

アクションプランの進捗及び業績予想の修正に関する補足説明資料

2016年6月29日(水)

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
(コード番号 3290)

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:03-3242-7155

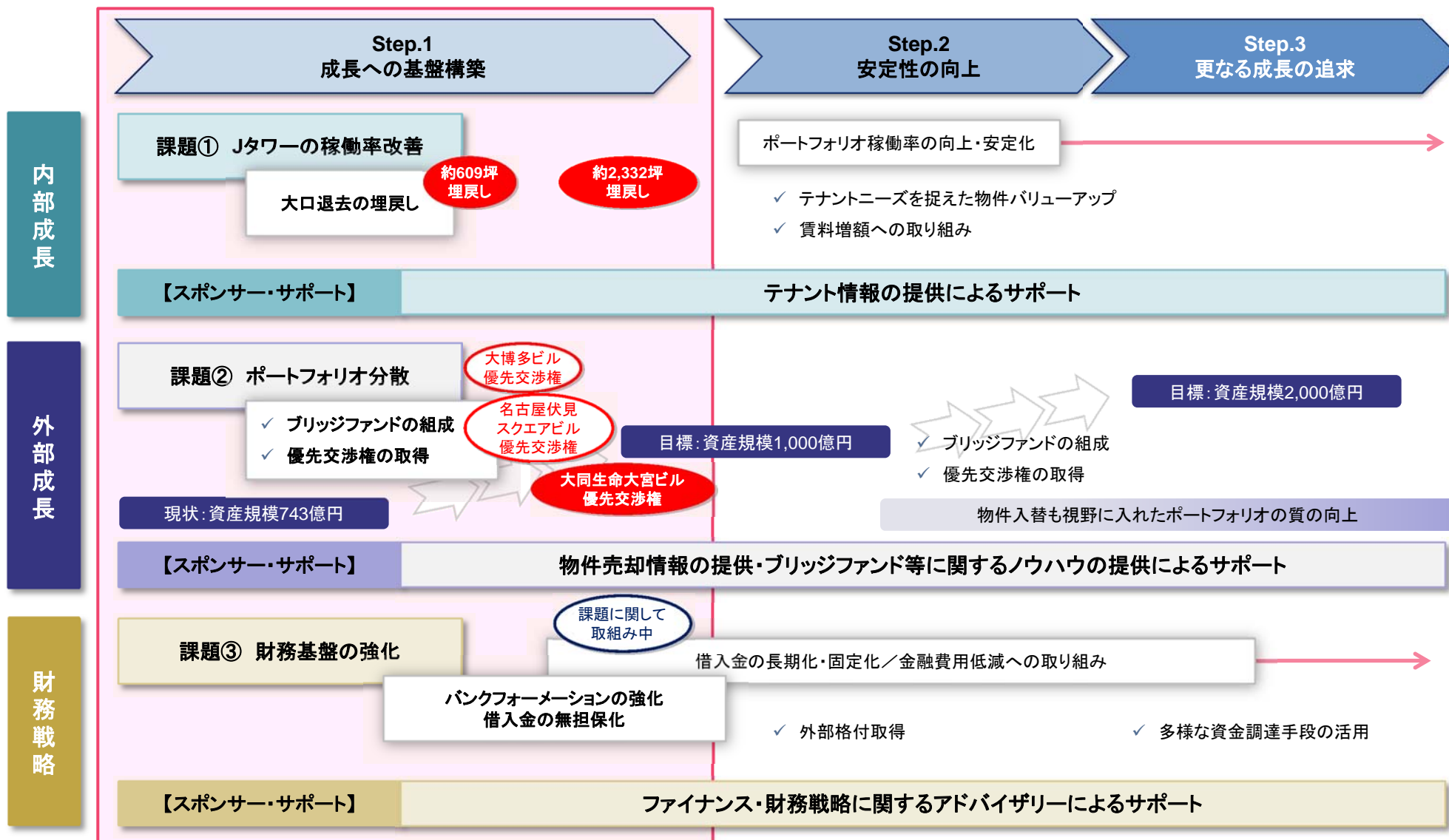
各成長戦略における課題とアクションプラン

- 内部成長戦略・外部成長戦略・財務戦略について、以下の当面の課題に取り組み、投資主価値の最大化を図るためのアクションプランを2015年12月のスポンサー交代に合わせ策定

