稼働率	85.2%



## 広域エリアへの営業推進

- 複数路線(7駅4路線)が利用できる交通利便性をアピールし、上野・秋葉原エリアに限らず、より広域なエリアからの移転ニーズの取り込みを目指す

## 戦略的投資

- 募集フロアのトイレ、給湯室のリニューアル工事を実施(2014年2月末完了)

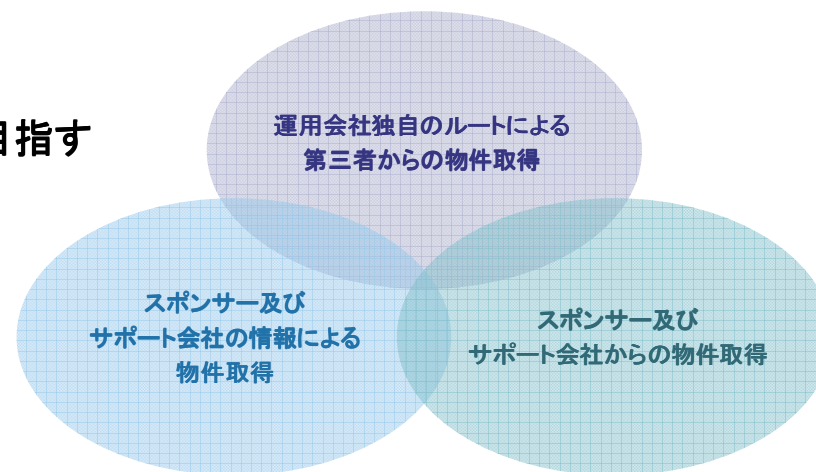
## 4-(3). 外部成長戦略

### ■ 目標

1～2年以内に資産規模1,000億円、3～5年以内に同2,000億円を目指す

### ■ 取り組み

- ▶ 運用会社独自の、および、スポンサー/サポート会社からの、物件情報ソーシング
- ▶ スポンサーによるウエアハウジング、および、ブリッジファンド/ブリッジ機能を活用した物件取得の検討
- ▶ 分配金に配慮した物件取得を目指したソーシング
  - 目標とする物件NOI利回り：5%台半ば～6%程度
  - 物件取得競争環境を踏まえた投資対象エリア、物件タイプの見極め



### ■ カテゴリー別の物件情報数

(2014年2月28日現在)

カテゴリー	物件情報		うち、検討を中止していない物件	
	件数	割合	件数	割合
オフィス (東京経済圏)	91	46.9%	10	38.5%
オフィス (地方政令指定都市等)	41	21.1%	7	26.9%
商業施設	62	32.0%	9	34.6%
合計	194	-	26	-

### ■ 情報ルート別の物件情報数

(2014年2月28日現在)

情報ルート	物件情報		うち、検討を中止していない物件	
	件数	割合	件数	割合
売主	12	6.2%	4	15.4%
スポンサー・サポート会社	76	39.2%	7	26.9%
仲介・その他	106	54.6%	15	57.7%
合計	194	-	26	-

## 4-(4). 財務戦略

- 資金の借入れは、長期比率及び固定比率のバランスに配慮するとともに、返済期限や借入先の分散を図り、安定的な運営を行うことを目指す
- 2014年4月10日付で既存借入金に係る貸付債権の一部譲渡を実施し、取引金融機関が8行へと拡大

### ■ 現状認識と今後の戦略

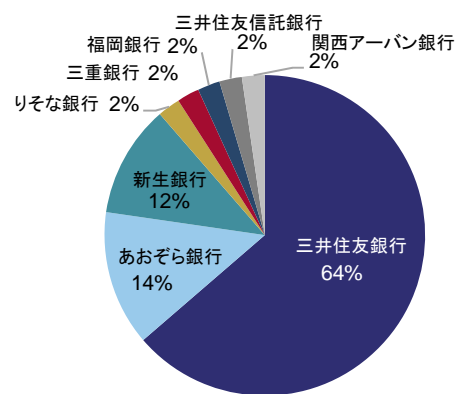
		現状認識・今後の戦略
有利子負債残高	44,140百万円	消費税還付金による借入金の返済によって、LTVは低下
LTV	53.5%	
平均借入金利	1.038%	変動金利を組み合わせることにより低利による借入れを実現。今後、金利動向を考慮し、金利固定化を検討
固定比率	45.9%	
平均借入残存期間	2.69年	リファイナンスに合わせ借入期間の長期化と返済期日の分散化を図り、リファイナンスリスクを低減
取引金融機関数	7行→8行	取引金融機関を拡大し、バンクフォーメーションのさらなる強化を図る
担保	有担保	早期の無担保化を図れるよう、今後の財務運営をすすめる
格付け	—	信用度を示すため、外部格付けの取得を検討し、将来の投資法人債の発行に備える

### エクイティファイナンス

マーケット環境、分配金への影響、増資後の物件取得余力等を勘案し、既存投資主に配慮したエクイティファイナンスを実施

### ■ 取引金融機関の拡大：債権譲渡の実施

(2014年4月10日現在)



(単位: 百万円)	
三井住友銀行	27,980
あおぞら銀行	5,985
新生銀行	4,987
りそな銀行	997
三重銀行	997
福岡銀行	997
三井住友信託銀行	997
関西アーバン銀行	997
<b>合計</b>	<b>43,940</b>

