

平成 28 年 8 月 19 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) の運用状況及び分配金の予想の修正

並びに平成 29 年 8 月 期 (第 8 期) の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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 6 月 29 日付「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」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。

また、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) の運用状況及び分配金の予想を新たに公表することとしましたので、併せてお知らせいたします。

記

1. 運用状況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)	2,980	1,117	808	807	10,750	0
今回修正予想 (B)	2,959	1,130	819	818	10,900	0
増減額 (B-A)	▲21	12	11	11	150	0
増減率	▲0.7%	1.1%	1.4%	1.4%	1.4%	—
(参考) 前期実績 (平成 28 年 2 月 期)	3,019	1,214	905	904	12,050	0

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月 期 (第 6 期) 及び平成 29 年 2 月 期 (第 7 期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月 期 (第 8 期) の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (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り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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)	2,940	1,121	813	812	10,820	0
今回修正予想(B)	3,343	1,402	1,045	1,044	11,000	0
増減額(B-A)	402	281	231	231	180	0
増減率	13.7%	25.1%	28.5%	28.5%	1.7%	—
(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 94,945口
なお、平成29年2月期（第7期）の運用状況及び分配金の予想の修正における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「2.修正後の平成28年8月期（第6期）、平成29年2月期（第7期）及び平成29年8月期（第8期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。
- (注3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 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）の運用状況及び分配金の予想

	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)
今回発表予想	3,427	1,370	1,038	1,036	10,920	0

- (注1) 本予想は、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8月期末予想発行済投資口数 94,945口
なお、平成29年8月期（第8期）の運用状況及び分配金の予想における予想期末発行済投資口数については、後記<ご参考>「2.修正後の平成28年8月期（第6期）、平成29年2月期（第7期）及び平成29年8月期（第8期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」における「投資口」欄記載の前提条件のもとに算出しています。
- (注3) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、本日付で公表した「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）3物件の取得資金の一部に充当すること等を目的として新投資口の発行を決議いたしました。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成28年8月期（第6期）及び平成29年2月期（第7期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成29年8月期（第8期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

した。これに伴い、平成 28 年 6 月 29 日付「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」にて公表した平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の前提条件が変動したため、その修正を行うとともに、新たに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況の予想及び分配金の予想についてお知らせするものです。

また、併せて、平成 28 年 8 月期（第 6 期）の運用状況及び分配金の予想についても、水道光熱費に係る収入及び費用がいずれも従来予想を下回る見通しとなったことや管理業務費が従来予想を下回る見通しとなったこと等、現時点における運用状況を踏まえた見直しを行い、それに伴う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>

1. 運用状況及び分配金予想の推移

(百万円)

	平成 28 年 2 月期 (実績)	平成 28 年 8 月期 (予想)			平成 29 年 2 月期 (予想)			平成 29 年 8 月期 (予想)
		平成 28 年 4 月 14 日 付	平成 28 年 6 月 29 日 付	本日付	平成 28 年 4 月 14 日 付	平成 28 年 6 月 29 日 付	本日付	本日付
営業収益	3,019	2,975	2,980	2,959	2,882	2,940	3,343	3,427
営業利益	1,214	1,115	1,117	1,130	1,084	1,121	1,402	1,370
経常利益	905	804	808	819	774	813	1,045	1,038
当期純利益	904	803	807	818	773	812	1,044	1,036
1 口当たり分配金 (円)	12,050	10,700	10,750	10,900	10,300	10,820	11,000	10,920

(注) 平成 28 年 4 月 14 日付の予想数値の前提条件については、同日付で公表の「平成 28 年 2 月期決算短信 (REIT)」を、平成 28 年 6 月 29 日付の予想数値の前提条件については、同日付で公表の「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」を、それぞれご参照下さい。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期（第 6 期）及び平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