	当面の課題	アクションプラン
内部成長戦略	① Jタワーを中心としたポートフォリオ稼働率の改善	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資産運用会社独自のルートによるリーシングに加え、スポンサーみずほ信託銀行の「テナント候補に関する情報の提供」によるサポートも活用し、Jタワーの稼働率の改善・安定化を図る。 ✓ 各物件及びポートフォリオ稼働率の改善・安定化及びキャッシュフロー増加に向けた取り組みを行う。 ✓ ファシリティ・マネジメント機能を活用しテナントニーズを捉えた物件バリューアップを継続する。
外部成長戦略	② ポートフォリオ分散	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資産運用会社独自のネットワーク及びサポート会社シンプレクス不動産投資顧問からのルートに、スポンサーからのルートを加え、物件情報の入手を加速させる。 ✓ 機動的な物件取得機会を確保するため、スポンサーによるブリッジファンド等に関するノウハウを有効活用し、資産規模の拡大及び投資口の流動性の向上を目指す。 ✓ 早期に資産規模1,000億円、2020年までに同2,000億円の目標達成を目指す。
財務戦略	③ 財務基盤の強化	<ul style="list-style-type: none"> ✓ スポンサーによるファイナンスサポート、財務戦略に関するアドバイザリーを活用し、バンクフォーメーションの強化や借入金の無担保化を図る。 ✓ スポンサー交代による信用力の向上を背景として、借入金の長期化・固定化、金融費用の低減に取り組むとともに、外部格付の取得を目指す。

2016年2月期決算発表(2016年4月)以降のアクションプランの進捗状況

- 本日付「テナントの異動(新規貸借)に関するお知らせ」のとおり、Jタワーのリーシングに関して約2,332坪のテナント誘致を決定
- 5月20日付で大同生命大宮ビルの取得に関する優先交渉権を取得し、パイプライン拡充についても着実に進捗



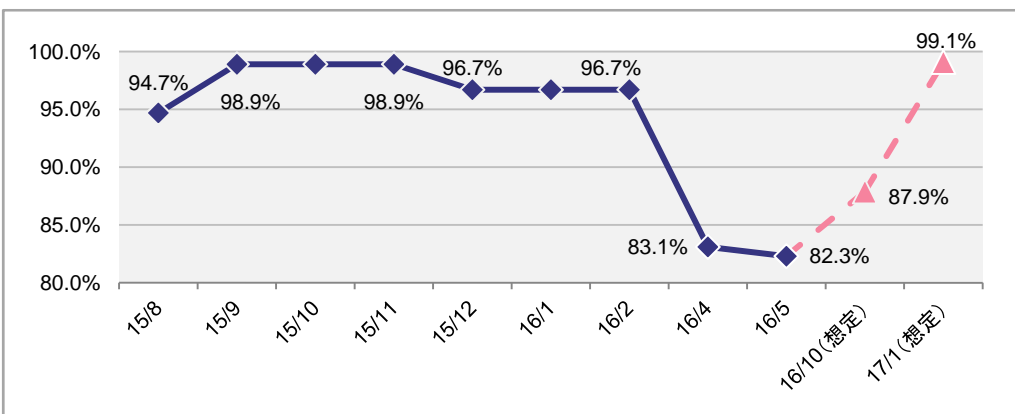
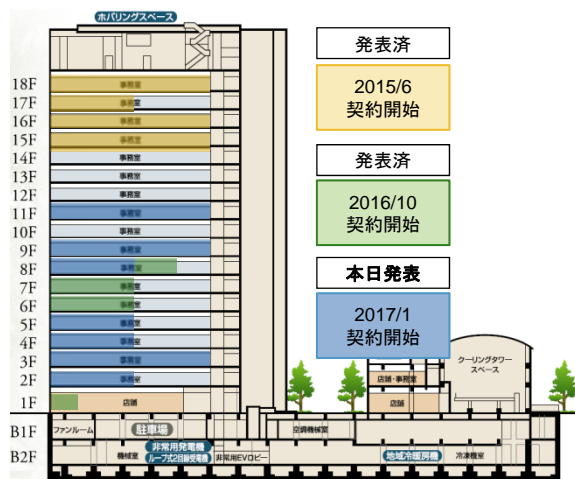
課題① Jタワーの稼働率改善