※金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

区分	借入先	残高(百万円)	利率(固定・変動)	返済期限			
短期	三井住友銀行	1,550	1.14636%(変動)	2014年10月10日			
短期	三井住友銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行	13,466	0.74636%(変動)	2014年10月10日			
	三井住友銀行 新生銀行 あおぞら銀行 りそな銀行				13,466	1.16976%(固定)	2016年10月10日
	三井住友銀行 あおぞら銀行 三重銀行						
長期	三井住友銀行 関西アーバン銀行	6,733	1.38226%(固定)	2018年10月10日			
長期	三井住友銀行	1,991	1.14636%(変動)	2019年10月10日			
合計		<b>43,940</b>					



## 5 Appendix

## 2014年2月期(第1期)損益計算書

(単位:千円)

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



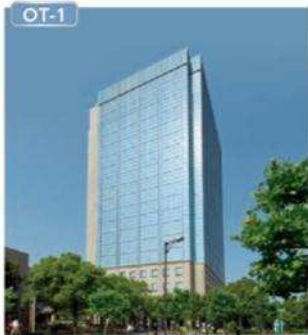
## 2014年2月期(第1期)貸借対照表

(単位:千円)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,145,304
信託現金及び信託預金	4,153,926
営業未収入金	90,714
前払費用	147,058
繰延税金資産	24
未収消費税等	1,601,187
その他	566
流動資産合計	7,138,782
固定資産	
有形固定資産	
建物	3,537,873
構築物	8,793
機械及び装置	56,865
土地	3,770,347
信託建物	28,752,632
信託構築物	2,844
信託工具、器具及び備品	3,400
信託土地	35,551,960
有形固定資産合計	71,684,718
無形固定資産	
信託借地権	3,365,647
その他	2,857
無形固定資産合計	3,368,504
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	17,020
長期前払費用	219,786
投資その他の資産合計	236,806
固定資産合計	75,290,029
資産合計	82,428,812

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

# ポートフォリオ | マップ



Jタワー



fab南大沢



SIA神田スクエア



立川錦町ビル



CP10ビル



横浜APビル



瀬島ファーストジェネシスビル



宮地ビル



36山京ビル



MY厚木ビル



東京経済圏



新潟東越通駐車場ビル



NEXT21



セントラル新大阪ビル



カラスマプラザ21



ストックビル名古屋



MY熊本ビル



地方政令指定都市等



八王子SIAビル



南品川JINビル



南品川JINビル



南品川JINビル

## ポートフォリオ一覧(1)

(2014年2月28日現在)

物件名	OT-1 Jタワー	OT-2 SIA神田スクエア	OT-3 立川錦町ビル	OT-4 CP10ビル	OT-5 横浜APビル
					
所在地	東京都府中市	東京都千代田区	東京都立川市	東京都台東区	神奈川県横浜市
最寄駅	京王 府中	JR 神田	JR 立川	JR 御徒町	JR 横浜
取得価格	24,394百万円	7,350百万円	3,264百万円	3,229百万円	3,110百万円
不動産鑑定評価額	25,100百万円	7,390百万円	3,420百万円	3,360百万円	3,260百万円
構造	S・RC・SRC	SRC	SRC	SRC	RC
階数	地下2階、地上18階	地上10階	地上8階	地下1階、地上7階	地下1階、地上8階
延床面積	53,685.80㎡	7,145.42㎡	8,026.84㎡	4,454.05㎡	5,648.65㎡
賃貸可能面積	34,295.76㎡	5,263.30㎡	5,633.29㎡	3,541.43㎡	4,478.11㎡
PML	3.19	8.22	6.36	5.20	10.56
稼働率	76.0%	99.0%	96.8%	85.2%	100.0%
テナント数	30	27	20	6	10

## ポートフォリオ一覧(2)

(2014年2月28日現在)

物件名	OT-6 湯島ファースト ジェネシスビル	OT-7 宮地ビル	OT-8 36山京ビル	OT-9 南品川JNビル	OT-10 南品川Nビル
					
所在地	東京都文京区	東京都中野区	東京都新宿区	東京都品川区	東京都品川区
最寄駅	東京メトロ 本郷三丁目	JR 中野	JR 飯田橋	京急 青物横丁	京急 青物横丁
取得価格	2,751百万円	2,880百万円	2,395百万円	2,165百万円	2,292百万円
不動産鑑定評価額	2,710百万円	2,900百万円	2,400百万円	2,084百万円	2,180百万円
構造	SRC	S・SRC	RC	SRC	SRC
階数	地下1階、地上7階	地下1階、地上7階	地下2階、地上4階	地下2階、地上10階	地下2階、地上10階
延床面積	5,048.99㎡	4,316.75㎡	4,687.65㎡	9,621.66㎡	8,570.72㎡
賃貸可能面積	2,947.07㎡	3,116.49㎡	3,724.17㎡	6,405.24㎡	5,489.64㎡
PML	4.68	5.81	10.09	6.91	6.90
稼働率	47.2%	100.0%	86.9%	93.8%	88.8%
テナント数	5	9	2	9	12

