市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
投資主様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

▶**証券口座にて株式を管理されている投資主様**
お取引の証券会社までお問い合わせください。

▶**証券会社とのお取引がない投資主様**
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三井住友信託銀行　証券代行部
フリーダイヤル　0120-782-031

（※このご案内は、平成27年10月時点での情報を基に作成しています。）

第5期 決算・運用状況のご報告

資産運用報告　自 平成27年9月1日　至 平成28年2月29日

SIA不動産投資法人
東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
http://www.sia-reit.com/

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素はSIA不動産投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人の第5期（平成28年2月期）の運用状況と決算等につきまして、ご報告申し上げます。

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、企業収益の改善、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いています。

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に空室率の低下、賃料水準の上昇の傾向が続いており、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広がりつつあります。

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り組みました。管理面では、テナントニーズや物件ごと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。

なお、本投資法人は当期において、上場以来の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体制を終了し、平成27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ております。

上記の取り組みにより当期末現在における本投資法人のポートフォリオ稼働率は、前期末の96.3%から98.3%に伸長しました。

一方、財務面においては、平成27年10月13日付で4,895百万円のリファイナンスを行いました。また、借入金の約定弁済を行い、当期末の総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は51.6%となりました。

こうした運用の結果、当期の運用実績は営業収益3,019百万円、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、1口当たりの分配金につきましては12,050円となりました。

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

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

目次

第5期決算のご報告（決算ハイライト）……1
運用状況……2
今後の取り組み……4
本投資法人の特徴……6
財務戦略……8
ポートフォリオの概要……10
ポートフォリオマップ……12
主要物件紹介……14
Ⅰ　資産運用報告……16
Ⅱ　貸借対照表……32
Ⅲ　損益計算書……34
Ⅳ　投資主資本等変動計算書……35
Ⅴ　注記表……36
Ⅵ　金銭の分配に係る計算書……44
Ⅶ　会計監査人の監査報告書……45
Ⅷ　キャッシュ・フロー計算書（参考情報）……46
投資法人/資産運用会社の概要……48
投資主インフォメーション……49

業績・分配金の予想と実績

平成28年2月期（第5期）	営業収益（百万円）	営業利益（百万円）	経常利益（百万円）	当期純利益（百万円）	1口当たり分配金（円）
予　想（平成27年10月15日公表）	3,080	1,180	864	863	11,500
実　績	**3,019**	**1,214**	**905**	**904**	**12,050**

1口当たり分配金予想対比
+550円
(+4.8%)

第5期決算のご報告（決算ハイライト）

Financial Highlights

1口当たりの分配金 12,050円

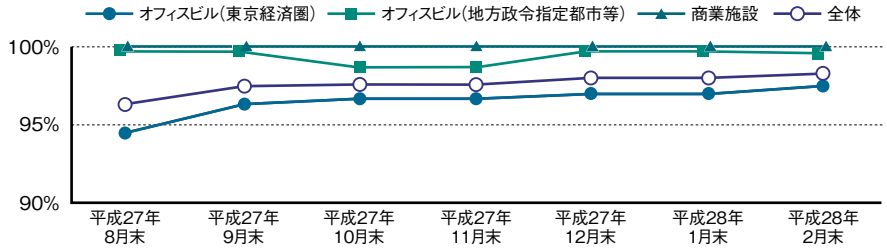
営業収益	3,019百万円
営業利益	1,214百万円
経常利益	905百万円
分配金総額	904百万円
1口当たり分配金	12,050円
総資産額	80,439百万円
純資産額	33,543百万円
1口当たり純資産額	446,650円

運用状況

稼働率の推移とリーシング状況

当期のポートフォリオ稼働率は高水準を維持したまま推移し、平成28年2月期（第5期）末時点では98.3%となりました。南品川3物件のリーシングが進捗し、3物件平均の期末稼働率は、期初予想91.5%に対して実績が94.7%となったことなどが寄与しております。また、当期も前期に続き賃料増額改定が実現できており、今後も賃料増額の取り組みを進めてまいります。

■ポートフォリオ稼働率推移

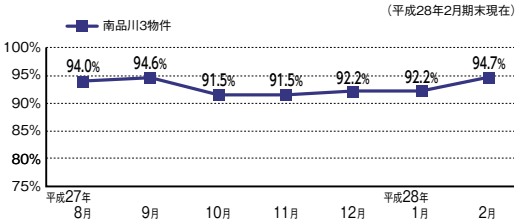


	平成27年8月末	平成27年9月末	平成27年10月末	平成27年11月末	平成27年12月末	平成28年1月末	平成28年2月末
オフィスビル（東京経済圏）	94.5%	96.3%	96.7%	96.7%	97.0%	97.0%	97.5%
オフィスビル（地方政令指定都市等）	99.7%	99.7%	98.7%	98.7%	99.7%	99.7%	99.6%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全　体	96.3%	97.5%	97.6%	97.6%	98.0%	98.0%	98.3%
（参考）Jタワーを除く平均稼働率	96.9%	97.0%	97.1%	97.1%	98.5%	98.5%	98.9%

■テナントの状況

南品川JNビル/Nビル/Jビル

（平成28年2月期末現在）

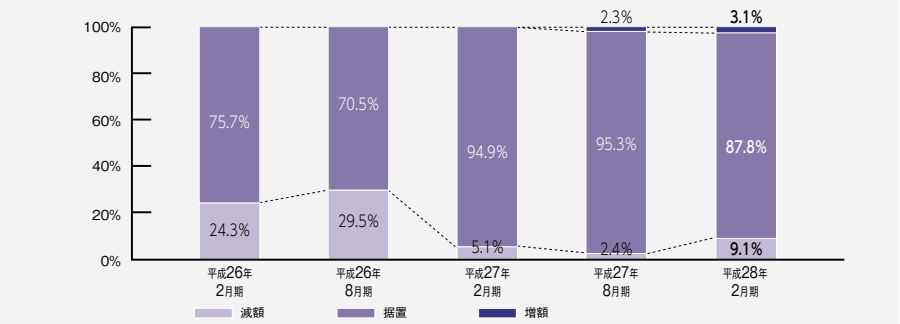


平成28年2月期（第5期）中は安定稼働で推移

- 前期（平成27年8月期）から当期（平成28年2月期）にかけJNビル・Nビルの新規テナントが契約開始となり、当期中の3物件平均の稼働率は91%以上で推移。当期末においては期初予想の稼働率91.5%に対して94.7%（+3.2%）で着地。
- JNビル:平成27年10月より現空となった1階（147坪）について、後継テナントと契約締結済み。
- Nビル:埋戻しが進み当期中において稼働率100%に達するが、一部テナントが退去予定であり、今後、退去予定区画のリーシングに注力。
- Jビル:安定稼働が継続。引き続き100%稼働のままの推移すると想定。

■賃料改定動向

（注）比率は面積ベースで算出しています。



	平成26年2月期 面積（件数）	平成26年8月期 面積（件数）	平成27年2月期 面積（件数）	平成27年8月期 面積（件数）	平成28年2月期 面積（件数）
増 額	－（－）	－（－）	－（－）	139坪（2件）	**333坪（2件）**
据 置	726坪（10件）	5,798坪（57件）	4,777坪（33件）	5,763坪（60件）	**9,365坪（65件）**
減 額	232坪（2件）	2,431坪（4件）	255坪（2件）	142坪（2件）	**966坪（2件）**
合 計	959坪（12件）	8,229坪（61件）	5,033坪（35件）	6,044坪（64件）	**10,664坪（69件）**

物件価値の維持・向上への取り組み

- 第5期減価償却費 443百万円に対し、修繕費 73百万円、資本的支出（CAPEX） 176百万円
- サポート会社のファシリティ・マネジメントに関するノウハウを活用し、各物件の課題を踏まえた戦略的なバリューアップ投資を実施