- 2016年3月のテナント退去により生じていた空室区画に加え、他の既存テナントの移転ニーズ把握を通じて予測した追加的な空室区画をプロアクティブに組み合わせ、新規テナント候補の潜在的な賃貸ニーズとのマッチングを図った戦略的なテナント誘致を実現
- 上記を含む一連の新規テナント誘致及びそれに資するバリューアップ投資により、喫緊の課題であったリースアップ実現に目途をつけたことから、今後は本物件の安定的な高稼働を目指す

■ リースアップの実現

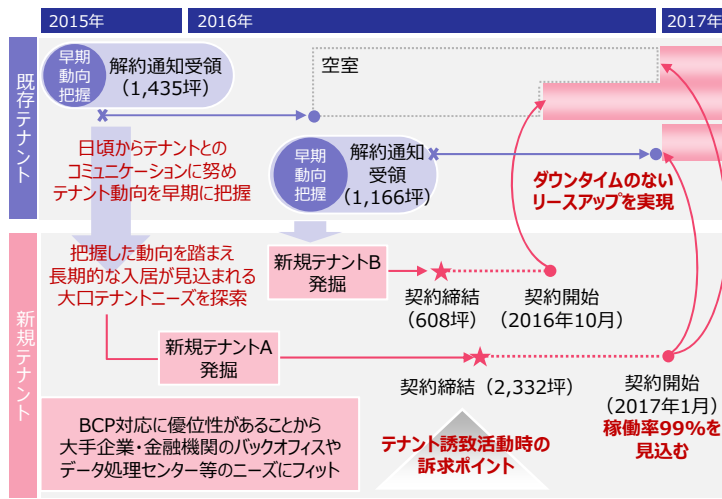


物件名	Jタワー
所在地	東京都府中市
建築年月	1992年3月
階数	地下2階/地上18階
賃貸可能面積 (2016年5月末現在)	10,334.52坪



(注) 想定値は、本日現在締結済みの契約及び本日付「テナントの異動(新規賃貸)に関するお知らせ」でお知らせした賃貸借契約の内容に基づき、契約期間の満了に伴う退去又は期間中の解約が生じないことを前提として算出しています。

■ 戦略的なテナント誘致



バリューアップ投資: 【高層棟2階～18階】共用部リニューアル 「PLASIA KITCHEN」2015年8月オープン

食堂(カフェテリア)「PLASIA KITCHEN」設置

共用部リニューアル

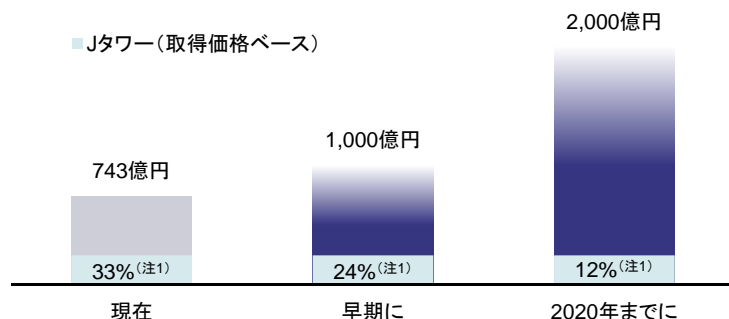
駐車場増設

課題② ポートフォリオ分散(1):優先交渉権の取得

- 本日現在、4物件・約259億円^(注2)のパイプライン(優先交渉権取得物件)を保有。既存ポートフォリオの取得価格合計743億円と合わせ、目標とする資産規模1,000億円が視野に
- 今後も、スポンサー及びシンプレクス不動産投資顧問(SRM)のサポートを活用し、パイプラインの創出を継続

■ 外部成長の目標

早期に資産規模1,000億円、2020年までに同2,000億円の目標達成を目指す



(注1) 資産規模に占めるJタワーの比率(取得価格ベース)を記載しています。

■ 優先交渉権取得物件の概要

■ 優先交渉権取得物件

(百万円)

