

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

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

SIA不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、既存借入れに係る担保権の解除（以下「本担保解除」といいます。）に関し、平成25年10月8日付融資合意書（その後の変更及び貸付人の追加を含み、以下「本融資合意書」といいます。）に係る変更契約（以下「本融資合意書変更契約」といいます。）を締結することを決定するとともに、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び既存借入金の期限前返済（以下「本期限前返済」といいます。）に関し決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本担保解除に係る本融資合意書変更契約の概要

(1) 本融資合意書変更契約の締結日及び効力発生日（予定）

契約締結日（予定） 平成28年9月5日

効力発生日（予定） 平成28年9月7日

(2) 本融資合意書変更契約の概要（予定）

本投資法人は、本融資合意書に基づく取引（本投資法人の全ての借入れがこれに該当します。）に関連して貸付人を担保権者として締結された全ての担保契約を合意解約し、当該担保契約に基づき設定された全ての担保権を解除するため、全貸付人との間で本融資合意書変更契約を締結します。本投資法人は、平成28年8月16日付で、同日時点におけるエージェントである株式会社三井住友銀行から、平成28年9月に本担保解除による無担保化を行うことについて全貸付人から承諾を得た旨の通知を受領しています。なお、当該承諾は、一定の条件の下、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」に記載の公募による新投資口発行（以下「一般募集」といいます。）、本日付で公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のオフィスビル3物件（不動産信託受益権）（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び本期限前返済に伴う借換えが実行されることを条件としてなされています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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。

(3) 本担保解除の対象となる資産

本担保解除の対象資産は、別紙1「本担保解除の対象資産」に記載の不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権（不動産信託受益権）並びにそれらに付随する資産（火災保険請求権等）です。

(4) 本担保解除の対象となる借入金の内容

借入金残高の合計（本日現在の被担保債権額）：41,293,130千円

2. 本借入れの概要

(1) 本借入れの内容（予定）

ア 本借入れ①（平成28年9月）

契約番号	区分(注3)	借入先	借入予定額(千円)	利率(注5)	借入方法	借入予定日	返済期日	返済方法	担保
0012	長期	みずほ信託銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行をアレンジヤーとする協調融資団(注4)	5,925,000	基準金利+0.45%(固定)(注6)	左記借入先を貸付人として締結予定の個別貸付契約に基づく借入れ	平成28年9月7日	借入実行日より3年後の応当日	期限一括返済(注8)	無担保無保証
0013	長期		1,975,000	基準金利+0.55%(固定)(注6)		平成28年9月7日	借入実行日より4年後の応当日		
0014	短期		300,000	基準金利+0.25%(変動)(注7)		平成28年9月7日	借入実行日より1年後の応当日		

(注1) 本借入れ①の実行は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 上記は本日現在における予定を記載しており、実際の借入額及び借入条件等は、一般募集及び一般募集と同日付をもって決議され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。）による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 「短期」とは、借入実行日から返済期日までの期間が1年以下である借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

(注4) 協調融資団は、みずほ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三重銀行及び株式会社福岡銀行より組成されます。

(注5) 借入先に支払う融資手数料等は含まれていません。

(注6) 利払日は、初回を平成28年10月31日とし、その後は毎月末日及び最終返済期日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。締結予定の個別貸付契約に基づき、借入実行日の2営業日前に金利スワップレートに基づき算出される利率を基準金利として利率が決定されます。利率については決定次第改めてお知らせいたします。

(注7) 利払日は、初回を平成28年10月31日とし、その後は毎月末日及び最終返済期日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1ヶ月物日本円 TIBOR を予定しています。但し、初回の利息計算期間については、借入実行日の2営業日前に一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する2ヶ月物日本円 TIBOR を予定しています。全銀協の日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。

(注8) 本借入れ①の融資実行日から返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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）をご覧いただいた上で、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。

