

2017年4月14日(金)

不動産投資信託証券発行者名:SIA不動産投資法人
東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
代表者名 執行役員 勝野浩幸

株式会社シプレクス・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 秋元 武
TEL:03-3242-7155

本日付公表の業績予想及び 一連のプレスリリースに関する補足説明資料

「平成29年2月期 決算短信(REIT)」
「平成29年8月期(第8期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」
「規約の一部変更及び役員を選任に関するお知らせ」
「資産運用会社における取締役の異動及び代表取締役の異動予定に関するお知らせ」
「資産運用報酬体系の変更に関するお知らせ」

 SIA不動産投資法人 (証券コード:3290)

みずほフィナンシャルグループ
株式会社シプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社)

決算概要(2017年2月期)及び業績予想(2017年8月期・2018年2月期)について

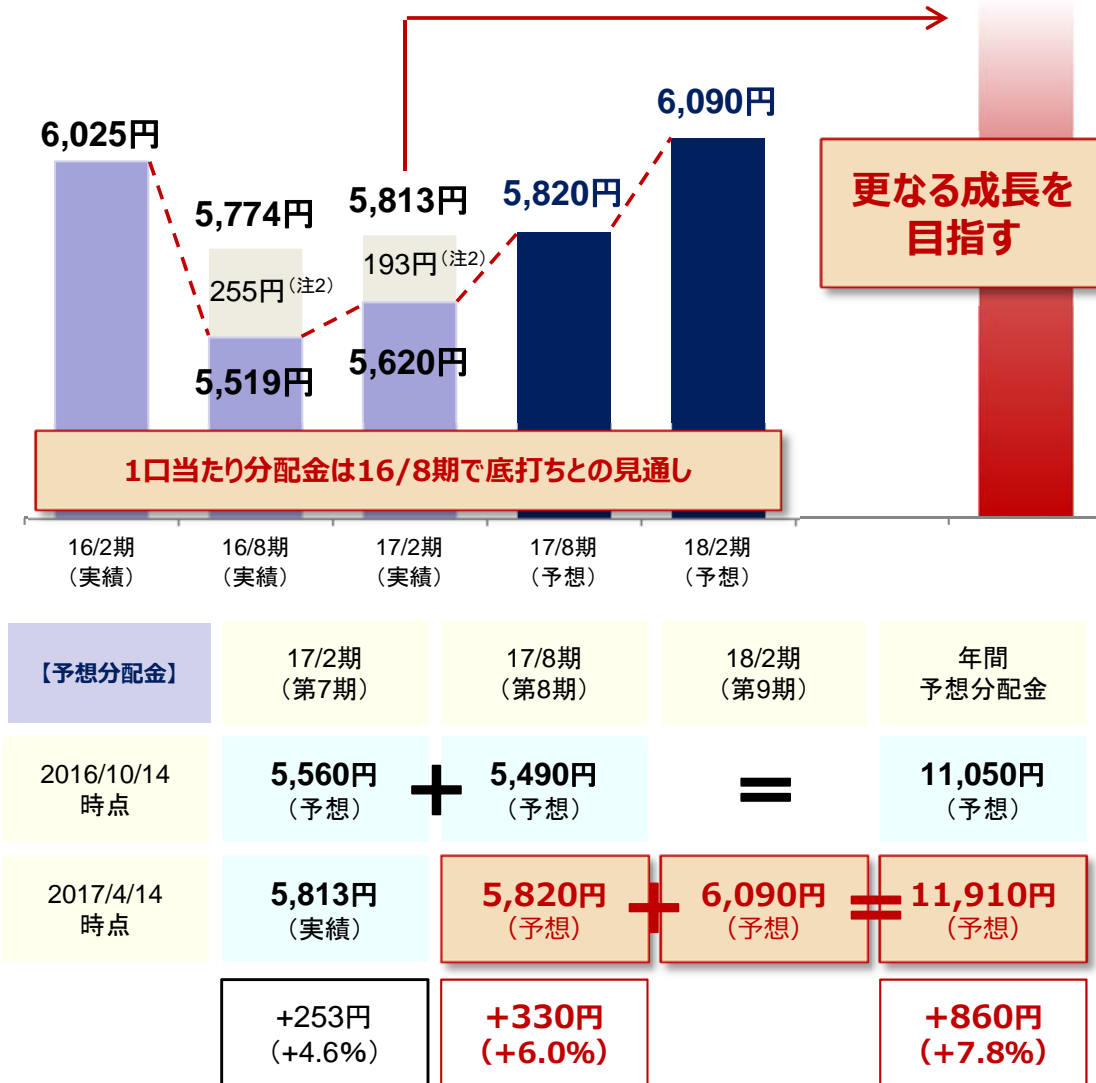
- 17/2期の1口当たり分配金^(注1)は、業績予想比+253円(+4.6%)、前期比+39円(+0.7%)の増配で着地。
- 業績予想上の1口当たり分配金については、17/8期は前期比+7円(+0.1%)、18/2期は前期比+270円(+4.6%)の増配を予想