## ポートフォリオ一覧(3)

(2014年2月28日現在)

物件名	OT-11 南品川ビル	OT-12 MY厚木ビル	OT-13 八王子SIAビル	OO-1 セントラル 新大阪ビル	OO-2 カラスマプラザ21
					
所在地	東京都品川区	神奈川県厚木市	東京都八王子市	大阪府大阪市	京都府京都市
最寄駅	京急 青物横丁	小田急 本厚木	JR 八王子	JR 新大阪	阪急 烏丸
取得価格	2,020百万円	1,240百万円	730百万円	4,612百万円	3,700百万円
不動産鑑定評価額	2,040百万円	1,270百万円	760百万円	4,700百万円	3,590百万円
構造	SRC	RC・SRC	SRC	S	SRC
階数	地下1階、地上10階	地上8階	地上9階	地下1階、地上12階	地下1階、地上8階
延床面積	5,529.02㎡	5,040.07㎡	3,920.36㎡	13,624.65㎡	11,998.02㎡
賃貸可能面積	3,673.61㎡	3,848.13㎡	2,751.01㎡	9,399.87㎡	8,888.73㎡
PML	6.84	11.73	4.61	14.69	6.90
稼働率	93.9%	94.3%	100.0%	100.0%	79.1%
テナント数	9	21	14	26	10

## ポートフォリオ一覧(4)

(2014年2月28日現在)

物件名	OO-3 ストークビル名古屋	OO-4 MY熊本ビル	R-1 fab南大沢	R-2 新潟東堀通 駐車場ビル	R-3 NEXT21
					
所在地	愛知県名古屋市	熊本県熊本市	東京都八王子市	新潟県新潟市	新潟県新潟市
最寄駅	名古屋市営地下鉄 伏見	九州新幹線 熊本	京王 南大沢	JR 新潟	JR 新潟
取得価格	2,381百万円	1,152百万円	4,250百万円	432百万円	379百万円
不動産鑑定評価額	2,570百万円	1,190百万円	4,320百万円	434百万円	400百万円
構造	S・SRC	S・RC	S	S	S・RC・SRC
階数	地下1階、地上8階	地上9階	地上7階	地上10階	地下3階、地上21階
延床面積	8,147.56㎡	4,980.96㎡	9,140.30㎡	8,867.26㎡	36,701.34㎡
賃貸可能面積	5,801.80㎡	3,750.01㎡	8,409.23㎡	8,725.90㎡	13,612.33㎡
PML	13.60	7.19	3.82	8.11	3.53
稼働率	78.4%	95.7%	100.0%	100.0%	94.3%
テナント数	3	16	14	1	21

## 鑑定評価一覧

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第1期末						IPO時	
			鑑定価格(百万円)		直接還元利回り		簿価 (百万円)	含み損益 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	直接還元 利回り
				IPO時との差		IPO時との差				
OT-1	Jタワー	24,394	25,100	200	5.5%	-0.1%	24,487	613	24,900	5.6%
OT-2	SIA神田スクエア	7,350	7,390	40	4.7%	0.0%	7,373	17	7,350	4.7%
OT-3	立川錦町ビル	3,264	3,420	110	5.3%	-0.1%	3,277	143	3,310	5.4%
OT-4	CP10ビル	3,229	3,360	70	4.9%	-0.1%	3,245	115	3,290	5.0%
OT-5	横浜APビル	3,110	3,260	60	5.1%	-0.1%	3,126	134	3,200	5.2%
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	2,751	2,710	△ 200	4.9%	-0.1%	2,765	△ 55	2,910	5.0%
OT-7	宮地ビル	2,880	2,900	20	5.2%	-0.1%	2,893	7	2,880	5.3%
OT-8	36山京ビル	2,395	2,400	△ 70	5.0%	-0.1%	2,407	△ 7	2,470	5.1%
OT-9	南品川JNビル	2,165	2,084	△ 220	5.2%	-0.1%	2,173	△ 89	2,304	5.3%
OT-10	南品川Nビル	2,292	2,180	△ 120	5.4%	-0.1%	2,300	△ 120	2,300	5.5%
OT-11	南品川Jビル	2,020	2,040	0	5.4%	-0.1%	2,027	13	2,040	5.5%
OT-12	MY厚木ビル	1,240	1,270	△ 15	6.2%	0.0%	1,243	27	1,285	6.2%
OT-13	八王子SIAビル	730	760	1.5	5.8%	0.0%	736	24	758.5	5.8%
OO-1	セントラル新大阪ビル	4,612	4,700	70	5.2%	-0.1%	4,620	80	4,630	5.3%
OO-2	カラスマプラザ21	3,700	3,590	△ 230	5.5%	-0.1%	3,722	△ 132	3,820	5.6%
OO-3	ストークビル名古屋	2,381	2,570	40	5.5%	-0.1%	2,387	183	2,530	5.6%
OO-4	MY熊本ビル	1,152	1,190	21	6.5%	0.0%	1,163	27	1,169	6.5%
R-1	fab南大沢	4,250	4,320	70	5.6%	-0.1%	4,254	66	4,250	5.7%
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	432	434	△ 0.1	7.0%	0.0%	436	△ 2	434.1	7.0%
R-3	NEXT21	379	400	△ 20	7.5%	0.5%	404	△ 4	420	7.0%
合計		74,726	76,078	△ 173	-	-	75,050	1,028	76,250.6	-