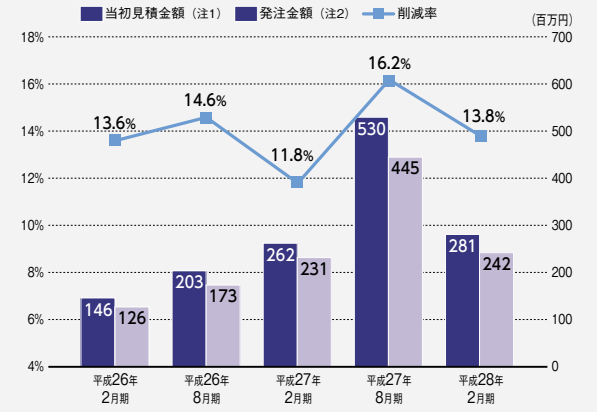
■第5期の主な事例

ストークビル名古屋 EVホール工事

Before

After

工事等査定効果の推移

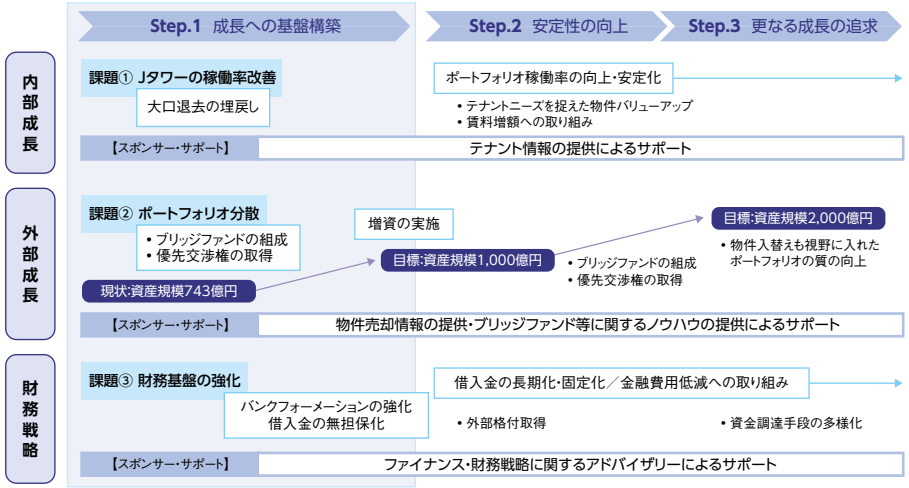


（注1）当初見積金額とは、工事の実施に際し工事業者から当初提出された見積金額をいいます。
（注2）発注金額とは、検証・査定・交渉を経た実際の発注金額をいいます。
（注3）10万円以上の工事のみ査定対象としています。

今後の取り組み

Jタワーを中心とした、稼働率の向上及び各物件の状況を踏まえた賃料増額に向けた取り組み（内部成長）を優先課題として行うとともに、物件取得（外部成長）や財務基盤の強化にも努め、投資主の皆様の期待に応えてまいる所存です。

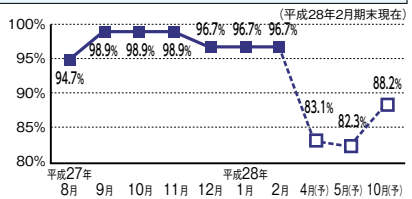
●スポンサー交代以降の取組み方針



●内部成長戦略 リーシングの強化について

Ｊタワーの取り組み

物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
建築年月	平成4年3月
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積	34,281.89㎡
稼働率	96.7%



（注）予想値は、業績予想の前提に基づき算出しています。

■リーシング・テナントの状況

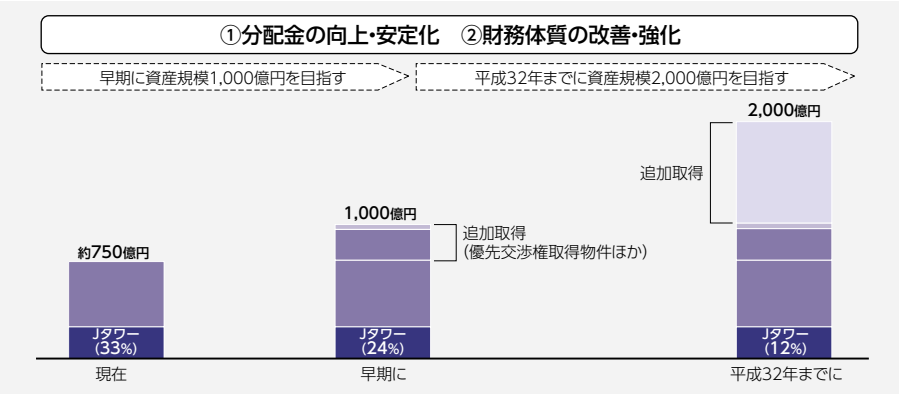
解約通知受領区画のリーシングに注力した結果、一部埋戻しが進展する見込み

- 前期中に外部からの新規契約（148坪）、館内増床の契約（296坪）を締結しており、契約開始となった平成27年9月末に稼働率は98.9%に達する。
- 平成28年3月末付解約の通知（1,435坪、Jタワーの総賃貸可能面積の13.8%）を平成27年9月末に受領。後継テナントの誘致に注力した結果、約600坪について契約締結見込み。

■今後の方針

- 継続検討している大型の移転案件や数百坪単位の中規模案件を軸に、府中エリアで大型の面積を確保できること、半フロア（233坪）単位で賃貸面積を調整できること等を訴求し、テナント誘致を図る。

●外部成長戦略



ブリッジファンドへの出資・優先交渉権の取得

平成28年3月28日付でブリッジファンドへの匿名組合出資（10百万円）を行い、併せてブリッジファンドが取得する物件に対し優先交渉権を獲得。

■大博多ビル 概要

所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前
最寄駅	地下鉄空港線「祇園」駅　徒歩1分
建築時期	昭和50年8月
鑑定評価額(注1)	10,900百万円
賃貸可能面積(注2)	15,946.48㎡
賃貸面積(注2)	15,874.35㎡
稼働率(注2)	99.5%
テナント総数(注2)	78

(注1) 価格時点：平成28年2月29日
(注2) 平成28年2月29日現在

■優先交渉権の概要

行使期間	平成28年3月30日～平成30年3月30日
売却可能期間	平成28年9月　1日～平成30年3月30日

物件特性

- JR「博多」駅より徒歩6分、地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩1分、大博通り沿いに位置する視認性の高いオフィスビル。
- JR「博多」駅から本物件の前まで地下通路でアクセスが可能であり、交通利便性に優れた立地。
- 福岡市内でも有数のオフィス賃貸需要の旺盛な博多駅前エリアに立地し、エントランス・共用部等のリニューアルを実施済みであり、今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件。

本投資法人の特徴

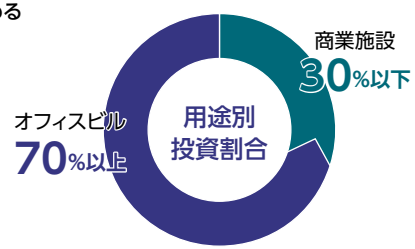
1 『Aクラス及びBクラス(注)のオフィスビル』と『都市型商業施設』を中心としたポートフォリオの構築

オフィスビル
（中心的な投資対象：Aクラス及びBクラスのオフィスビル）

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

商業施設
（中心的な投資対象：都市型商業施設）

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

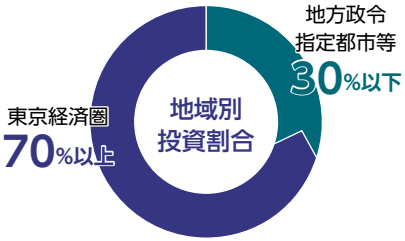


(注):「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

2 『東京経済圏』への投資を中心に『地方政令指定都市等』へも厳選投資

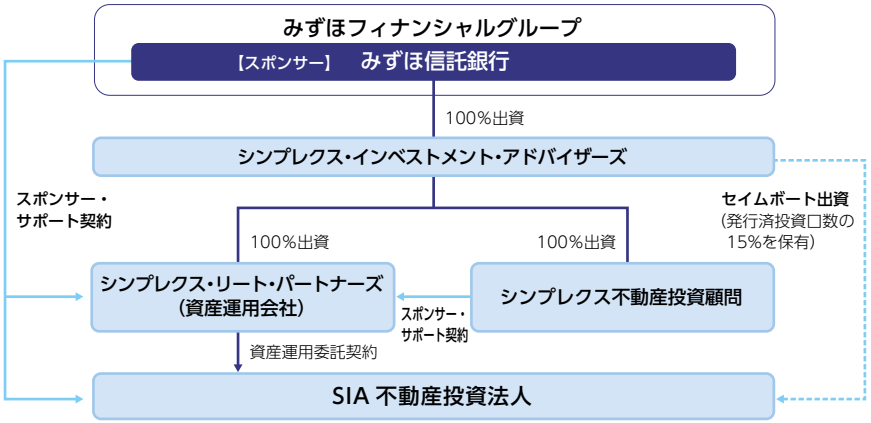
中長期的に安定した賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資します。