2. 修正後の平成 28 年 8 月期（第 6 期）、平成 29 年 2 月期（第 7 期）及び平成 29 年 8 月期（第 8 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） ➤ 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）（184 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合計 19 物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、「グラスシティ元代々木」、「御徒町 CY ビル」及び「名古屋伏見スクエアビル」の 3 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 28 年 9 月 7 日に取得すること、また平成 29 年 8 月期末までの間に当該取得予定資産の取得を除き、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。 ➤ 実際には取得予定資産の取得日の変更、取得予定資産以外の新規物件取得、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。 ➤ 取得予定資産の詳細については、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照下さい。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上記「運用資産」の営業収益を前提としております。取得済資産に係る賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、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。取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現信託受益者等（以下「現所有者等」といいます。）より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、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。 ➤ 匿名組合出資持分による受取配当金として、平成 28 年 8 月期に 2 百万円、平成 29 年 2 月期に 0 百万円、平成 29 年 8 月期に 0 百万円を見込んでおります。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期（第 6 期）及び平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

<p>営業費用</p>	<p>➤ 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 1,091 百万円、平成 29 年 2 月期に 1,138 百万円、平成 29 年 8 月期に 1,196 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、取得済資産については過去の実績値をベースに、取得予定資産については現所有者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。</p> <p>1) 管理業務費については、平成 28 年 8 月期に 339 百万円、平成 29 年 2 月期に 334 百万円、平成 29 年 8 月期に 325 百万円を想定しております。</p> <p>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 503 百万円、平成 29 年 8 月期に 513 百万円を想定しております。</p> <p>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 221 百万円、平成 29 年 2 月期に 220 百万円、平成 29 年 8 月期に 259 百万円を想定しております。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。したがって、取得予定資産については、固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 8 月期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 24 百万円を想定しております。</p> <p>4) 修繕費については、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。</p> <p>➤ 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298百万円、平成29年8月期に346百万円を想定しております。</p> <p>このうち、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、平成 29 年 8 月期に 267 百万円を想定しております。</p>
<p>営業外費用</p>	<p>➤ 支払利息及び融資関連費用として、平成 28 年 8 月期に 310 百万円、平成 29 年 2 月期に 343 百万円（既存借入金の期限前返済に伴うブレイクファンディングコスト 6 百万円を含みます。）、平成 29 年 8 月期に 322 百万円を見込んでおります。</p> <p>➤ 本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行等に係る支出として合計 52 百万円を見込んでおり、平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期において当該支出に係る償却費としてそれぞれ 8 百万円を計上することを見込んでおります。</p>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期（第 6 期）及び平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本投資法人は、本日現在、総額 41,293 百万円の借入金残高がありますが、平成 28 年 10 月 10 日を返済期限とする既存借入金 14,751 百万円及び平成 31 年 10 月 10 日を返済期限とする既存借入金 1,546 百万円の期限前返済を目的として、平成 28 年 9 月 7 日付で合計 16,298 百万円の借入れを行い、同日付でこれらの既存借入金について期限前返済を行うことを前提としております。また、取得予定資産の取得資金及び付随費用への一部充当のため、平成 28 年 9 月 7 日付で合計 8,200 百万円の借入れ（以下、平成 28 年 9 月 7 日付の新規借入れを併せて「本借入れ」といいます。）を行い、これにより平成 28 年 9 月 7 日時点における借入金残高が 49,493 百万円（以下「取得予定資産取得後借入金残高」といいます。）となることを前提としております（本借入れ及び既存借入金の期限前返済の詳細については、本日付で公表の「既存借入れに係る担保権の解除、資金の借入れ及び既存借入金の期限前返済に関するお知らせ」をご参照下さい。）。但し、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（以下「一般募集」といいます。）及び同日付をもって決議した第三者割当による新投資口の発行（以下「本件第三者割当」といいます。一般募集及び本件第三者割当の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。）における新投資口の最終的な発行数及び発行価額の総額によっては、本借入れ及び取得予定資産取得後借入金残高の金額は変動する可能性があります。 ▶ 平成 29 年 2 月期及び平成 29 年 8 月期において、手元資金の一部を原資として、それぞれ 63 百万円の約定返済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 口に加えて、平成 29 年 2 月期に一般募集（18,900 口）及び本件第三者割当（上限口数 945 口）によって 19,845 口を追加発行し、発行済投資口の総数が 94,945 口となることを前提としております（なお、一般募集及び本件第三者割当の詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。）。 ▶ その他平成 29 年 8 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は行わないことを前提としております。 ▶ 但し、税会不一致による法人税等の課税の発生を抑えることを目的に、利益を超えた金銭の分配を行う場合があります。
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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 8 月期（第 6 期）及び平成 29 年 2 月期（第 7 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 8 月期（第 8 期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。