## 物件別賃貸事業収支(1)

物件番号	OT-1	OT-2	OT-3	OT-4	OT-5	OT-6	OT-7	OT-8	OT-9	OT-10
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	36山京ビル	南品川 JNビル	南品川 Nビル
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>756,001</b>	<b>173,095</b>	<b>109,392</b>	<b>80,805</b>	<b>102,928</b>	<b>41,783</b>	<b>91,206</b>	<b>48,040</b>	<b>109,704</b>	<b>81,546</b>
賃貸事業収入	622,068	165,654	104,144	70,841	90,504	39,139	83,175	42,030	104,310	76,514
その他賃貸事業収入	133,933	7,441	5,248	9,964	12,423	2,643	8,031	6,009	5,394	5,032
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>270,351</b>	<b>22,287</b>	<b>28,804</b>	<b>14,629</b>	<b>18,310</b>	<b>22,465</b>	<b>14,681</b>	<b>16,551</b>	<b>55,199</b>	<b>31,212</b>
管理業務費	68,394	12,251	13,650	5,590	8,282	14,163	6,204	8,357	15,018	5,223
水道光熱費	176,934	9,449	9,791	8,265	8,316	4,993	7,524	6,353	20,893	7,220
公租公課	13	6	4	8	8	5	1	4	1	1
損害保険料	1,339	197	198	104	130	119	104	98	225	192
修繕費	23,277	382	4,766	266	1,179	2,791	454	1,344	6,568	8,649
その他	392	—	392	392	392	392	392	392	12,491	9,925
<b>③NOI (=①-②) (千円)</b>	<b>485,650</b>	<b>150,808</b>	<b>80,588</b>	<b>66,176</b>	<b>84,617</b>	<b>19,317</b>	<b>76,524</b>	<b>31,489</b>	<b>54,505</b>	<b>50,333</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>91,999</b>	<b>58,207</b>	<b>14,694</b>	<b>12,104</b>	<b>8,391</b>	<b>10,413</b>	<b>7,954</b>	<b>6,802</b>	<b>11,208</b>	<b>10,841</b>
<b>⑤賃貸事業利益 (=③-④) (千円)</b>	<b>393,650</b>	<b>92,600</b>	<b>65,894</b>	<b>54,071</b>	<b>76,225</b>	<b>8,904</b>	<b>68,570</b>	<b>24,686</b>	<b>43,296</b>	<b>39,492</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>24,975</b>	<b>—</b>	<b>2,667</b>	<b>5,875</b>	<b>990</b>	<b>3,574</b>	<b>—</b>	<b>436</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>⑦NCF(千円)</b>	<b>368,674</b>	<b>92,600</b>	<b>63,226</b>	<b>48,196</b>	<b>75,235</b>	<b>5,329</b>	<b>68,570</b>	<b>24,250</b>	<b>43,296</b>	<b>39,492</b>



## 物件別賃貸事業収支(2)

物件番号	OT-11	OT-12	OT-13	OO-1	OO-2	OO-3	OO-4	R-1	R-2	R-3	20物件 合計
物件名称	南品川 Jビル	MY厚木ビル	八王子 SIAビル	セントラル 新大阪ビル	カラスマ プラザ21	ストークビル 名古屋	MY熊本ビル	fab南大沢	新潟東堀通 駐車場ビル	NEXT21	
<b>①不動産賃貸事業収益合計(千円)</b>	<b>72,539</b>	<b>58,369</b>	<b>40,250</b>	<b>150,968</b>	<b>124,682</b>	<b>63,206</b>	<b>48,329</b>			<b>160,914</b>	<b>2,493,726</b>
賃貸事業収入	66,852	51,470	36,615	135,178	114,531	52,865	44,634			130,871	2,176,477
その他賃貸事業収入	5,686	6,898	3,634	15,789	10,151	10,340	3,694			30,043	317,248
<b>②賃貸事業費用合計(千円)</b>	<b>25,603</b>	<b>22,016</b>	<b>19,043</b>	<b>37,942</b>	<b>43,676</b>	<b>18,342</b>	<b>14,857</b>			<b>112,630</b>	<b>852,503</b>
管理業務費	5,783	6,912	8,162	14,628	22,775	7,044	6,746			77,273	323,539
水道光熱費	7,118	8,751	5,898	17,926	16,792	9,350	5,540			31,895	396,024
公租公課	1	4	8	2	5	8	4			32	145
損害保険料	123	121	82	279	281	179	121			691	4,824
修繕費	5,436	5,834	4,498	4,713	3,429	1,367	2,052			2,266	82,635
その他	7,140	392	392	392	392	392	392			470	45,334
<b>③NOI(=①-②)(千円)</b>	<b>46,935</b>	<b>36,352</b>	<b>21,206</b>	<b>113,026</b>	<b>81,005</b>	<b>44,864</b>	<b>33,471</b>	<b>99,426</b>	<b>16,637</b>	<b>48,283</b>	<b>1,641,222</b>
<b>④減価償却費(千円)</b>	<b>9,206</b>	<b>9,929</b>	<b>4,165</b>	<b>27,142</b>	<b>10,527</b>	<b>14,182</b>	<b>9,479</b>	<b>25,601</b>	<b>3,346</b>	<b>2,638</b>	<b>348,837</b>
<b>⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)</b>	<b>37,729</b>	<b>26,423</b>	<b>17,041</b>	<b>85,884</b>	<b>70,478</b>	<b>30,681</b>	<b>23,991</b>	<b>73,824</b>	<b>13,291</b>	<b>45,645</b>	<b>1,292,384</b>
<b>⑥資本的支出(千円)</b>	<b>—</b>	<b>1,319</b>	<b>404</b>	<b>180</b>	<b>—</b>	<b>214</b>	<b>9,170</b>	<b>590</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>50,399</b>
<b>⑦NCF(千円)</b>	<b>37,729</b>	<b>25,103</b>	<b>16,637</b>	<b>85,703</b>	<b>70,478</b>	<b>30,467</b>	<b>14,821</b>	<b>73,234</b>	<b>13,291</b>	<b>45,645</b>	<b>1,241,985</b>