東京経済圏　**地方政令指定都市等**



3 スポンサー・サポートの活用

（平成28年2月29日現在）



■スポンサー・サポート契約の概要

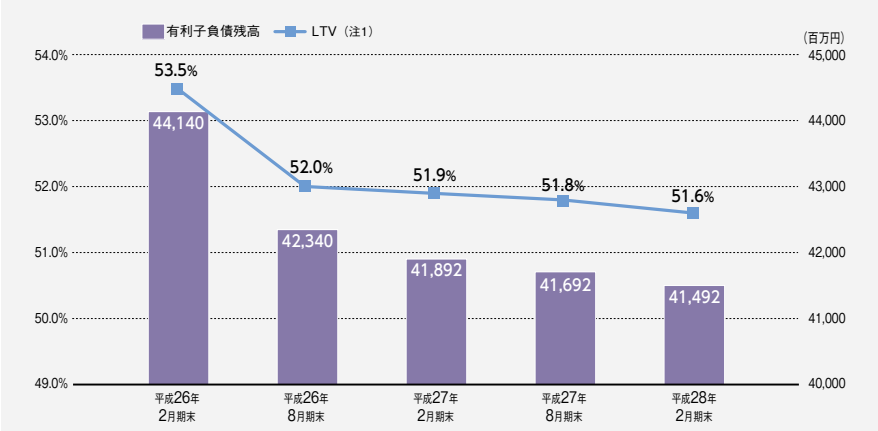
外部成長サポート 内部成長サポート	▶投資基準に適合する物件売却情報の提供 ⇒運用資産の規模拡大・ポートフォリオの質向上 ▶ブリッジファンド等に関するノウハウの提供等 ⇒ 将来における円滑な物件取得 ▶不動産の取得及び運用に関するアドバイス及びサポート、リーシング計画の立案に関するサポート等 ⇒ 各種ノウハウの強化、運用資産の価値向上 ▶テナント候補に関する情報の提供 ⇒ 稼働率の維持・向上 ▶不動産売買マーケットや不動産賃貸マーケットに関する情報の提供 ⇒ 投資戦略の強化
財務戦略サポート	▶本投資法人に関する①資金の借入れ、②融資団の組成等：ファイナンスストラクチャー構築等に関するアドバイス ⇒ 財務体質の改善、バンクフォーメーションの強化 ▶資金調達に関するアドバイス及びサポート ⇒ 財務基盤の安定性向上
その他サポート体制	▶セイムボート出資 ⇒ 投資主との利益の共通化 ▶資産運用業務の遂行に必要又は有用な人材の確保又は派遣に係る協力 ⇒ 本投資法人の成長に資する体制の強化

財務戦略

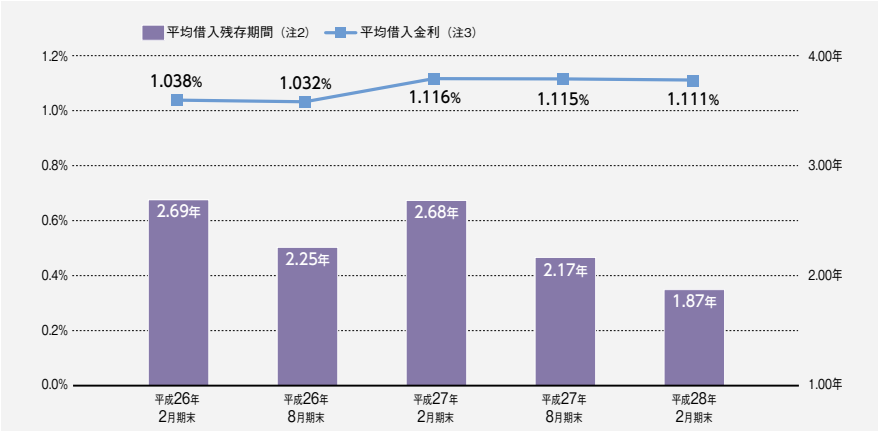
財務方針

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

LTV（有利子負債比率）・有利子負債残高の推移



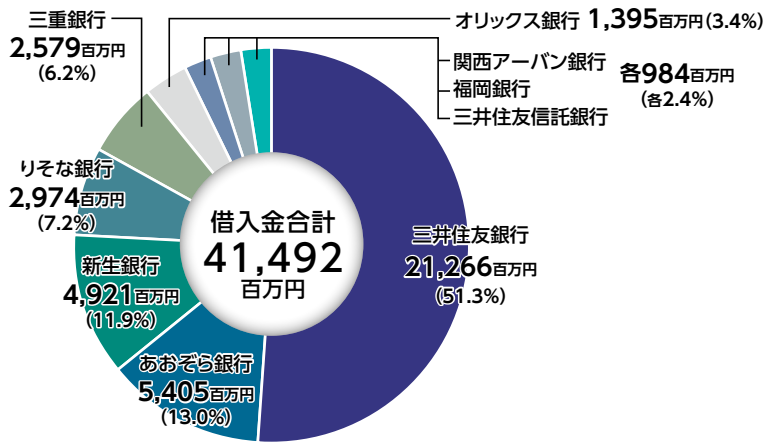
平均借入残存期間・平均借入金利の推移



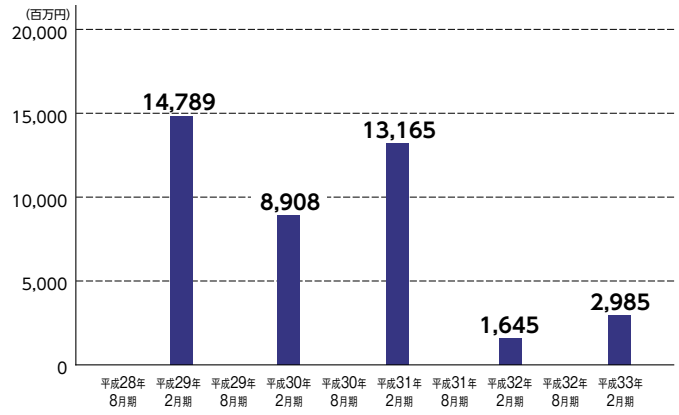
(注1) LTV(%)=期末有利子負債残高÷期末総資産　により算出し、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
(注2) 各期末時点における残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第3位を四捨五入して表示しています。
(注3) 各期末時点における適用利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第4位を四捨五入して表示しています。アップフロントフィー等の償却は含まれておりません。