物件名	最低購入価格 ^(注2)	売却可能期間
グラスシティ元代々木	7,500	2016年3月1日～2017年3月31日
大博多ビル	10,650	2016年9月1日～2018年3月30日
名古屋伏見スクエアビル	4,812	2016年3月30日～2017年9月30日
大同生命大宮ビル	3,000	2017年3月1日～2018年5月20日
4物件合計	25,962	-
既存19物件取得価格合計	74,347	-
23物件合計	100,309	-

(注2) 各物件の購入価格のレンジのうち最も低い金額を記載しています。

(注3) 本投資法人は優先交渉権取得物件の取得を決定しておらず、また、本投資法人が優先交渉権取得物件を取得できる保証はありません。

物件名称	グラスシティ元代々木	大博多ビル	名古屋伏見スクエアビル	大同生命大宮ビル
物件写真				
アセットタイプ	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
サポート状況 ^(注4)	SIA ^(注5) , SRM ^(注6)	SRM, みずほ信託銀行	みずほ信託銀行	SRM
所在地	東京都渋谷区	福岡県福岡市博多区	愛知県名古屋市中区	埼玉県さいたま市大宮区
建築時期	1992年4月	1975年8月	1987年11月	1991年10月
階数	地下2階/地上8階	地下3階/地上14階	地下2階/地上13階	地下1階/地上8階

(注4) 「サポート状況」には、スポンサー・サポート契約等に基づき、物件売却情報、ブリッジファンドの組成ノウハウ等を提供した場合、その提供主体を記載しています。

(注5) 「SIA」とは、2015年12月まで資産運用会社の親会社であった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(旧スポンサー会社)をいいます。

(注6) 「SRM」とは、サポート会社であるシンプレクス不動産投資顧問株式会社をいいます。

課題② ポートフォリオ分散(2):大同生命大宮ビル(優先交渉権の取得)

- 2016年5月20日付で大同生命大宮ビルに対し優先交渉権を獲得
- スポンサーサポートを活用:SRMによるウェアハウジングスキームの構築

■ 大同生命大宮ビル 概要

所在地	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町
最寄駅	JR線他「大宮」駅 徒歩9分
建築時期	1991年10月
賃貸可能面積(注)	3,573.98㎡
賃貸面積(注)	3,573.98㎡
稼働率(注)	100.0%
テナント総数(注)	17

(注) 2016年3月31日現在

■ 物件特性

- JR線他「大宮」駅より徒歩9分、旧中山道沿いに位置する中規模のオフィスビル
- 首都高埼玉新都心線や幹線道路へのアクセスが良く、交通利便性に優れた立地であり、また、合計71台の駐車場を備えており営業所需要を中心とする近隣地域のオフィス賃貸需要に合致していると評価される物件
- 貸室の分割が容易であるため、大小さまざまな規模のオフィススペースを供給でき、大宮エリアのオフィス賃貸市場において今後も安定的なテナント需要が見込まれる物件

■ 優先交渉権の概要

行使期間	2016年5月20日～2018年5月20日
売却可能期間	2017年3月1日～2018年5月20日
最低購入価格	3,000百万円(税抜)