決算概要

	2016年8月期 (第6期)	2017年2月期 (第7期)		2017年8月期 (第8期)	2018年2月期 (第9期)
	実績	直近 予想	実績	予想	予想
(百万円)					
営業収益	2,967	3,343	3,349	3,454	3,420
営業利益	1,177	1,404	1,431	1,412	1,474
経常利益	868	1,053	1,101	1,102	1,154
当期純利益	867	1,052	1,100	1,101	1,152
1口当たり 分配金 ^(注1)	5,774円 (11,549円)	5,560円 (11,120円)	5,813円 (11,626円)	5,820円	6,090円

分配金予想に関する
詳細内容は次ページを参照

1口当たり分配金^(注1)について



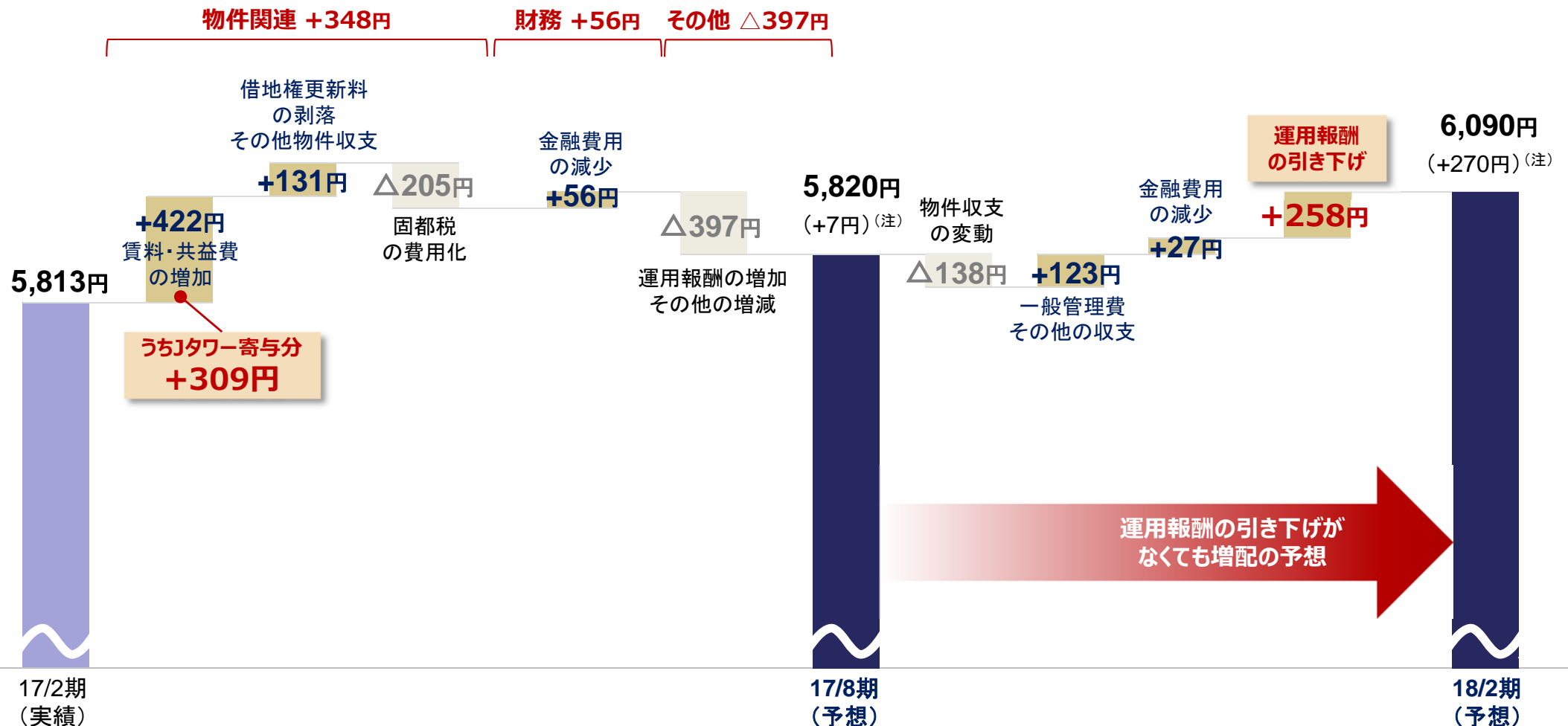
(注1) 「1口当たり分配金」の額は、2017年3月1日(2017年8月期初)を効力発生日として投資口1口につき2口の割合の投資口分割を行ったことから、2017年2月期以前については当該分割調整後の数値を記載しております。また、「決算概要」表中「1口当たり分配金」のカッコ内の金額は、投資口分割前の実数値を記載しています。以下本書において同様です。