■金融機関別借入金残高

（平成28年2月29日現在）



■返済期限別借入金残高



(注)金額は百万円未満を切り捨てて表示しています。

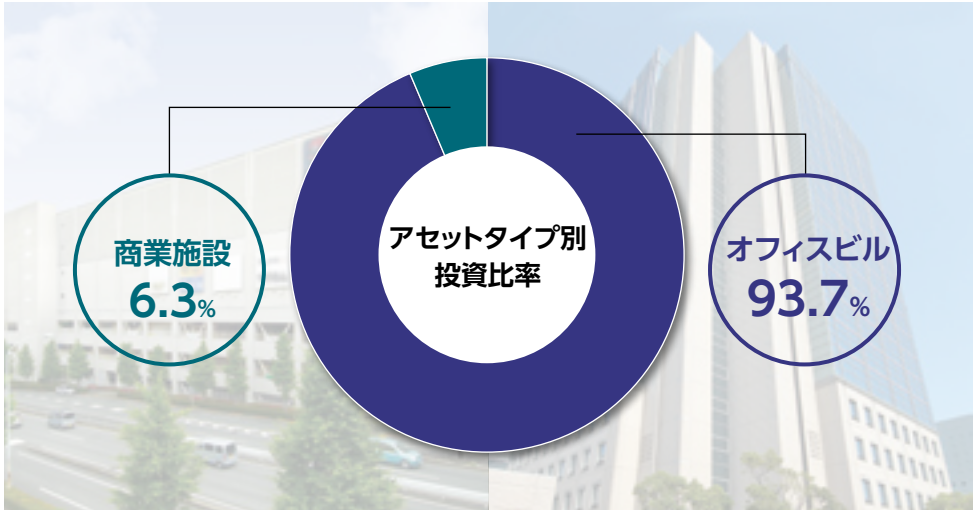
ポートフォリオの概要

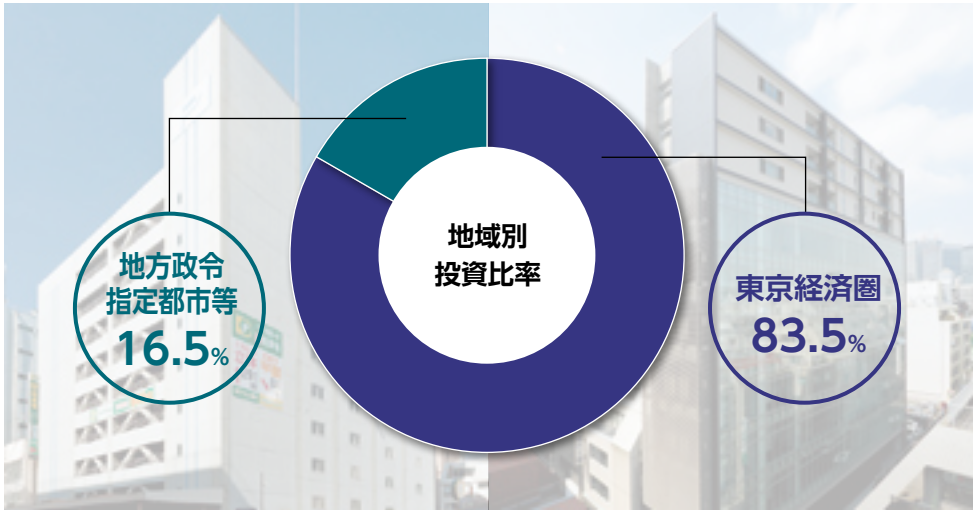
■ポートフォリオ一覧

（平成28年2月29日現在）

用途／地域		物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	投資比率（%）	鑑定評価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	テナント総数
オフィスビル	東京経済圏	OT-1	Jタワー	東京都府中市	24,394	32.8	25,200	34,281.89	96.7	31
		OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区	7,350	9.9	8,100	5,263.30	99.0	29
		OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市	3,264	4.4	3,760	5,633.29	100.0	21
		OT-4	CP10ビル	東京都台東区	3,229	4.3	3,190	3,506.66	100.0	7
		OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市	3,110	4.2	3,570	4,480.98	100.0	10
		OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区	2,751	3.7	2,910	2,947.07	100.0	7
		OT-7	宮地ビル	東京都中野区	2,880	3.9	3,060	3,116.49	100.0	8
		OT-8	36山京ビル	東京都新宿区	2,395	3.2	2,570	3,724.17	100.0	3
		OT-9	南品川JNビル	東京都品川区	2,165	2.9	1,974	6,405.24	87.2	16
		OT-10	南品川Nビル	東京都品川区	2,292	3.1	2,110	5,477.76	100.0	18
		OT-11	南品川Jビル	東京都品川区	2,020	2.7	2,130	3,673.61	100.0	10
		OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市	1,240	1.7	1,310	3,847.70	97.1	22
		OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市	730	1.0	810	2,751.01	100.0	14
	地方政令指定都市等	OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市	4,612	6.2	4,880	9,399.87	100.0	26
		OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市	3,700	5.0	3,400	8,890.42	100.0	12
		OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	2,381	3.2	2,640	5,801.80	100.0	5
		OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市	1,152	1.5	1,280	3,755.60	97.3	18
小計（17物件）					69,665	93.7	72,894	112,956.86	98.0	257
商業施設		R-1	fab南大沢	東京都八王子市	4,250	5.7	4,410	8,409.23	100.0	14
		R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	432	0.6	592	8,725.90	100.0	1
小計（2物件）					4,682	6.3	5,002	17,135.13	100.0	15
総計（19物件）					74,347	100.0	77,896	130,091.99	98.3	272

