

平成 28 年 6 月 29 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

平成 28 年 8 月 期 (第 6 期) 及び平成 29 年 2 月 期 (第 7 期) の

運用状況の予想及び分配金の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 28 年 4 月 14 日付「平成 28 年 2 月 期 決算短信 (REIT)」において公表した平成 28 年 8 月 期 (第 6 期:平成 28 年 3 月 1 日~平成 28 年 8 月 31 日) 及び平成 29 年 2 月 期 (第 7 期:平成 28 年 9 月 1 日~平成 29 年 2 月 28 日) の運用状況の予想及び分配金の予想を下記のとおり修正することとしましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1) 平成 28 年 8 月 期 (第 6 期:平成 28 年 3 月 1 日~平成 28 年 8 月 31 日)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	2,975	1,115	804	803	10,700	0
今回修正予想(B)	2,980	1,117	808	807	10,750	0
増減額(B-A)	5	2	3	3	50	0
増減率	0.2%	0.2%	0.5%	0.5%	0.5%	-
(参考)前期実績 (平成 28 年 2 月 期)	3,019	1,214	905	904	12,050	0

(注 1) 本修正は、現時点におけるものであり、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) 平成 28 年 8 月 期末予想発行済投資口数 75,100 口

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

(2) 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)

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1 口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (円)	1 口当たり 利益超過分配金 (円)
前回発表予想 (A)	2,882	1,084	774	773	10,300	0
今回修正予想 (B)	2,940	1,121	813	812	10,820	0
増減額 (B-A)	57	37	39	39	520	0
増減率	2.0%	3.4%	5.0%	5.1%	5.0%	—
(参考) 前々期実績 (平成 28 年 2 月期)	3,019	1,214	905	904	12,050	0

(注 1) 本修正は、現時点におけるものであり、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) 平成 29 年 2 月期末予想発行済投資口数 75,100 口

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

2. 修正の理由

本日付「テナントの異動（新規貸借）に関するお知らせ」にてお知らせした J タワーにおける新たな賃貸借契約の締結の決定、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震に関する修繕費の見通し及びその他の運用状況等を総合的に勘案し、運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行うものです。

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/>

<ご参考>

修正後の平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 平成 28 年 8 月期 (第 6 期) (平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日) (184 日) ▶ 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) (181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在で保有している不動産及び不動産信託受益権は合計 19 物件となっております。これについて、平成 29 年 2 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"> ▶ 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 28 年 3 月末に J タワーの大口テナント(賃貸面積 4,744.46 m²)が退去しておりますが、J タワーにおける新たなテナントとの賃貸借契約締結の決定(賃貸面積 7,709.40 m²)のほか、その他の物件におけるリーシング活動の進展による賃貸事業収益の増加を勘案しております(J タワーにおける新たなテナントとの賃貸借契約締結の決定に関する詳細につきましては、本日付「テナントの異動(新規貸借)に関するお知らせ」をご参照ください。)。また、平成 28 年 8 月期に、一部テナントの退去に際しての原状回復工事に関連した一時的な収益を見込んでおります。 ▶ 賃貸事業収益以外の営業収益については、保有物件に変動が生じないことを前提としており、不動産等売却損益は見込んでおりません。また、匿名組合出資持分による受取配当金を平成 28 年 8 月期に 2 百万円、平成 29 年 2 月期に 2 百万円見込んでおります。
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については、平成 28 年 8 月期に 1,576 百万円、平成 29 年 2 月期に 1,524 百万円を想定しております。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。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 管理業務費については、平成 28 年 8 月期に 343 百万円、平成 29 年 2 月期に 285 百万円を想定しております。 2) 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 28 年 8 月期に 451 百万円、平成 29 年 2 月期に 460 百万円を想定しております。 3) 固定資産税及び都市計画税等については、平成 28 年 8 月期に 220 百万円、平成 29 年 2 月期に 220 百万円を想定しております。 4) 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。 ▶ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成 28 年 8 月期に 286 百万円、平成 29 年 2 月期に 294 百万円を想定しております。 <ol style="list-style-type: none"> 1) 資産運用報酬については、平成 28 年 8 月期に 221 百万円、平成 29 年 2 月期に 227 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平成 28 年 8 月期に 309 百万円、平成 29 年 2 月期に 307 百万円を見込んでおります。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、41,293百万円の借入金残高があり、平成28年8月期末まで変動がないと見込んでおります。 ➤ 平成29年2月期においては、手許資金の一部を原資として162百万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14,751百万円ありますが、14,714百万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29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。