イ 本借入れ②（平成28年9月）

契約番号	区分	借入先	借入予定額 (千円)	利率 (注3)	借入方法	借入 予定日	返済期日	返済方法	担保
0015	長期	みずほ信託銀行 株式会社及び 株式会社みずほ 銀行をアレンジ ャーとする協調 融資団（注2）	8,149,000	基準金利 +0.45% (固定) (注4)	左記借入先 を貸付人と して締結予 定の個別貸 付契約に基 づく借入れ	平成28年 9月7日	借入実行日 より3年後 の応当日	期限一括 返済 (注5)	無担保 無保証
0016	長期		8,149,000	基準金利 +0.55% (固定) (注4)		平成28年 9月7日	借入実行日 より4年後 の応当日		

(注1) 本借入れ②の実行は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件を全て充足すること等を条件とします。

(注2) 協調融資団は、みずほ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行及び株式会社りそな銀行より組成されます。

(注3) 借入先に支払う融資手数料等は含まれていません。

(注4) 利払日は、初回を平成28年10月31日とし、その後は毎月末日及び最終返済期日（同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。締結予定の個別貸付契約に基づき、借入実行日の2営業日前に金利スワップレートに基づき算出される利率を基準金利として利率が決定されます。利率については決定次第改めてお知らせいたします。

(注5) 本借入れ②の融資実行日から返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(2) 本借入れの理由

ア 本借入れ①

取得予定資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するためです。

イ 本借入れ②

以下に記載する既存借入れの期限前返済資金及び付随費用に充当するためです。なお、本投資法人は、本期限前返済にあたり、期限前返済費用としてブレイクファンディングコストを支払います。

契約番号	区分	借入先	返済前 借入金残高 (当初借入金額) (千円)	返済後 借入 残高	利率	借入日	返済期日	期限前返 済予定日
0002	長期	株式会社 三井住友銀行	13,296,250 (13,500,000)	0	1.16976% (固定)	平成25年 10月10日	平成28年 10月10日	平成28年 9月7日
		株式会社 新生銀行						
		株式会社 あおぞら銀行						
		株式会社 りそな銀行						
0006	長期	株式会社 三井住友銀行	1,546,250 (2,090,000)	0	基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR) +1.00%	平成25年 10月10日	平成31年 10月10日	平成28年 9月7日
0010	短期	株式会社 あおぞら銀行	1,455,470 (1,459,130)	0	基準金利(全銀協 1ヶ月物日本円 TIBOR) +0.60%	平成27年 10月13日	平成28年 10月10日	平成28年 9月7日
		三井住友信託 銀行株式会社						

(3) 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

ア 調達する資金の額

本借入れ① 8,200,000千円

本借入れ② 16,298,000千円

合計 24,498,000千円

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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）をご覧いただいた上で、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。

イ 調達する資金の具体的な用途

本借入れ① 取得予定資産の取得資金及び付随費用への一部充当

本借入れ② 既存借入れの返済資金及び付随費用への充当

ウ 支出予定時期

本借入れ①及び本借入れ② 平成28年9月7日（予定）

3. 本借入れ及び本期限前返済後の借入金等の状況

（単位：千円）

	本借入れ及び 本期限前返済前	本借入れ及び 本期限前返済後	増減
短期借入金（注1）	14,751,720	300,000	▲14,451,720
長期借入金（注1）	26,541,410	49,193,160	22,651,750
借入金合計	41,293,130	49,493,160	8,200,030
投資法人債	—	—	—
有利子負債合計	41,293,130	49,493,160	8,200,030

（注1） 短期借入金とは、各時点において返済期日までの期間が1年以内の借入れ（1年以内返済予定の長期借入金を含みます。）をいい、長期借入金とは、各時点において返済期日までの期間が1年超の借入れをいいます。

（注2） 上記は本日現在における予定を記載しており、本借入れに係る実際の借入額等は、一般募集及び本件第三者割当による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

4. 今後の見通し

本借入れ及び本期限前返済後の本投資法人の平成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）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「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」をご参照下さい。

5. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関しては、平成28年8月19日に提出した有価証券届出書の「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／11 投資リスク」に記載の内容をご参照下さい。