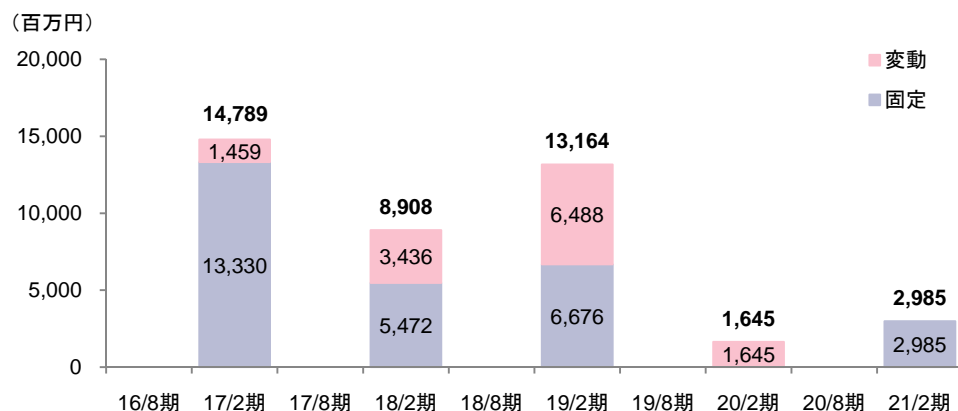
課題③ 財務基盤の強化

■ 借入金の長期化、返済期限の分散化及び金融費用の低減とともに、バンクフォーメーションの強化や借入金の無担保化にも取り組んでいく方針

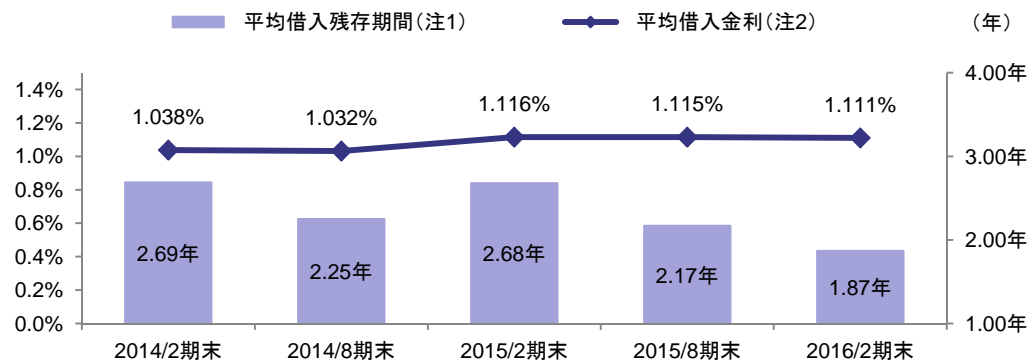
■ 借入金の状況

(本日現在)

■ 返済期限の分散状況



■ 平均借入残存期間・平均借入金利の推移

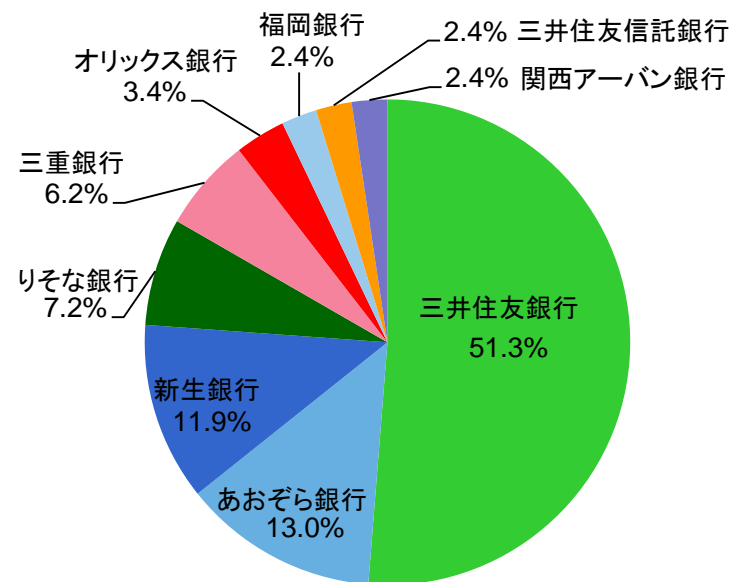


(注1) 各期末時点における残存期間を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数点第3位を四捨五入して表示しています。

(注2) 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いません。

■ 借入金残高一覧

(本日現在)



	(百万円)
三井住友銀行	21,266
あおぞら銀行	5,405
新生銀行	4,921
りそな銀行	2,974
三重銀行	2,579
オリックス銀行	1,395
福岡銀行	984
三井住友信託銀行	984
関西アーバン銀行	984
合計	41,492

業績予想の修正について

- Jタワーにおけるテナント誘致の進展による稼働率改善、その他の運用状況を踏まえ、本日付で2016年8月期及び2017年2月期の業績予想を修正
- テナントリーシングの進展のほか、平成28年熊本地震による現時点での修繕費の増加見込みも織り込む

