

平成 28 年 9 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区丸の内一丁目8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. 03-3242-7155

## 資産運用会社によるオープン・エンド型非上場私募不動産投資法人の組成準備並びに

### 業務の内容及び方法の変更の決定に関するお知らせ

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「本資産運用会社」といいます。）は、新たなオープン・エンド型非上場私募不動産投資法人（以下「本件私募リート」といいます。）の設立企画人となり、本件私募リートの設立の準備を行うことを決定するとともに、本件私募リートの設立の準備を行い、本件私募リートの運用に備えるため、業務の内容及び変更を行うことを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、当該業務の内容及び変更につきましては、金融商品取引法第 31 条第 3 項及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 21 条に基づき、金融庁長官に対して届出を行います。

#### 記

#### 1. 本件の趣旨

SIA グループ<sup>(注)</sup>は、これまで私募ファンドと本投資法人による資産運用事業を展開して参りましたが、現状の不動産投資市場においては、機関投資家の間で投資口価格の価格変動リスクが比較的小さく、かつ、長期安定的に運用することが可能な、私募リートへの関心や投資意欲が高まっていると認識しております。それらのニーズに的確に応えるために、本資産運用会社は、新たにオープン・エンド型投資法人スキームによる本件私募リートの設立及びその運用の受託を行うことを決定しました。

本件私募リートは主として住宅を中心としたアコモデーション施設をその投資対象とすることを予定しており、本投資法人とは主たる投資対象は異なりますが、本資産運用会社による本件私募リートの運用受託を通じて、本資産運用会社の不動産売買市場における存在感の向上に伴う物件情報入手機会の拡大、多用途にまたがる複数物件の一括売却への共同投資機会等の本投資法人の物件取得機会の向上、本資産運用会社の人的リソース及び運用ノウハウの蓄積や、投資家とのリレーションの拡大を通じた本投資法人の運用能力の向上による、本投資法人の投資主価値向上に資するものと考えています。

なお、上記のとおり、本投資法人と本件私募リートの間では主たる投資対象その他の投資基準は異なることとなる予定ですが、多用途にまたがる複合資産への投資の場合など、本投資法人と本件私募リートの間で投資機会の競合が生じる可能性もあるため、かかる競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社は物件取得情報の取扱いに関する社内規程を新設し、これを厳格に適用し、運用して参ります。具体的には、後記 4. の「利益相反に関する考え方」をご参照ください。

(注) SIA グループは、本資産運用会社の他、株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ及びシンプレクス不動産投資顧問株式会社により構成されます。

## 2. 本件私募リートの設立スケジュール

設立の届出	平成28年10月3日(予定)
本件私募リート設立	平成28年10月上旬(予定)
登録の申請	平成28年10月上旬(予定)
登録の完了	平成28年11月上旬(予定)

(注) 上記スケジュールは、本日現在の本資産運用会社における計画であり、実際の本件私募リートの設立スケジュールは、本資産運用会社の社内手続、関係当局の認可等の手続等の進捗により、今後変更される可能性があります。

## 3. 業務の内容及び方法の変更の概要

### (1) 変更の内容

本件私募リートの設立及び運用受託に伴い、主としてオフィスビル又は商業施設をその資産として運用する本投資法人のための資産運用を担当していた投資運用部に加え、住宅等をその資産として運用する本件私募リートのための資産運用を担当する投資運用第二部を創設し、資産運用を受託する複数の投資法人の利益を損なうことがないように、運用を受託する投資法人毎に運用判断を担当する部門を明確に分離します。なお、投資運用第二部が創設されたことにより、これまで本投資法人のための投資及び資産運用を担当していた投資運用部の名称を投資運用第一部に変更します。また、これに伴い、利益相反防止の観点から、物件取得競合防止基準を新設します。

運用体制の変更の詳細については別紙(ご参考)を、物件取得競合防止基準の詳細については後記「4. 利益相反に関する考え方」を、それぞれご参照ください。

### (2) 届出日

平成28年10月3日(予定)

(注) 上記の運用体制の変更及び物件取得競合防止基準の新設については、本日付をもって決定し、平成28年10月3日から施行する予定です。

## 4. 利益相反に関する考え方

本件私募リートの設立に伴い、本資産運用会社は、本投資法人のための資産運用業務に加え、本件私募リートの資産運用業務も受託することとなる予定です。本投資法人は主としてオフィスビル及び商業施設をその投資対象とする一方で、本件私募リートは主として住宅を中心としたアコモデーション施設をその投資対象とします。したがって、本投資法人と本件私募リートの間では、基本的には、主たる投資対象は重複せず、取得機会の競合は想定されませんが、複合資産<sup>(注)</sup>については、本投資法人及び本件私募リートの間で取得機会の競合が発生する可能性があります。