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/>

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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。

別紙1 本担保解除の主な対象資産

物件番号	物件名	資産の種類	取得価格 (百万円)
OT-1	Jタワー	不動産信託受益権	24,394
OT-2	SIA神田スクエア	不動産	7,350
OT-3	立川錦町ビル	不動産信託受益権	3,264
OT-4	CP10ビル	不動産信託受益権	3,229
OT-5	横浜APビル	不動産信託受益権	3,110
OT-6	湯島ファーストジェネシスビル	不動産信託受益権	2,751
OT-7	宮地ビル	不動産信託受益権	2,880
OT-8	36山京ビル	不動産信託受益権	2,395
OT-9	南品川JNビル	不動産信託受益権	2,165
OT-10	南品川Nビル	不動産信託受益権	2,292
OT-11	南品川Jビル	不動産信託受益権	2,020
OT-12	MY厚木ビル	不動産信託受益権	1,240
OT-13	八王子SIAビル	不動産信託受益権	730
OO-1	セントラル新大阪ビル	不動産信託受益権	4,612
OO-2	カラスマプラザ21	不動産信託受益権	3,700
OO-3	ストークビル名古屋	不動産信託受益権	2,381
OO-4	MY熊本ビル	不動産信託受益権	1,152
R-1	fab南大沢	不動産信託受益権	4,250
R-2	新潟東堀通駐車場ビル	不動産信託受益権	432
合計			74,347

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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。

(ご参考)

<本借入れ前後の借入金の状況>

以下の表は本借入れ前及び本借入れ後における本投資法人の借入状況に係る概要を一覧表にまとめたものです。

【本借入れ前】

区分 (注1)	借入金残高 (千円)	利率 (固定・変動) (注2)	借入日	返済期日
短期	1,455,470	0.63182% (変動)	平成27年10月13日	平成28年10月10日
短期	13,296,250	1.16976% (固定)	平成25年10月10日	平成28年10月10日
長期	3,427,660	0.68182% (変動)	平成27年10月13日	平成29年10月10日
長期	5,458,750	1.08473% (固定)	平成26年10月10日	平成29年10月10日
長期	6,471,625	0.83182% (変動)	平成25年10月10日	平成30年10月10日
長期	6,659,625	1.38226% (固定)	平成25年10月10日	平成30年10月10日
長期	1,546,250	1.03182% (変動)	平成25年10月10日	平成31年10月10日
長期	2,977,500	1.35961% (固定)	平成26年10月10日	平成32年10月13日
合計	41,293,130			

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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。

【本借入れ後】

区分 (注1)	借入金残高 (千円)	利率 (固定・変動) (注2)	借入(予定)日	返済(予定)期日
短期	300,000	未定	平成28年9月7日	平成29年9月7日
長期	3,427,660	0.68182% (変動)	平成27年10月13日	平成29年10月10日
長期	5,458,750	1.08473% (固定)	平成26年10月10日	平成29年10月10日
長期	6,471,625	0.83182% (変動)	平成25年10月10日	平成30年10月10日
長期	6,659,625	1.38226% (固定)	平成25年10月10日	平成30年10月10日
長期	5,925,000	未定	平成28年9月7日	平成31年9月7日
長期	8,149,000	未定	平成28年9月7日	平成31年9月7日
長期	1,975,000	未定	平成28年9月7日	平成32年9月7日
長期	8,149,000	未定	平成28年9月7日	平成32年9月7日
長期	2,977,500	1.35961% (固定)	平成26年10月10日	平成32年10月13日
合計	49,493,160			

(注1) 本借入れ前又は本借入れ後の時点を基準とし、「短期」は返済期日までの期間が1年以内の借入れ(1年以内返済予定の長期借入金を含みます。)をいい、「長期」は返済期日までの期間が1年超の借入れをいいます。

(注2) 変動金利による借入金に係る利率は、平成28年8月19日現在適用されている金利に基づき記載しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人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。