(注2) 次の「一時的要因」を1口当たり分配金に換算した金額を記載しています。【一時的要因】16/8期: 原状回復関連収支(48百万円)、17/2期: 新規取得物件の費用化されていない公租公課相当額(36百万円、17/2期における新規取得物件の保有日数ベース(175日)で算出)

業績予想(2017年8月期・2018年2月期)における1口あたり分配金の増減要因

17/8期 予想分配金：5,820円（前期比+7円）
 ・「固都税の費用化」「運用報酬の増加」はあるものの、賃料収入の増加等により増配を予想

18/2期 予想分配金：6,090円（前期比+270円）
 ・年間分配金12,000円の達成を視野に、更なる増配を目指す



(注) カッコ内の数値は、1口あたり分配金の前期比を表しています。

主要実績		16/8期	17/2期
外部成長	資産規模 ^(注1)	743億円 (19物件)	893億円 (22物件)
	上位10テナント比率 ^(注1)	25.8%	25.7% (前期比:▲0.1%)
	優先交渉権保有状況 ^(注1)	3件/158億円 ^(注2)	5件/352億円 (前期比:+194億円) ^(注2)
内部成長	ポートフォリオ稼働率 ^(注1)	94.0%	98.3% (前期比:+4.3%)
	賃料増額実績 ^(注3)	+2,191千円/月	+642千円/月
財務戦略	担保状況 ^(注1)	有担保	無担保
	外部格付 ^(注1)	— (未取得)	JCR/シングルA (安定的)
	LTV ^(注1)	51.8%	51.3% (前期比:▲0.5%)
	平均金利 ^(注1)	1.089%	0.853% (前期比:▲0.236%)

今後の更なる成長に向けた運用・運営体制の刷新

1.みずほ出身者への経営陣の交代^(注4)

みずほと連携強化による成長の加速

2.投資法人名称の変更^(注5)

【新名称】Oneリート投資法人 (略称: ONE)

3.運用報酬上限の引き下げ^(注5)

「リートの成長」に対する姿勢を反映

成長戦略(概要)

- ① 分配金の持続的な成長
- ② ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長

(注1) 各期末時点における状況を記載しています。

(注2) 各期末時点における優先交渉権を有する物件の件数及び最低購入金額の合計額を記載しています。各期の対象物件は、16/8期については大博多ビル(10,650百万円)、大同生命大宮ビル(3,000百万円)及び山上ビル(2,200百万円)、17/2期については16/8期に記載の3物件、東京パークサイドビル(10,450百万円)及び肥後橋センタービル(8,930百万円)です。

