



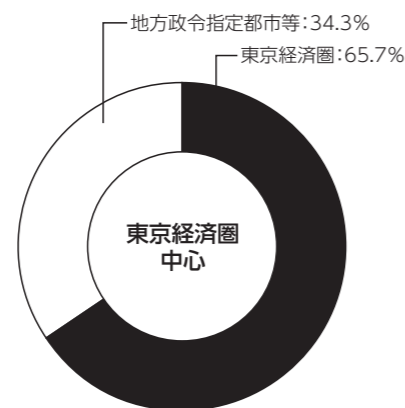
Oneリート投資法人はみずほ信託銀行をスポンサーとし、ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office) ※1)を重点投資対象とするJ-REITです。

本投資法人は、みずほ信託銀行の情報力、金融ソリューション提供力、信用力等に裏打ちされたサポートと、豊富な不動産開発実績及びアセット・マネジメントとファシリティ・マネジメントに関する高度なノウハウを有するSIAグループの情報、運用ノウハウ、経営資源等を最大限活用し、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じ、投資主価値の最大化と中長期的な成長を目指します。

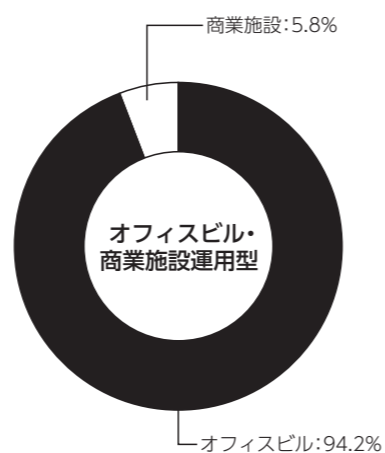


SIA神田スクエア

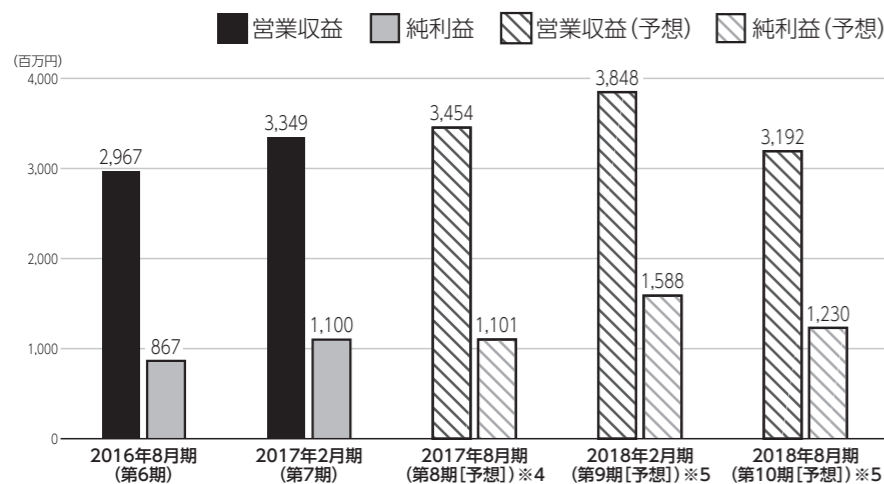
運用対象地域※2・3



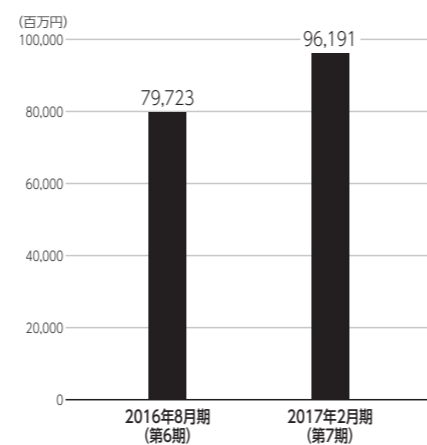
運用資産種別※3



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

| 名称 | 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ※6 | 資本金 | 5,000万円 |
|---------|--|------------|-------------|
| 資産運用会社 | 【代表取締役社長】橋本 幸治【取締役】勝野 浩幸、笹原 雅夫、後藤 裕司、岡本 啓、森 治郎【監査役】福嶋 正修 | | |
| 株主 | 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※6 (みずほ信託銀行株式会社 100%子会社) | | |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人 |
| 会計事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 納税事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | - |