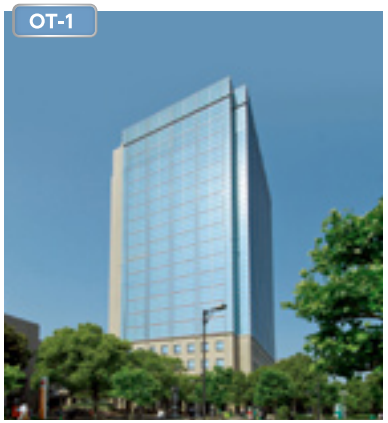
■投資比率





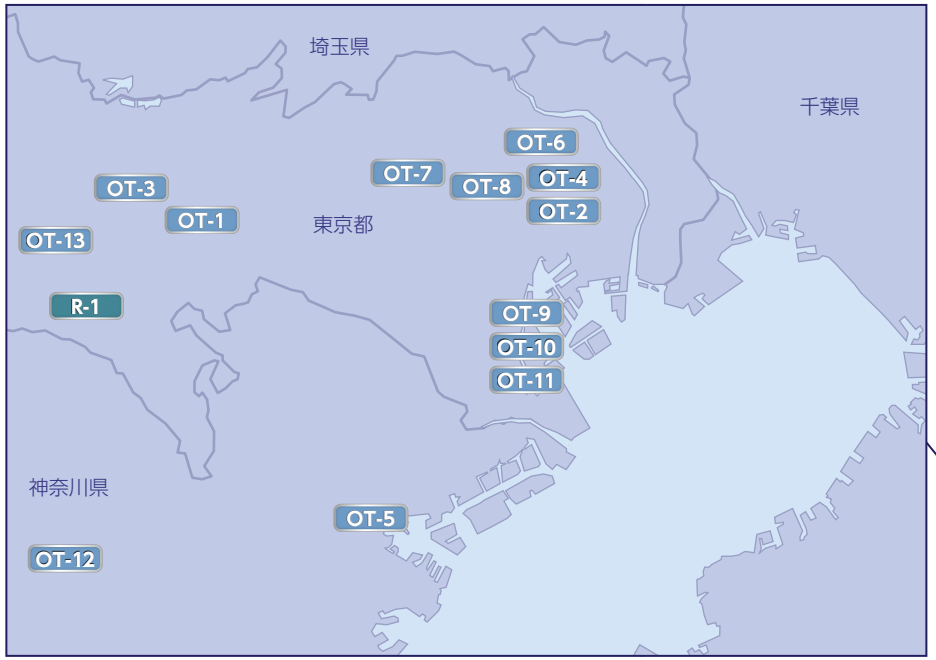
（注）各投資比率は、取得価格に基づき算出しております。

ポートフォリオマップ



Jタワー

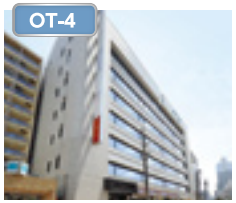
fab南大沢



東京経済圏

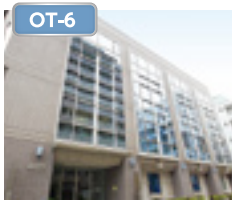
SIA神田スクエア

立川錦町ビル

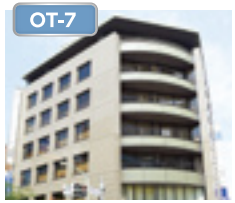


CP10ビル

横浜APビル

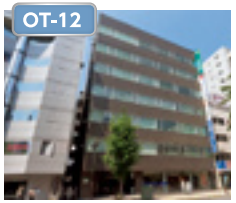


湯島ファーストジェネシスビル



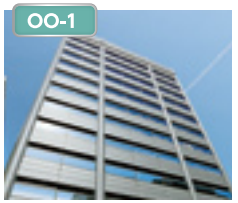
宮地ビル

36山京ビル

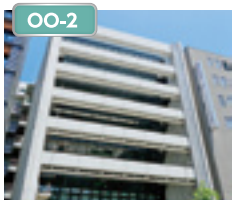


MY厚木ビル

新潟東堀通駐車場ビル



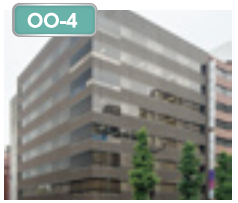
セントラル新大阪ビル



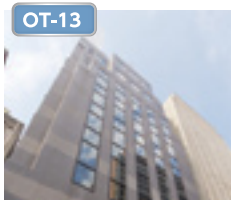
カラスマプラザ21

ストークビル名古屋

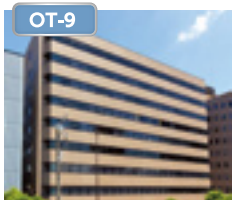
地方政令指定都市等



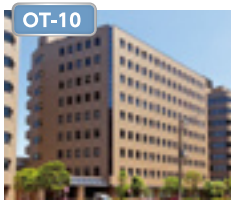
MY熊本ビル



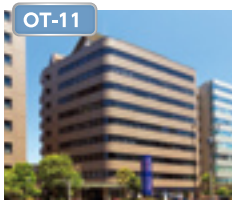
八王子SIAビル



南品川JNビル



南品川Nビル



南品川Jビル

主要物件紹介

OT-1 | オフィスビル（東京経済圏）

Jタワー

■所 在 地　東京都府中市日鋼町
■階　　数　地下2階付18階建
■取得価格　24,394百万円

OT-2 | オフィスビル（東京経済圏）

SIA神田スクエア

■所 在 地　東京都千代田区神田紺屋町
■階　　数　10階建
■取得価格　7,350百万円

オフィスビル（東京経済圏）

OT-9

南品川JNビル

■所 在 地　東京都品川区南品川
■階　　数　地下2階付10階建
■取得価格　2,165百万円

OT-10

南品川Nビル

■所 在 地　東京都品川区南品川
■階　　数　地下2階付10階建
■取得価格　2,292百万円

OT-11

南品川Jビル

■所 在 地　東京都品川区南品川
■階　　数　地下1階付10階建
■取得価格　2,020百万円

OO-1 | オフィスビル（地方政令指定都市等）

セントラル新大阪ビル

■所 在 地　大阪府大阪市淀川区宮原
■階　　数　地下1階付12階建
■取得価格　4,612百万円

R-1 | 商 業 施 設

fab南大沢

■所 在 地　東京都八王子市南大沢
■階　　数　7階建
■取得価格　4,250百万円

Ⅰ 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
営業収益	(百万円)	2,493	3,179	3,056	3,053	3,019
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,493	3,179	2,998	3,053	3,018
営業費用	(百万円)	1,293	1,852	1,829	1,854	1,804
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,201	1,709	1,544	1,571	1,510
営業利益	(百万円)	1,199	1,326	1,227	1,198	1,214
経常利益	(百万円)	368	1,034	916	888	905
当期純利益	(百万円)	366	1,033	915	887	904
総資産額	(百万円)	82,428	81,383	80,658	80,492	80,439
(対前期比)	(%)	—	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.2	△ 0.1
有利子負債額	(百万円)	44,140	42,340	41,892	41,692	41,492
純資産額	(百万円)	33,005	33,671	33,554	33,526	33,543
(対前期比)	(%)	—	＋ 2.0	△ 0.3	△ 0.1	＋ 0.1
出資総額	(百万円)	32,638	32,638	32,638	32,638	32,638
発行済投資口の総口数	(口)	75,100	75,100	75,100	75,100	75,100
1口当たり純資産額	(円)	439,484	448,360	446,796	446,422	446,650
分配金総額	(百万円)	366	1,033	915	887	904
配当性向 (注3、4)	(%)	99.9	100.0	99.9	99.9	99.9
1口当たり分配金	(円)	4,884	13,760	12,196	11,822	12,050
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,884	13,760	12,196	11,822	12,050
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (注4)	(%)	0.4	1.3	1.1	1.1	1.1
(年換算) (注2)	(%)	1.2	2.5	2.3	2.2	2.3
自己資本利益率 (注4)	(%)	1.1	3.1	2.7	2.6	2.7
(年換算) (注2)	(%)	2.9	6.1	5.5	5.3	5.4
自己資本比率 (注4)	(%)	40.0	41.4	41.6	41.7	41.7
(対前期増減)	(%)	—	＋ 1.3	＋ 0.2	＋ 0.1	＋ 0.0
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	53.5	52.0	51.9	51.8	51.6
〈参考情報〉						
期末投資物件数	(件)	20	20	19	19	19
期末テナント総数	(件)	265	277	261	265	272
期末賃貸可能面積	(㎡)	143,755.12	143,756.38	130,086.58	130,100.27	130,091.99
期末稼働率	(%)	88.5	91.4	91.4	96.3	98.3
当期減価償却費	(百万円)	348	421	424	431	443
当期資本的支出額	(百万円)	50	132	191	393	176
賃貸NOI (注4)	(百万円)	1,641	1,891	1,878	1,913	1,951
賃貸NCF (注4)	(百万円)	1,590	1,759	1,687	1,520	1,775

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日(平成25年6月25日)から平成26年2月末日までです。
(注2) 年換算する場合において、1年を365日とし、第1期営業期間を142日(実質的な運用開始日である平成25年10月10日より起算)、第2期営業期間を184日、第3期営業期間を181日、第4期営業期間を184日及び第5期営業期間を182日として、年換算値を計算しています。なお、第5期営業期間は1年を366日として年換算値を計算しています。
(注3) 配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
(注4) 以下の算定式により算出しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成25年6月25日に出資金200百万円(400口)で設立されました。また、同年10月8日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,700口)を実施し、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3290)しました。この結果、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、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1)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。

(注1) 同社は、本書の日付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・アドバイザーズと商号及び所在地が同一ですが、本書の日付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。
(注2) SIAグループは、本資産運用会社の他、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ(SIA)及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社(SRM)により構成されます。SIAは、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あり、本資産運用会社とSRMの発行済株式の全てを保有しています。SRMは、SIAグループの不動産私募ファンドの運用会社です。
(注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(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。)、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

(2) 運用実績

当期の日本経済は、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。

(3) 資金の調達

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、借入金の約定弁済を行いました。

この結果、当期末現在での借入金残高は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。

(4) 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益3,019百万円、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、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を12,050円としました。

3. 増資等の状況

本投資法人の設立以降の発行済投資口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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
最高（円）	439,000	458,500	545,000	519,000	499,000
最低（円）	372,000	373,500	408,000	412,000	393,500

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

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は12,050円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
当期未処分利益総額	(千円)	366,818	1,033,379	915,940	887,864	905,003
利益留保額	(千円)	30	3	21	31	48
金銭の分配金総額	(千円)	366,788	1,033,376	915,919	887,832	904,955
(1口当たり分配金)	(円)	4,884	13,760	12,196	11,822	12,050
うち利益分配金総額	(千円)	366,788	1,033,376	915,919	887,832	904,955
(1口当たり利益分配金)	(円)	4,884	13,760	12,196	11,822	12,050
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	—	—	—	—	—
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	—	—	—	—	—
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	—	—	—	—	—

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(ア) 今後の投資環境

今後の日本経済は、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す。オフィスビル売買市場については、堅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。

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

(b) 内部成長

本投資法人は、運用資産の運営・管理においてスポンサー及び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り組み強化

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別	第1期（平成26年2月28日）	第2期（平成26年8月31日）	第3期（平成27年2月28日）	第4期（平成27年8月31日）	第5期（平成28年2月29日）
発行可能投資口総口数　（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口の総口数　（口）	75,100	75,100	75,100	75,100	75,100
出資総額　（百万円）	32,638	32,638	32,638	32,638	32,638
投資主数　（人）	8,777	9,070	7,800	7,401	7,237

2. 投資口に関する事項

平成28年2月29日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	11,265	15.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8,915	11.87
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,467	4.61
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	2,977	3.96
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,838	3.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,160	2.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	965	1.28
須田忠雄	768	1.02
カブドットコム証券株式会社	749	0.99
株式会社SBI証券	722	0.96
合　計	34,826	46.37

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

3. 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員（注1）	勝野　浩幸	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ　代表取締役社長	—
監督役員（注2）	那須　伸裕	株式会社GTM総研　専務取締役（公認会計士）	1,938
	滝澤　元	シティユーワ法律事務所　パートナー（弁護士）	1,938
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	7,000