(注) fab南大沢及び新潟東堀通駐車場ビルの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テナントからの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。

## 環境に対する取組み

### ■ CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証の取得

本投資法人の運用資産であるJタワー及びSIA神田スクエアについて、2014年4月2日付にてCASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価「Aランク(大変よい)」を取得しました。

Jタワーについては、環境リスクの低い立地条件・省エネルギー性能・執務空間の快適性等が高く評価され、また、SIA神田スクエアについては、環境リスクの低い立地条件・構造躯体や主要設備の長期耐用年数・執務空間の快適性等が評価され、それぞれAランクを取得いたしました。

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



#### 参考 CASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産マーケット普及版による評価認証の概要

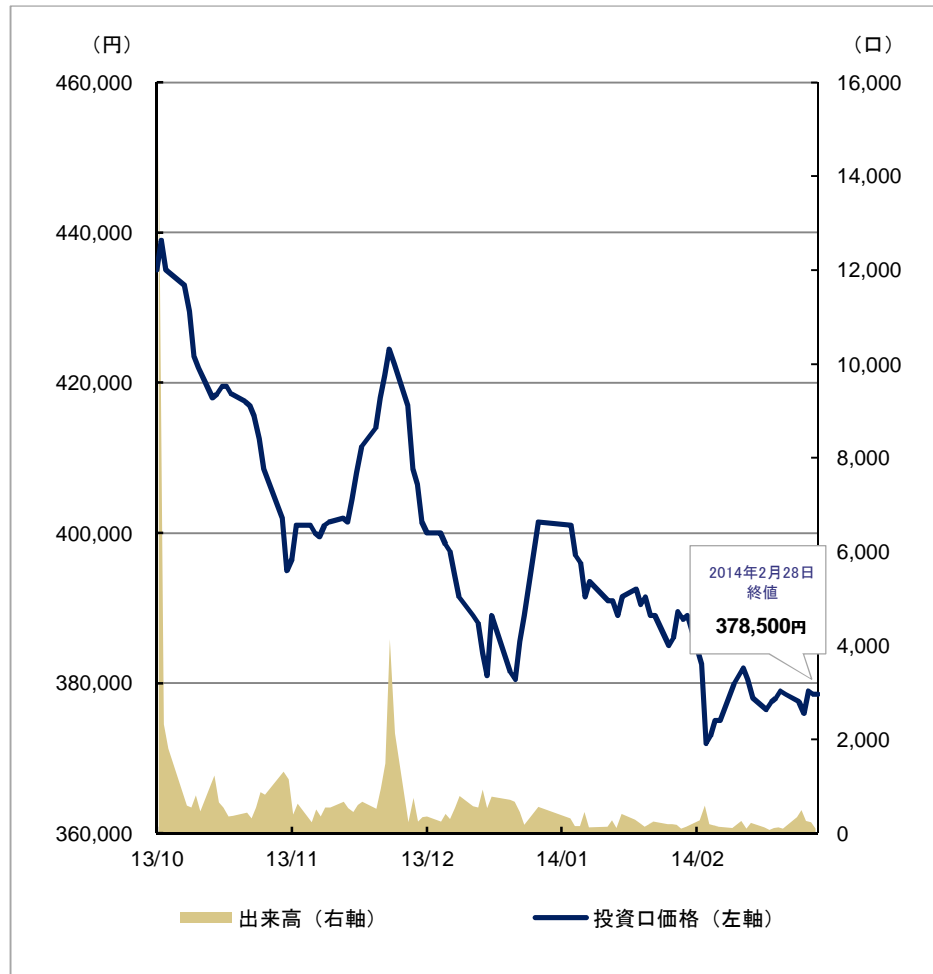
CASBEEは、省エネルギーや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面に加え、室内の快適性や景観への配慮等の環境品質・性能の向上といった側面を含む建物の環境性能を総合的に評価し格付けするシステムであり、国土交通省の主導のもと、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(以下「IBEC」)を中心に、開発・運営が行われております。

CASBEE不動産マーケット普及版は、不動産評価に活用される事を目的として開発され、不動産の取引などに携わるステークホルダーが利用することを前提に、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されております。

