

平成 25 年 10 月 9 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
 S I A 不 動 産 投 資 法 人
 代 表 者 名 執 行 役 員 勝 野 浩 幸
 (コード番号 3290)

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 名 代 表 取 締 役 勝 野 浩 幸
 問 合 せ 先 経 営 管 理 部 長 門 田 成 史
 TEL. 03-5532-5702

平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況並びに分配予想の修正に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 25 年 10 月 9 日付「平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」において公表した平成 26 年 2 月期（平成 25 年 6 月 25 日～平成 26 年 2 月 28 日）及び平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）における運用状況並びに分配予想を、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 2 月期の運用状況及び分配予想数値の修正

	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 (利益超過分配金 は含まない)	1 口当たり 利益超過分 配金
前回発表予想 (A)	2,487 百万円	1,194 百万円	314 百万円	314 百万円	3,989 円	－円
今回修正予想 (B)	2,487 百万円	1,194 百万円	324 百万円	324 百万円	4,327 円	－円
増減額 (B-A)	－ 百万円	－ 百万円	10 百万円	10 百万円	338 円	－円
増減率	－ %	－ %	3.3 %	3.3 %	8.5 %	－ %

(参考)

平成 26 年 2 月期：予想期末発行済投資口数 75,100 口、1 口当たり予想当期純利益 4,327 円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況並びに分配予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

2. 平成26年8月期の運用状況及び分配予想数値の修正

	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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分 配金
前回発表予想 (A)	3,095 百万円	1,312 百万円	1,011 百万円	1,011 百万円	12,835 円	—円
今回修正予想 (B)	3,095 百万円	1,312 百万円	1,001 百万円	1,001 百万円	13,331 円	—円
増減額 (B-A)	— 百万円	— 百万円	△10 百万円	△10 百万円	496 円	—円
増減率	— %	— %	△1.1 %	△1.1 %	3.9 %	— %

(参考)

平成26年8月期：予想期末発行済投資口数 75,100口、1口当たり予想当期純利益 13,331円

- (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28日までです。
- (注2) 上記予想数値は一定の前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動す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。
- (注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注4) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

本日付「第三者割当による新投資口発行の結果に関するお知らせ」において公表した第三者割当による新投資口発行の中止に伴い、前提条件とした、当該第三者割当での投資口の発行による手取金を原資とした平成26年2月期中の借入金の一部返済が無くなること、及び、予想期末発行済投資口数に変動が生じる結果、公表済みの平成26年2月期の1口当たり分配金予想額との間に5%以上の差異が生じたため、平成26年2月期における本投資法人の運用状況の予想について修正を行うものです。なお、平成26年8月期に関しては、公表済みの平成26年8月期の1口当たり分配金予想額との間に5%以上の差異は生じていないものの、関連性を考慮し併せて修正を行うことといたしました。

以上

※本資料の配布先： 兜倶楽部

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sia-reit.com/>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況並びに分配予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】

平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期における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"> ➤ 平成 26 年 2 月期（第 1 期）（平成 25 年 6 月 25 日～平成 26 年 2 月 28 日）（249 日） ➤ 平成 26 年 8 月期（第 2 期）（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成 25 年 9 月 4 日及び同月 30 日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産及び不動産信託受益権（合計 20 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 25 年 10 月 10 日に取得すること、また平成 26 年 8 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。 ➤ 実際には取得予定資産以外の新規物件取得、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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 取得予定資産の営業収益を前提としております。賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、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。 ➤ 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 26 年 2 月期に 346 百万円、平成 26 年 8 月期に 419 百万円を想定しております。 ➤ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。従いまして、取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 26 年 8 月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 121 百万円を想定しております。 ➤ 修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社(株式会社シンプルクス・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。 ➤ 本投資法人の規約により、資産運用会社に対する報酬のうち、運用報酬の一部については平成27年2月期（第3期）又は平成27年8月期（第4期）から生ずることとされており、また、一部については規約に定める上限の範囲内における合意として平成26年8月期まで料率が低く設定されています。したがって、平成26年2月期及び平成26年8月期の運用報酬については、平成27年2月期以降に適用される規定に基づき算出される運用報酬に比べて低くなっています。なお、本別紙記載の他の前提条件のもとで平成27年2月期以降に適用される料率に基づき運用報酬を支払うものと仮定した場合の、平成26年2月期及び平成26年8月期における運用報酬の金額（試算）と各期の業績予想の前提として

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 2 月期及び平成 26 年 8 月期の運用状況並びに分配予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>いる運用報酬との差額は、それぞれ約111百万円及び約142百万円となります。但し、平成27年8月期から生ずることとされているDPU（1口当たり分配金）成長率に応じて支払うべき運用報酬については、運用期間及び営業外費用の負担において通常期とは異なる平成26年2月期からのDPU成長率に応じた運用報酬を試算することは適切でないと考えられることから、上記差額の算出において考慮しておりません。</p>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成26年2月期の一時的な費用として創立費68百万円及び新投資口の発行、本投資口の上場にかかる費用139百万円を見込んでおります。 ➤ 支払利息及び融資関連費用として平成26年2月期において661百万円を、平成26年8月期において311百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成25年10月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額44,140百万円の借入れを行うことを前提としております。 ➤ 平成26年8月期中に取得予定資産の取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金の一部を返済することを見込んでおります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 平成26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。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。 ➤ 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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成26年2月期及び平成26年8月期の運用状況並びに分配予想の修正に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。