修正の内容

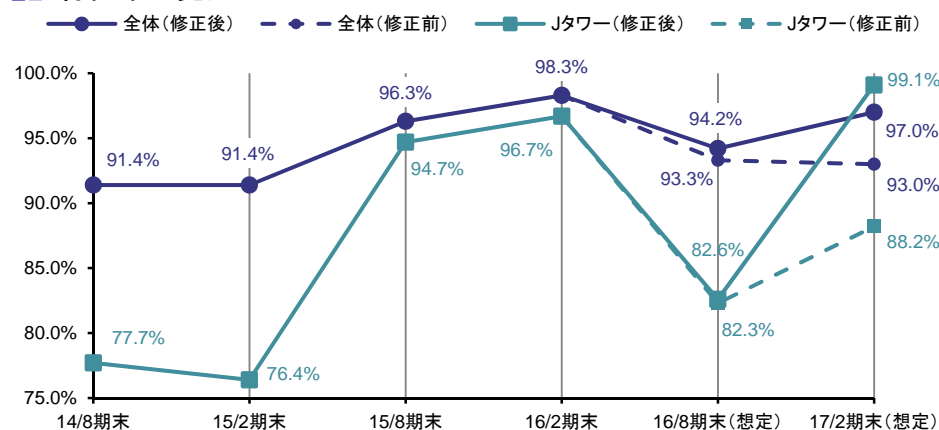
2016年8月期(第6期)

(百万円)	前回発表予想 (2016年4月14日)	今回修正予想 (2016年6月29日)	増減額
営業収益	2,975	2,980	+5
営業利益	1,115	1,117	+2
経常利益	804	808	+3
当期純利益	803	807	+3
1口当たり分配金	10,700円	10,750円	+50円

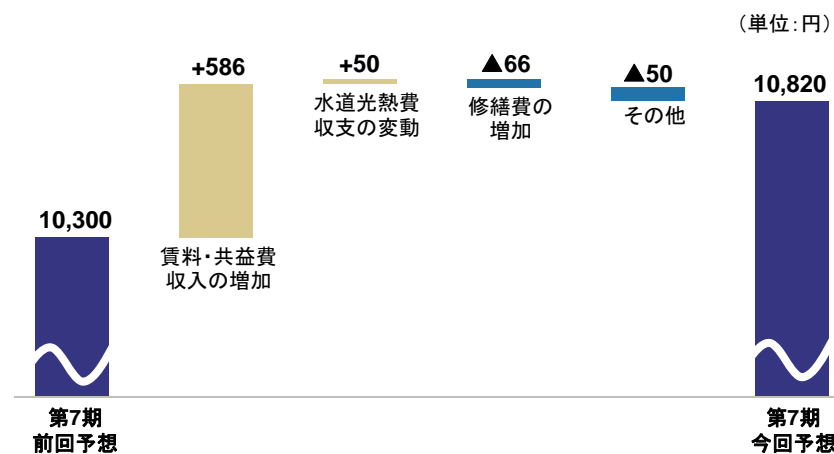
2017年2月期(第7期)

(百万円)	前回発表予想 (2016年4月14日)	今回修正予想 (2016年6月29日)	増減額
営業収益	2,882	2,940	+57
営業利益	1,084	1,121	+37
経常利益	774	813	+39
当期純利益	773	812	+39
1口当たり分配金	10,300円	10,820円	+520円

稼働率の見込み



2017年2月期(第7期)前回発表予想と今回発表予想の分配金差異



(注1) 「修正前」には、本日付で発表したJタワーにおける新たな賃貸借契約の締結を反映する前の業績予想の前提である想定稼働率を、「修正後」には、同賃貸借契約の締結を反映した後の想定稼働率を記載しています。

(注2) 想定値は、本日現在締結済みの契約及び本日付「テナントの異動(新規賃貸借)」に関するお知らせでお知らせした賃貸借契約の内容及び、契約期間の満了に伴う退去又は期間中の解約が生じないことを前提として算出しています。

-
- 本資料は、SIA不動産投資法人(以下、「本投資法人」といいます)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みます)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」といいます)の現時点での分析・判断・その他の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、確実性及び完全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みます)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、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。

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