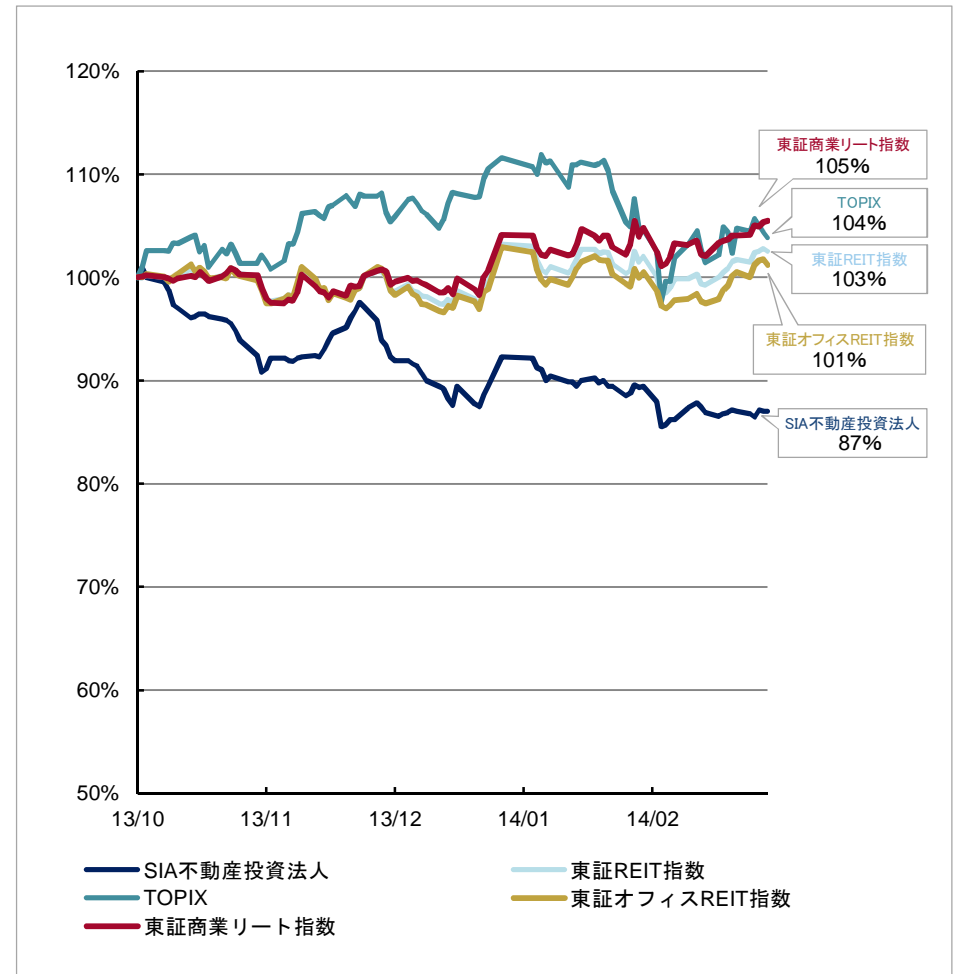
また、CASBEE不動産マーケット普及版による評価認証は、CASBEEの適正な運用・普及及び評価結果の信頼性や透明性確保のため、IBECが認定した第三者機関が行い、評価基準による性能評価が適切であると評価された建物は、取得ポイントによって「Sランク(素晴らしい)」「Aランク(大変良い)」「B+ランク(良い)」「B-ランク(やや劣る)」「Cランク(劣る)」の5段階に格付けされます。

# 投資口価格の推移

## ■ 投資口価格・出来高の推移



## ■ 相対パフォーマンス



## 第1期末(2014年2月末)時点の投資主状況

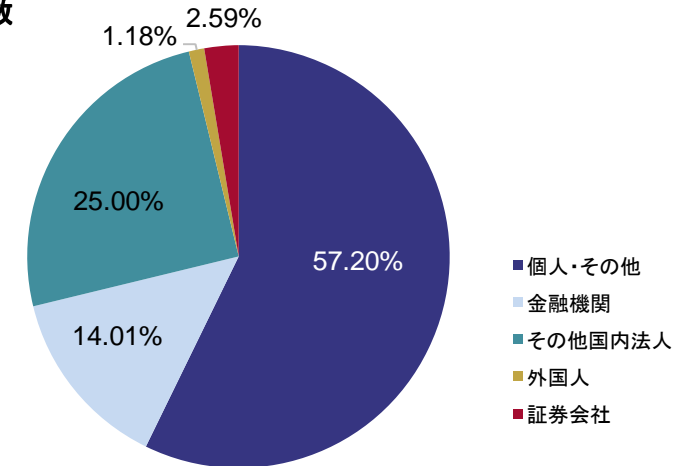
### 所有者別投資主数・投資口数

	第1期末(2014年2月28日時点)			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	8,401	95.71%	42,958	57.20%
金融機関	12	0.13%	10,527	14.01%
その他国内法人	303	3.45%	18,780	25.00%
外国人	37	0.42%	888	1.18%
証券会社	24	0.27%	1,947	2.59%
<b>合計</b>	<b>8,777</b>	<b>100.00%</b>	<b>75,100</b>	<b>100.00%</b>