（注1）執行役員勝野浩幸は、平成28年3月31日の時点で、本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用することにより5口（1口未満切り捨て）所有しております。
（注2）監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。また、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

③過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、平成27年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（平成28年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地　域 (注1)	第4期 (平成27年8月31日) 保有総額 (百万円) (注2)	第4期 資産総額に対する比率 (%) (注3)	第5期 (平成28年2月29日) 保有総額 (百万円) (注2)	第5期 資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	7,179	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. 主要な保有資産

平成28年2月29日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総不動産賃貸事業収益比率（%） (注1)	主たる用途
Jタワー	24,348	34,281.89	33,147.82	96.7	32.0	事務所
SIA神田スクエア	7,110	5,263.30	5,212.38	99.0	5.2	事務所
セントラル新大阪ビル	4,496	9,399.87	9,399.87	100.0	6.6	事務所
fab南大沢	4,162	8,409.23	8,409.23	100.0	(注2)	商業
カラスマプラザ21	3,721	8,890.42	8,890.42	100.0	6.4	事務所
立川錦町ビル	3,377	5,633.29	5,633.29	100.0	4.9	事務所
CP10ビル	3,210	3,506.66	3,506.66	100.0	3.1	事務所
横浜APビル	3,092	4,480.98	4,480.98	100.0	4.2	事務所
宮地ビル	2,873	3,116.49	3,116.49	100.0	3.6	事務所
湯島ファーストジェネシスビル	2,718	2,947.07	2,947.07	100.0	3.1	事務所
合　計	59,110	85,929.20	84,744.21	98.6	(注2)	

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

3. 組入資産明細

①不動産等組入資産明細

平成28年2月29日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注)	期末帳簿価額 (百万円)
OT-1	Jタワー	東京都府中市日鋼町1番地1	不動産 信託受益権	34,281.89	25,200	24,348
OT-2	SIA神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,263.30	8,100	7,110
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産 信託受益権	5,633.29	3,760	3,377
OT-4	CP10ビル	東京都台東区上野五丁目8番5号	不動産 信託受益権	3,506.66	3,190	3,210
OT-5	横浜APビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産 信託受益権	4,480.98	3,570	3,092
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	東京都文京区湯島二丁目31番14号	不動産 信託受益権	2,947.07	2,910	2,718
OT-7	宮地ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産 信託受益権	3,116.49	3,060	2,873
OT-8	36山京ビル	東京都新宿区新小川町8番30号	不動産 信託受益権	3,724.17	2,570	2,376
OT-9	南品川JNビル	東京都品川区南品川二丁目2番13号	不動産 信託受益権	6,405.24	1,974	2,193
OT-10	南品川Nビル	東京都品川区南品川二丁目2番10号	不動産 信託受益権	5,477.76	2,110	2,277
OT-11	南品川Jビル	東京都品川区南品川二丁目2番7号	不動産 信託受益権	3,673.61	2,130	1,990
OT-12	MY厚木ビル	神奈川県厚木市中町三丁目11番18号	不動産 信託受益権	3,847.70	1,310	1,214
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産 信託受益権	2,751.01	810	720
OO-1	セントラル新大阪ビル	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産 信託受益権	9,399.87	4,880	4,496
OO-2	カラスマプラザ21	京都府京都市中京区蛸薬師通東洞院西入一蓮社町298番地3	不動産 信託受益権	8,890.42	3,400	3,721
OO-3	ストークビル名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	不動産 信託受益権	5,801.80	2,640	2,367
OO-4	MY熊本ビル	熊本県熊本市中央区花畑町1番7号	不動産 信託受益権	3,755.60	1,280	1,136
R-1	fab南大沢	東京都八王子市南大沢二丁目3番地	不動産 信託受益権	8,409.23	4,410	4,162
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市中央区東堀通六番町1047番地	不動産 信託受益権	8,725.90	592	434
合　計				130,091.99	77,896	73,823

(注) 各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「期末算定価額」には、平成28年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第4期（自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日）				第5期（自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日）			
		テナント総数〔期末時点〕（件）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数〔期末時点〕（件）	稼働率〔期末時点〕（%）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
OT-1	Jタワー	30	94.7	935	30.6	31	96.7	966	32.0
OT-2	SIA神田スクエア	28	71.5	231	7.6	29	99.0	156	5.2
OT-3	立川錦町ビル	21	100.0	142	4.7	21	100.0	147	4.9
OT-4	CP10ビル	6	90.8	81	2.7	7	100.0	94	3.1
OT-5	横浜APビル	10	100.0	124	4.1	10	100.0	127	4.2
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	7	100.0	93	3.1	7	100.0	93	3.1
OT-7	宮地ビル	8	100.0	112	3.7	8	100.0	110	3.6
OT-8	36山京ビル	3	100.0	86	2.8	3	100.0	85	2.8
OT-9	南品川JNビル	16	88.6	113	3.7	16	87.2	106	3.5
OT-10	南品川Nビル	16	96.4	101	3.3	18	100.0	105	3.5
OT-11	南品川Jビル	9	100.0	95	3.1	10	100.0	96	3.2
OT-12	MY厚木ビル	22	97.1	64	2.1	22	97.1	65	2.2
OT-13	八王子SIAビル	14	100.0	51	1.7	14	100.0	49	1.6
OO-1	セントラル新大阪ビル	26	100.0	202	6.6	26	100.0	199	6.6
OO-2	カラスマプラザ21	12	100.0	195	6.4	12	100.0	192	6.4
OO-3	ストークビル名古屋	5	100.0	116	3.8	5	100.0	117	3.9
OO-4	MY熊本ビル	17	98.1	70	2.3	18	97.3	70	2.3
R-1	fab南大沢	14	100.0	(注2)	(注2)	14	100.0	(注2)	(注2)
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
合　計		265	96.3	3,053	100.0	272	98.3	3,018	100.0

(注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2) 本物件の「不動産賃貸事業収益〔期間中〕」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」については、不動産賃貸事業収益を開示することについて同意を得られていない等のやむを得ない事情により開示していません。ただし、合計欄はやむを得ない事情により開示していない数値も含めて算出しています。

②有価証券組入資産明細

平成28年2月29日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数　量	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）(注1)		評価損益（百万円）	備　考
			単　価	金　額	単　価	金　額		
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 (注2)	匿名組合出資持分	—	—	51	—	51	—	—
合　計		—	—	51	—	51	—	—

(注1)「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、グラスシティ元代々木を信託財産とする不動産信託受益権です。

4. その他資産の状況

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

5. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第6期（平成28年8月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既支払総額
Jタワー	東京都府中市	共用部改修（3～7階）	自 平成28年 1 月 9 日 至 平成28年 7 月31日	23,000	—	—
横浜APビル	神奈川県横浜市	消火栓ポンプ更新及び非常用発電機設置工事	自 平成28年 4 月28日 至 平成28年 6 月30日	16,000	—	—
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場上部スプロケット結合ボルト取替	自 平成28年 8 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	15,000	—	—
南品川JNビル	東京都品川区	R-2ターボ冷凍機分解整備	自 平成28年 6 月 1 日 至 平成28年 7 月10日	12,000	—	—
カラスマプラザ21	京都府京都市	立体駐車場下部鎖車改修工事	自 平成28年 8 月 1 日 至 平成28年 8 月31日	11,400	—	—

2. 期中の資本的支出

当期（平成28年2月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で176,793千円であり、修繕費に計上した73,652千円と合わせ、合計250,445千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（千円）
Jタワー	東京都府中市	中央監視装置ローカル機器部品交換工事	自 平成27年10月12日 至 平成28年 2 月18日	22,725
ストークビル名古屋	愛知県名古屋市	トイレ、給湯室のリニューアル工事（5階）	自 平成27年 9 月 1 日 至 平成27年 9 月29日	11,514
南品川JNビル	東京都品川区	蓄熱槽フート弁改修工事	自 平成27年11月12日 至 平成27年12月24日	9,947
新潟東堀通駐車場ビル	新潟県新潟市	南側外壁補修工事	自 平成27年 9 月 1 日 至 平成27年11月20日	8,932
MY熊本ビル	熊本県熊本市	トイレリニューアル工事（2フロア）	自 平成28年 2 月13日 至 平成28年 2 月19日	8,421
そ の 他				115,253
合　計				176,793