| | | | |
|--------------------|--|------------------|--------------------------|
| 2017年8月31日時点の投資口価格 | 214,800円/1口 | 2017年2月期(第7期)分配金 | 11,626円/1口※7 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | |
| 直近の決算期 | 第7期(2016年9月1日~2017年2月28日) | | |
| 所在地 | 〒103-0027 東京都中央区日本橋2丁目1番3号 | TEL | 03-3242-7155 |
| | | URL | http://www.one-reit.com/ |
| 役員 | 【執行役員】橋本 幸治【監督役員】滝澤 元、鈴木 真 | | |
| 設立年月日 | 2013年6月25日 | 登録年月日 | 2013年7月23日 |
| 上場年月日 | 2013年10月9日 | | |
| 運用資産種別※3 | 【オフィス・商業施設運用型】 オフィスビル: 94.2%、商業施設: 5.8% | | |
| 運用対象地域※3 | 【東京経済圏中心】 東京経済圏: 65.7%、地方政令指定都市等: 34.3% | | |
| 運用方針 | <p>◆本投資法人は、ミドルサイズのオフィスビル(Middle-sized Office)を重点投資対象としつつ、それ以外のオフィスビル及び都市型商業施設も組み合わせることで、投資対象の分散を図りながらポートフォリオを構築します。</p> <p>◆投資エリアについては、安定した賃貸需要を見込める東京経済圏への投資を中心としつつ、一定の賃貸需要を見込める地方政令指定都市等も投資対象に含めることで、地域分散にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。地方政令指定投資等については、中心部エリアの底堅い賃貸需要を期待できる好立地への投資により物件の安定稼働を追求します。また、東京経済圏・地方政令指定都市等のいずれにおいても、投資対象地域内における重点投資対象エリアを策定し厳選した投資を行います。</p> | | |
| 財務方針 | ◆財務健全性確保のため、LTVは、原則として60%を上限とします。 | | |
| 上場時発行 | 74,700口(分割前) | 450,000円/口(分割前) | 主幹事 |
| 出資総額 | 40,022百万円 | 発行済投資口数 | 189,298口 |
| | みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社 | | |

| | 2016年8月期(第6期) | 2017年2月期(第7期) | 2017年8月期(第8期[予想])※4 | 2018年2月期(第9期[予想])※5 | 2018年8月期(第10期[予想])※5 |
|-------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 営業収益 | 2,967百万円 | 3,349百万円 | 3,454百万円 | 3,848百万円 | 3,192百万円 |
| 営業利益 | 1,177百万円 | 1,431百万円 | 1,412百万円 | 2,050百万円 | 1,448百万円 |
| 経常利益 | 868百万円 | 1,101百万円 | 1,102百万円 | 1,652百万円 | 1,231百万円 |
| 当期純利益 | 867百万円 | 1,100百万円 | 1,101百万円 | 1,588百万円 | 1,230百万円 |
| 短期借入金 | 16,425百万円 | 9,201百万円 | | | |
| 長期借入金 | 24,867百万円 | 40,183百万円 | | | |
| 投資法人債 | - | - | | | |
| 総資産額 | 79,723百万円 | 96,191百万円 | | | |
| 純資産額 | 33,505百万円 | 41,123百万円 | | | |
| 分配金※7 | 11,549円/1口 | 11,626円/1口 | 5,820円/1口 | 7,860円/1口 | 6,500円/1口 |

| | | | | | |
|-----------------|--|---------|-----------|-----------|-------------|
| 保有物件数※3 | 24 | テナント数※8 | 343 | 総賃貸可能面積※8 | 148,828.24㎡ |
| 主要テナント※9 | TOHOシネマズ株式会社、中日本建設コンサルタント株式会社、株式会社ティ・デイ・エス | | | | |
| 主要物件※投資額上位3物件※3 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | |
| | 大博多ビル | 福岡県福岡市 | 10,650百万円 | 13.2% | |
| | グラスシティ元代々木 | 東京都渋谷区 | 7,500百万円 | 9.3% | |
| | SIA神田スクエア | 東京都千代田区 | 7,350百万円 | 9.1% | |
| 格付 | 【JCR】長期発行体格付: A(安定的) | | | | |

- ※1 延床面積が概ね3,300㎡(約1,000坪)~33,000㎡(約10,000坪)の範囲に属するオフィスビルをいいます。
- ※2 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。また、「地方政令指定都市等」とは、地方政令指定都市(東京経済圏以外に所在する政令指定都市)及び地方中核都市(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)を指します。
- ※3 2017年10月25日に予定している3物件(大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル)取得完了後の状況を記載しています。
- ※4 2017年8月期の業績予想は、2017年4月14日公表の「平成29年2月期 決算短信(REIT)」における予想値を記載しています。
- ※5 2018年2月期及び2018年8月期の業績予想は、2017年10月16日公表の「平成29年8月期 決算短信(REIT)」における予想値を記載しています。
- ※6 2018年1月1日付で、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ及び株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの名称はそれぞれ、「みずほリートマネジメント株式会社」及び「みずほリアルティOne株式会社」に変更予定です。
- ※7 2017年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行っており、「分配金」の額については、2017年2月期以前は投資口分割前の金額を、2017年8月期以降は投資口分割後の金額をそれぞれ記載しています。
- ※8 「テナント数」「総賃貸可能面積」は、2017年8月末現在の状況を記載しています。
- ※9 「主要テナント」は、2017年10月25日に予定している3物件(大博多ビル、大同生命大宮ビル及び山上ビル)取得完了後の賃貸面積上位のテナントを記載していますが、賃貸面積には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は含んでおりません。
- ※10 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月末日までです。