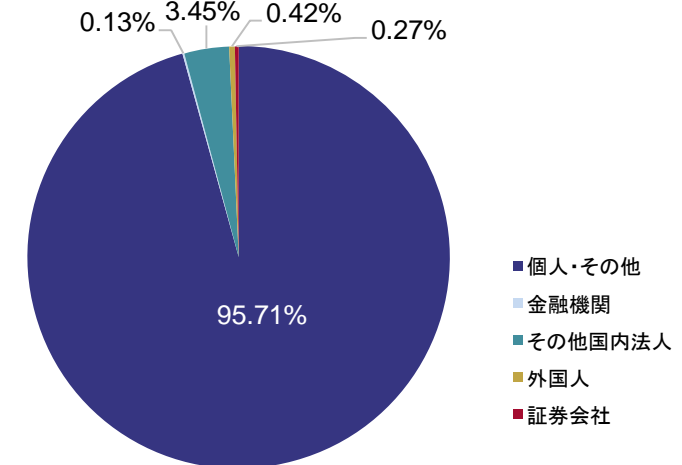
### 主な投資主

主要投資主	投資口数	比率
株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	11,265	15.00%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,674	6.22%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,209	2.94%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,640	2.18%
株式会社SBI証券	817	1.08%
個人	768	1.02%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	762	1.01%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	601	0.80%
個人	440	0.58%
CELUXLOVERWEDDING株式会社	440	0.58%
<b>合計</b>	<b>23,616</b>	<b>31.44%</b>

### 投資口数



### 投資主数

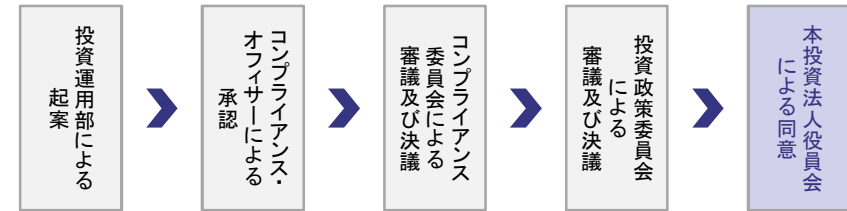


# ガバナンス体制及び運用報酬体系

## ■ ガバナンス体制

### ■ 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定手続

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、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。



## ■ 1口当たり分配可能金額の増加率に連動する運用報酬体系の導入

運用報酬体系		算定方法	上限	
運用報酬	運用報酬1 <sup>(注3)</sup>	総資産額 × 0.35% × (営業期間の月数/12)	総資産額 × 0.55% (年率)	総資産額 × 0.65% (年率)
	運用報酬2 <sup>(注3)</sup>	NOI <sup>(注1)</sup> × 0.55%		
	運用報酬3 <sup>(注3)</sup>	総資産額 × 運用報酬3控除前DPU成長率(%) <sup>(注2)</sup> / 100 × (営業期間の月数/12)		
取得報酬		取得価格 × 1.0% (利害関係人との取引: 取得価格 × 0.5%)		
譲渡報酬		譲渡価格 × 1.0% (利害関係人との取引: 譲渡価格 × 0.5%)		

(注1)NOIとは、当該営業期間における不動産賃貸事業収益及び匿名組合の分配金の金額の合計額から不動産賃貸事業の費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいいます。

