

平成 26 年 7 月 23 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. 03-5532-5713

平成 27 年 2 月 期（第 3 期）の運用状況及び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 26 年 4 月 14 日付「平成 26 年 2 月 期 決 算 短 信（REIT）」において公表した平成 27 年 2 月 期（第 3 期：平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日）における運用状況及び 1 口当たり分配金の予想を、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 27 年 2 月 期（第 3 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)	3,155 百万円	1,158 百万円	849 百万円	848 百万円	11,300 円	－円
今回修正予想 (B)	3,022 百万円	1,204 百万円	894 百万円	893 百万円	11,900 円	－円
増減額 (B-A)	△132 百万円	46 百万円	45 百万円	45 百万円	600 円	－円
増減率	△4.2 %	4.0 %	5.3 %	5.3 %	5.3 %	－ %

(注1) 上記予想数値は別紙「平成27年2月期における運用状況の予想の前提条件」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2) 予想期末発行済投資口数 75,100 口

(注3) 金額は単位未満の数値を切捨て、百分比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社シンプレクス・リート・パートナーズは、本日、本投資法人の運用資産であるNEXT21を平成26年9月3日付で譲渡することを決定しました（詳細は、本日付の「資産の譲渡に関するお知らせ（NEXT21）」をご参照ください。）。当該資産の譲渡に伴い売却益が発生すること等により、平成27年2月期（第3期）の運用状況及び分配予想数値の修正を行うものです。

なお、当該資産の譲渡は平成26年9月3日を予定しており、平成26年8月期（第2期）における運用状況に対する影響はありません。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【別紙】

平成 27 年 2 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 27 年 2 月期 (第 3 期) (平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 日) (181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 26 年 7 月 23 日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権 (合計 20 物件) のうち、NEXT21 を平成 26 年 9 月 3 日付で譲渡すること、並びに当該譲渡を除き運用資産の変動 (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。 ▶ 実際には新規物件の取得、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"> ▶ 賃貸事業収益については、現保有資産のテナント動向、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。 ▶ 平成 26 年 9 月 3 日付で NEXT21 の譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を 68 百万円計上することを見込んでいます。
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、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、425 百万円を想定しております。 ▶ 固定資産税及び都市計画税等については、222 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 (株式会社シンプレクス・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。 ▶ 資産運用報酬は、223 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 支払利息及び融資関連費用として 309 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 26 年 7 月 23 日現在において、42,340 百万円の借入金残高があり、以下に記載の期限前返済及び約定返済並びに借換えに伴うものを除き、平成 27 年 2 月期末まで変動がないと見込んでおります。 ▶ 平成 27 年 2 月期中に、NEXT21 の譲渡代金の一部を原資として借入金 247 百万円の期限前返済を行うこと、手許資金の一部を原資として 166 百万円の約定返済を行うことを見込んでおります。また、期限が到来する借入金が 13,454 百万円ありますが、13,420 百万円の借換えを行う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 27 年 2 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	<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。