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第1期 自 平成25年6月25日 至 平成26年2月28日	第2期 自 平成26年3月1日 至 平成26年8月31日	第3期 自 平成26年9月1日 至 平成27年2月28日	第4期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	第5期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
当期首積立金残高	—	213,798	289,137	231,698	209,225
当期積立額	244,639	244,639	184,992	184,992	231,421
当期積立金取崩額	30,841	169,300	242,431	207,465	176,793
次期繰越額	213,798	289,137	231,698	209,225	263,853

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第4期 自 平成27年3月1日 至 平成27年8月31日	第5期 自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日
(a) 資産運用報酬	221,810	235,502
(b) 資産保管手数料	3,562	3,518
(c) 一般事務委託手数料	15,311	14,993
(d) 役員報酬	3,876	3,876
(e) その他営業費用	39,285	36,624
合　計	283,846	294,515

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、特定資産の帳簿価額に算入した匿名組合出資持分取得に係る運用報酬（第5期：250千円）があります。

2. 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(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成27年10月13日	—	475	0.72543%	平成28年10月10日(注2)	(注2)	(注3)	有担保無保証(注4)
	三井住友信託銀行株式会社		—	984					
	計		—	1,459					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成25年10月10日	5,458	5,445	1.16976%	平成28年10月10日(注5)	(注5)	(注6)	有担保無保証(注4)
	株式会社新生銀行		4,933	4,921					
	株式会社あおぞら銀行		1,985	1,980					
	株式会社りそな銀行		986	984					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月10日	4,561	4,549	0.92690%	平成30年10月10日(注7)	(注7)		
	株式会社三重銀行		986	984					
	株式会社あおぞら銀行		957	955					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月10日	5,706	5,692	1.38226%	平成30年10月10日(注7)	(注7)		
	株式会社関西アーバン銀行		986	984					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月10日	1,743	1,645	1.12695%	平成31年10月10日(注8)	(注8)		
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月10日	954	—	0.73000%	平成27年10月13日(注9)	(注9)	(注3)	
	株式会社あおぞら銀行		1,980	—					
	三井住友信託銀行株式会社		986	—					
	株式会社福岡銀行		986	—					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月10日	1,496	1,492	1.08473%	平成29年10月10日(注10)	(注10)		
	株式会社あおぞら銀行		997	995					
	株式会社りそな銀行		1,995	1,990					
	オリックス銀行株式会社		997	995					
	株式会社三井住友銀行	平成26年10月10日	1,995	1,990	1.35961%	平成32年10月13日(注11)	(注11)		
	株式会社三重銀行		997	995					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年10月13日	—	452	0.77543%	平成29年10月10日（注12）	（注12）	（注3）	有担保無保証（注4）
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社福岡銀行		—	984					
	株式会社三重銀行		—	600					
	オリックス銀行株式会社		—	400					
計			41,692	40,033					
合計			41,692	41,492					

（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（3百万円）を返済し、残元本を返済期日に一括して返済します。
（注3）資金使途は、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（33百万円）を返済し、平成28年10月10日に元本残高を返済します。
（注6）資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。
（注7）平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部（16百万円）を返済し、平成30年10月10日に元本残高を返済します。
（注8）平成26年4月10日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各10日に元本の一部（98百万円）を返済し、平成31年10月10日に元本残高を返済します。
（注9）平成27年4月10日に元本の一部（12百万円）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（13百万円）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（7百万円）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（8百万円）を返済し、平成29年10月10日に元本残高を返済します。

3. 投資法人債の状況

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
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	平成27年9月28日	50	—	—	—	—
合計	—	50	—	—	—	—

（注）「取得価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額（匿名組合契約書に記載された出資金額）を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	銘柄名	取引年月日	取得価額又は譲渡価額（百万円）（注1）	特定資産の調査価格（百万円）
取得	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	平成27年9月28日	50	53
合計			50	53

（注1）「取得価額」は、当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額（匿名組合契約書に記載された出資金額）を記載しています。
（注2）上記記載の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等（注）	売付額等
総額	50百万円	一百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社SIAブリッジ1号	50百万円　（100.0%）	一百万円　（ —%）
合計	50百万円　（100.0%）	一百万円　（ —%）

（注）「買付額等」は当該匿名組合出資持分の取得に要した諸費用を含まない金額（匿名組合契約書に記載された出資金額）を記載しています。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払金額（B）	
信託報酬	9百万円	みずほ信託銀行株式会社	0百万円	1.7%

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

5. 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

役員会開催日	承認事項	概　要
平成27年12月24日	資産運用委託契約第三回変更契約の締結	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズとの資産運用委託契約について、今般の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）の施行に伴い、個人番号及び法人番号の収集、利用、保管等に関する委託業務を追加するための変更契約を平成27年12月24日付で締結しました。
	投資主名簿管理事務委託契約に関する覚書の締結	三井住友信託銀行株式会社との投資主名簿管理事務委託契約について、今般の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）の施行に伴い、個人番号及び法人番号の収集、登録、保管等に関する委託事務を追加するための覚書を平成27年12月24日付で締結しました。
	資産保管業務委託契約に関する合意書（第2号）の締結	三菱UFJ信託銀行株式会社との資産保管業務委託契約について、原契約の有効期間を平成29年2月末日まで（その後は2年間の自動更新）とする旨の合意書を平成27年12月24日付で締結しました。

2. 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ 貸借対照表

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成27年8月31日）	当　期 （平成28年2月29日）
資産の部			
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	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	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	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	32,055
土地	※1	3,770,347	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	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	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	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	57,212
信託土地	※1	35,420,175	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	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（ご参考） （平成27年8月31日）	当　期 （平成28年2月29日）
負債の部			
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	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	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
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		32,638,475	32,638,475
剰余金			
当期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	33,543,478
負債純資産合計		80,492,773	80,439,457

Ⅲ 損益計算書

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）	当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,629,780	2,672,204
その他賃貸事業収入	※1	424,125	346,752
受取配当金		—	828
営業収益合計		3,053,905	3,019,785
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,571,147	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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		887,864	905,003

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

V 注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目 ＼ 期別	前期（ご参考） （自 平成27年３月１日 至 平成27年８月31日）	当期 （自 平成27年９月１日 至 平成28年２月29日）
1. 資産の評価基準及び評価方法	―	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 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。
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～20年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 5～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～59年 構築物 4～20年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 5～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。
4. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3) 信託借地権 (4) 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

前期（ご参考）（平成27年8月31日）

※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）

信託現金及び信託預金	3,988,421
建物	3,362,616
構築物	8,478
機械及び装置	38,258
土地	3,770,347
信託建物	27,968,120
信託構築物	30,687
信託機械及び装置	76,141
信託工具、器具及び備品	45,298
信託土地	35,420,175
信託借地権	3,365,647
合計	78,074,193

担保を付している債務は次のとおりです。

（単位：千円）

1年内返済予定の長期借入金	5,282,700
長期借入金	36,410,000
合計	41,692,700

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

当期（平成28年2月29日）

※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）

信託現金及び信託預金	4,065,051
建物	3,299,928
構築物	8,160
機械及び装置	32,055
土地	3,770,347
信託建物	27,748,186
信託構築物	34,471
信託機械及び装置	83,124
信託工具、器具及び備品	57,212
信託土地	35,420,175
信託建設仮勘定	4,004
信託借地権	3,365,647
合計	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）

短期借入金	1,459,130
1年内返済予定の長期借入金	13,654,720
長期借入金	26,379,050
合計	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

50,000千円

（損益計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）		当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）	
※1.　不動産賃貸事業損益の内訳		※1.　不動産賃貸事業損益の内訳	
	（単位：千円）		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,922,458	賃料収入	1,961,661
共益費収入	557,512	共益費収入	555,251
駐車場収入	114,230	駐車場収入	116,742
その他賃貸収入	35,578	その他賃貸収入	38,549
計	2,629,780	計	2,672,204
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	378,145	水道光熱費収入	334,058
その他収入	45,979	その他収入	12,694
計	424,125	計	346,752
不動産賃貸事業収益合計	3,053,905	不動産賃貸事業収益合計	3,018,957
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	319,929	管理業務費	312,107
水道光熱費	475,482	水道光熱費	399,554
公租公課	220,191	公租公課	220,114
損害保険料	4,380	損害保険料	4,295
修繕費	63,493	修繕費	73,652
信託報酬	9,600	信託報酬	9,900
減価償却費	431,221	減価償却費	443,255
その他諸経費	46,849	その他諸経費	47,418
不動産賃貸事業費用合計	1,571,147	不動産賃貸事業費用合計	1,510,299
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,482,757	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,508,657