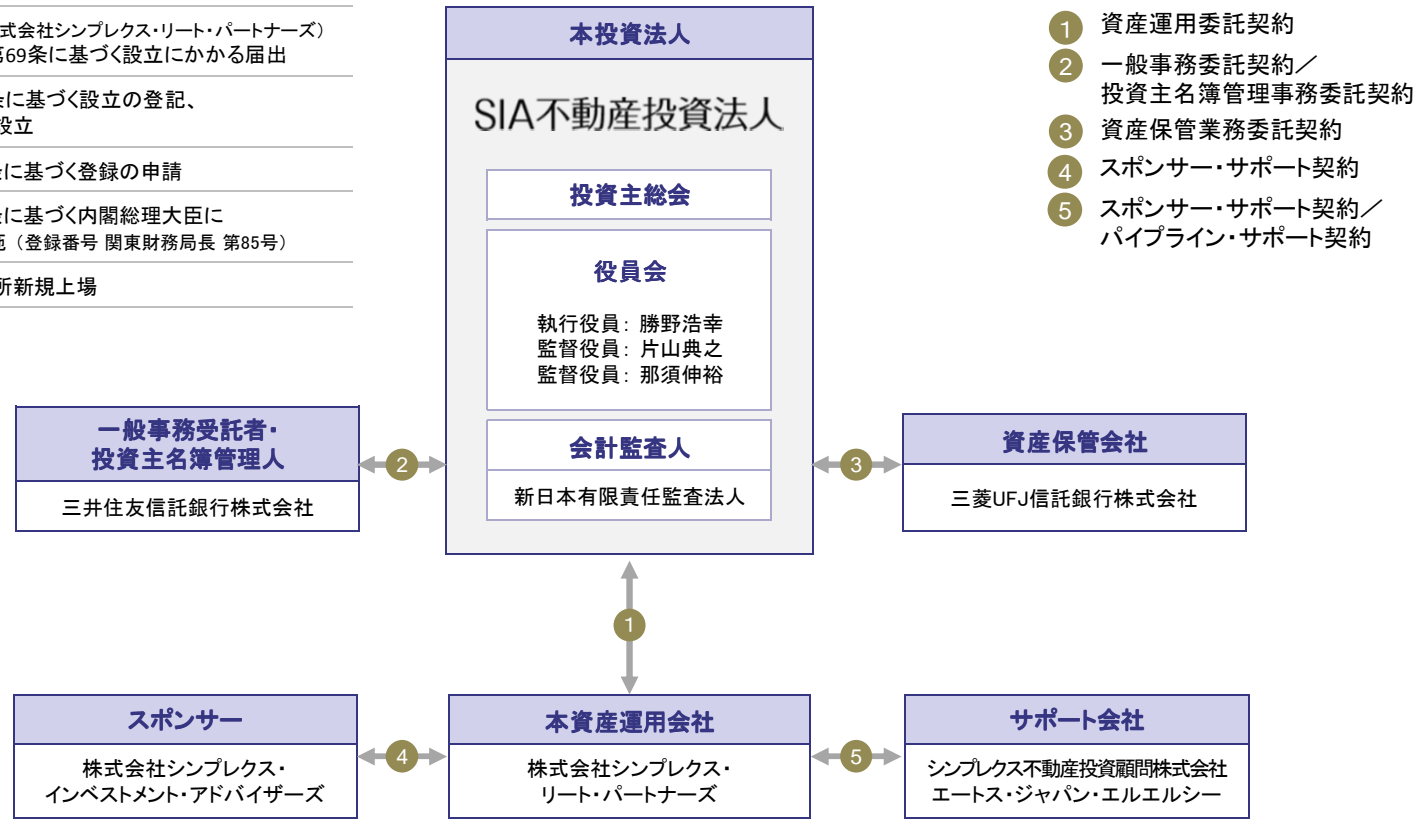
(注2)「運用報酬3控除前DPU成長率」とは、次の算式で得られる数(但し、当該数が負の値となる場合には0とします。)をいいます。「当該営業期間の運用報酬3控除前DPU ÷ その直前の営業期間の運用報酬3控除前DPU-1」  
 なお、「運用報酬3控除前DPU」とは、各営業期間における「運用報酬3控除前の税引前純利益から繰越欠損金を控除した金額」を「当該営業期間の決算時点での発行済投資口数」で除して得られた金額をいいます。

(注3)運用報酬1の料率は、第1期・第2期について0.20%としています。運用報酬2は第3期から、また運用報酬3は第4期からそれぞれ発生するものとしています。

# 投資法人の概要

## 沿革

2013年6月20日	設立企画人(株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2013年6月25日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2013年7月8日	投信法第188条に基づく登録の申請
2013年7月23日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第85号)
2013年10月9日	東京証券取引所新規上場



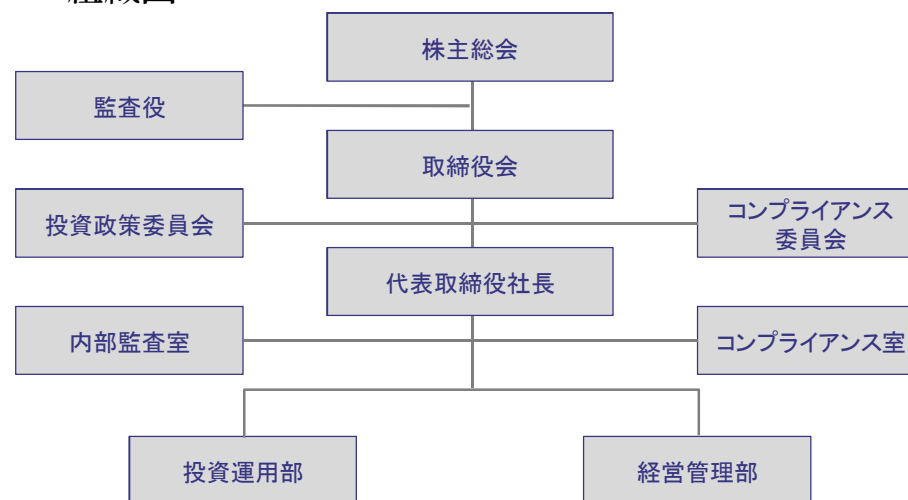
## 資産運用会社の概要



商号	株式会社シンプлекс・リート・パートナーズ
設立	2005年7月1日
資本金	5,000万円
代表者	代表取締役社長 勝野 浩幸
本社所在地	東京都千代田区霞が関3-3-2 新霞が関ビルディング19階
役職員数	23人(2014年3月1日時点) <sup>※</sup>
株主構成	株式会社シンプлекс・インベストメント・アドバイザーズ 100%
加入団体	一般社団法人 投資信託協会
免許等	投資運用業 関東財務局長(金商)第342号 宅地建物取引業 東京都知事(2)第84787号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第46号

※常勤監査役、契約社員、嘱託社員を含み、社外役員、派遣社員は含みません。  
また、SIAグループ会社間の兼職者を含みます。

### ■ 組織図



## ディスクレーマー

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、SIA不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

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  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第342号、一般社団法人 投資信託協会会員