物件取得機会の競合を避けるため、本資産運用会社において物件取得競合防止基準を策定し、利用目的又は実際の利用形態に基づく賃貸可能面積の過半がオフィスビル又は商業施設である場合には本投資法人が優先検討権を取得し、過半が住宅等である場合には本件私募リートが優先検討権を取得することとします。

本投資法人が投資対象としているオフィスビル又は商業施設に該当する複合資産とは、過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設である施設です。物件取得競合防止基準の下でも、本投資法人は、これまで投資対象としてきた複合資産について引続き優先検討権を有することとなるため、本投資法人の取得検討機会に影響はないものと考えています。

(注) 複合資産とは、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設に係る不動産等(本投資法人の規約に定める意味を有します。)又は当該不動産等を裏付けとする不動産関連資産(本投資法人の規約に定める意味を有します。)をいいます。

## 5. 運用状況の見通し

本件私募リートの設定及び本資産運用会社による運用受託に伴う業務の内容及び方法の変更による、平成29年2月期（第7期：平成28年9月1日～平成29年2月28日）及び平成29年8月期（第8期：平成29年3月1日～平成29年8月31日）の運用状況への影響はなく、運用状況の予想の変更はありません。

以上

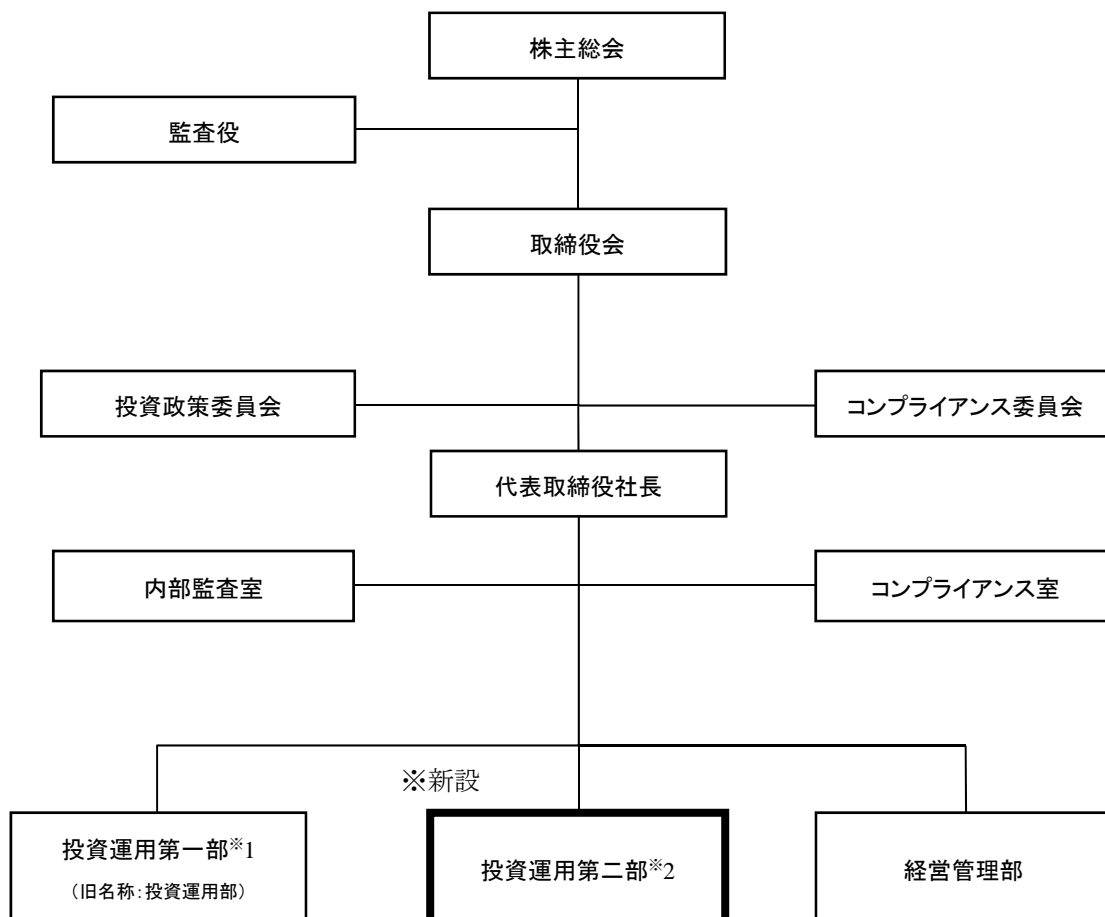
※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

別紙

(ご参考)

■ 本資産運用会社の組織図 (変更後)



※1 : 本投資法人の運用は、投資運用第一部が行います。

※2 : 本件私募リートの運用は、投資運用第二部が行います。