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前　期（ご参考） （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）		当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）	
1.　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		1.　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	75,100口	発行済投資口の総口数	75,100口

（税効果会計に関する注記）

前　期（ご参考） （平成27年8月31日）		当　期 （平成28年2月29日）	
1.　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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）		（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
未払事業税損金不算入額	14	未払事業税損金不算入額	14
繰延税金資産合計	14	繰延税金資産合計	14
繰延税金資産の純額	14	繰延税金資産の純額	14
2.　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2.　法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	（単位：%）		（単位：%）
法定実効税率	34.15	法定実効税率	32.31
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△ 34.11	支払分配金の損金算入額	△ 32.28
その他	0.06	その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成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	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	5,282,700	5,284,004	1,304
(4) 長期借入金	36,410,000	36,667,700	257,700
負債計	41,692,700	41,951,705	259,005

(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

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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

(単位：千円)

区　分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	207,363
信託預り敷金及び保証金	3,889,007
合　計	4,096,370

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
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（自　平成27年9月1日　至　平成28年2月29日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。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	貸借対照表計上額
投資有価証券	51,029
預り敷金及び保証金	275,712
信託預り敷金及び保証金	3,909,213
合　計	4,235,955

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	2,104,704
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

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	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	—

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（ご参考）（自　平成27年3月1日　至　平成27年8月31日）

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

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
74,123,434	△ 37,662	74,085,772	76,312,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出（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。
（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年8月期（第4期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自　平成27年9月1日　至　平成28年2月29日）

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

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
74,085,772	△ 262,457	73,823,314	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）賃貸等不動産の増減額のうち、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）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年2月期（第5期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（関連当事者との取引に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成27年 3 月 1 日　至　平成27年 8 月31日）	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。	該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成27年 3 月 1 日　至　平成27年 8 月31日）	当　期（自　平成27年 9 月 1 日　至　平成28年 2 月29日）
1口当たり純資産額　446,422円	1口当たり純資産額　446,650円
1口当たり当期純利益　11,822円	1口当たり当期純利益　12,050円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前　期（ご参考）（自　平成27年 3 月 1 日　至　平成27年 8 月31日）		当　期（自　平成27年 9 月 1 日　至　平成28年 2 月29日）	
当期純利益（千円）	887,842	当期純利益（千円）	904,971
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	普通投資主に帰属しない金額（千円）	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	887,842	普通投資口に係る当期純利益（千円）	904,971
期中平均投資口数（口）	75,100	期中平均投資口数（口）	75,100

（重要な後発事象に関する注記）

前　期（ご参考）（自　平成27年 3 月 1 日　至　平成27年 8 月31日）	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。	該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 / 項目	前期（ご参考）（自 平成27年３月１日 至 平成27年８月31日）	当期（自 平成27年９月１日 至 平成28年２月29日）
Ⅰ 当期未処分利益	887,864,005	905,003,482
Ⅱ 分配金の額	887,832,200	904,955,000
（投資口1口当たり分配金の額）	(11,822)	(12,050)
Ⅲ 次期繰越利益	31,805	48,482
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成２８年４月１２日

ＳＩＡ不動産投資法人
役員会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　原田昌平

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　竹内和俊

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、ＳＩＡ不動産投資法人の平成２７年９月１日から平成２８年２月２９日までの第５期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

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

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以　上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前　期 （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）	当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 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
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	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	6,169,755

（重要な会計方針に係る事項関係）（参考情報）

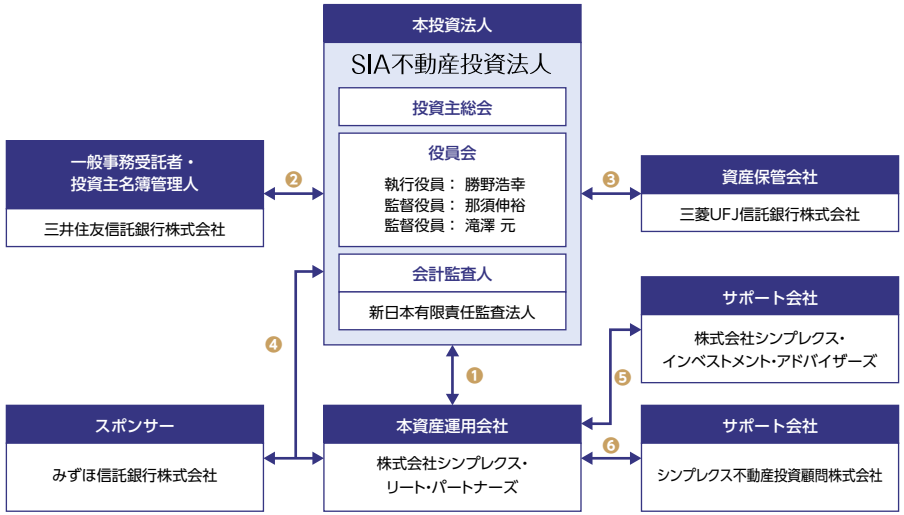
項　目 ＼ 期　別	前　期 （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）	当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前　期 （自　平成27年３月１日 至　平成27年８月31日）	当　期 （自　平成27年９月１日 至　平成28年２月29日）
※1.　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1.　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成27年8月31日現在）	（平成28年2月29日現在）
現金及び預金　1,965,116千円	現金及び預金　2,104,704千円
信託現金及び信託預金　3,988,421千円	信託現金及び信託預金　4,065,051千円
現金及び現金同等物　5,953,537千円	現金及び現金同等物　6,169,755千円

投資法人/資産運用会社の概要

■本投資法人の仕組み

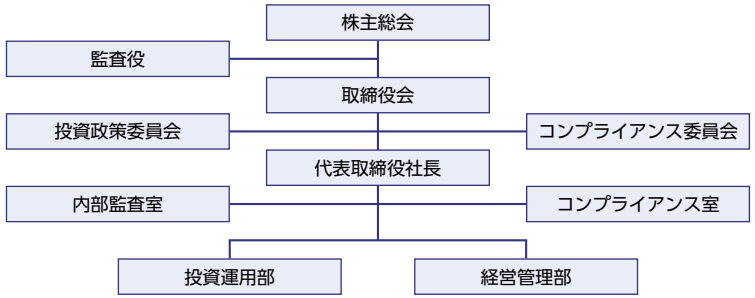


❶ 資産運用委託契約
❷ 一般事務委託契約／投資主名簿管理事務委託契約
❸ 資産保管業務委託契約
❹ スポンサー・サポート契約
❺ 業務委託契約
❻ スポンサー・サポート契約

■本資産運用会社の概要

商　　号	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ
設立年月日	平成17年7月1日
資　本　金	5,000万円
株主構成	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ　100%
登録・免許等	投資運用業みなし登録　関東財務局長（金商）第342号 宅地建物取引業免許　東京都知事（3）第84787号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第46号

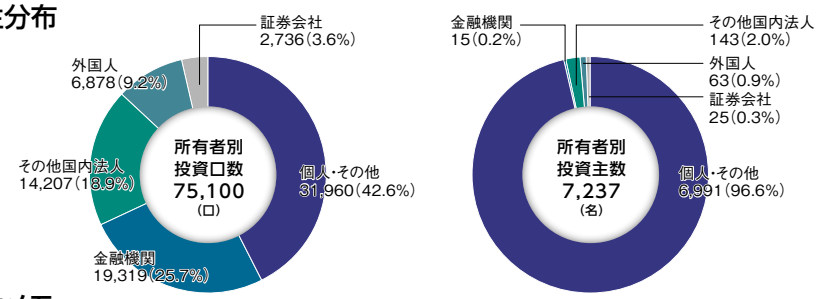
■本資産運用会社の組織図



投資主インフォメーション

■投資口価格の推移（終値）

■投資主分布



■投資主メモ

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

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定などの手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続きください。

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。