(注3) 各営業期間において賃貸借契約の更新又は賃料改定の効力が生じた契約における、契約更新・改定前後の増額合計から減額合計を差し引いた純増減額を集計して記載しています(月額賃料ベース)。

(注4) 資産運用会社の代表取締役就任については、資産運用会社の2017年6月開催予定の定時株主総会において取締役として選任(重任)され、当該定時株主総会后に開催される取締役会において代表取締役に就任することを前提としています。また、本投資法人の執行役員への就任についても、本投資法人の投資主総会(2017年5月23日開催予定、以下「次回投資主総会」といいます。)において執行役員選任の議案が原案通り承認されることを前提としています。

(注5) 次回投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提としています。

1. みずほ出身者への 経営陣の交代 (注1)

<p>✓ みずほと連携強化による成長の加速</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社の社長及び投資法人の執行役員を、みずほ信託銀行出身者に交代予定 不動産及び不動産証券化の豊富な実績と経験を活かすとともに、みずほ信託銀行及びみずほフィナンシャルグループとの連携を更に深め、本投資法人の成長を加速 	
橋本 幸治	<p>【候補者の主要略歴】</p> <p>1988年 4月 安田信託銀行株式会社(現:みずほ信託銀行株式会社) 入社</p> <p>2013年10月 みずほ信託銀行株式会社 不動産コンサルティング部 部長 就任</p> <p>2015年11月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任(現任)</p> <p>2017年 6月 SIA不動産投資法人 執行役員 就任(予定)</p> <p style="text-align: right;">株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役 就任(予定)</p>

2. 投資法人名称の変更 (注2)

<p>✓ 【新名称】Oneリート投資法人 (略称 : ONE)</p> <ul style="list-style-type: none"> スポンサー(みずほ信託銀行)が属するみずほフィナンシャルグループの「信頼No.1」「サービス提供力No.1」「グループ力No.1」の企業理念にこめられた価値を普遍的なものとして共感し、本投資法人・資産運用会社・スポンサーがその価値を「One」にこめて共有して一体となって投資主価値の最大化を目指すことを企図 また、競争が激化するリート市場において、「独自性ある」「唯一」(Only One)の存在になりたいとの想いを反映 	
---	--

3. 運用報酬上限の 引き下げ (注2)

<p>✓ 「リートの成長」に対する姿勢を反映</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用会社における財務基盤の安定等を踏まえ、運用報酬の上限を年率0.55%から年率0.45%へと0.10%引き下げ(18/2期(第9期)より適用) スポンサー及び資産運用会社のリートの成長に対する姿勢を反映 当該上限の引き下げによる1口あたり分配金への影響額は、18/2期(第9期)において前期対比+258円相当 	
---	--

(注1) 資産運用会社の代表取締役就任については、資産運用会社の定時株主総会において取締役として選任(重任)され、当該定時株主総会後に開催される取締役会において代表取締役に就任することを前提としています。また、本投資法人の執行役員への就任についても、次回投資主総会において執行役員選任の議案が原案通り承認されることを前提としています。

(注2) 次回投資主総会において規約変更の議案が原案通り承認されることを前提としています。

- 本資料は、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、本投資法人に関する記載の他、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)が含まれています。また、これらに対する株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(以下、「資産運用会社」と言います)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、信頼できると考える情報に基づいて作成していますが、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、将来の運用成果、変動等を保証するものでもありません。なお、資産運用会社の分析・判断等については、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。本投資法人の投資口の取引市場、金利、不動産市場、賃料、経済状況その他の変動等により損失が生ずるおそれがあります。本投資法人に係る不動産関連投資商品につき投資判断を行う場合には、当該商品の商品内容説明書等を必ずご確認の上、投資家ご自身の責任にてご判断頂きますようお願い申し上げます。本書は商品内容説明書ではありません。

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

お問い合わせ先	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ(資産運用会社) 経営管理部
電話番号	03-3242-7155
受付時間	9:00 ~ 17:30(土・日・祝日・年末年始等を除く)
ホームページ	http://www.sia-reit.com/