

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年9月19日
【発行者名】	SIA不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 勝野 浩幸
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
【事務連絡者氏名】	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 経営管理部長 門田 成史
【電話番号】	03-5532-5702
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	SIA不動産投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 32,798,902,500円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,699,425,000円 <small>（注1）発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注2）売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書提出時における見込額です。</small>
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

## 1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成25年9月4日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、一般募集における発行価格の決定に先立ち、発行価格の仮条件が決定されましたので、これに関連する事項を訂正するため、また、本投資法人の指定する販売先である株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズの状況等に関する事項を追加するとともに記載事項の一部についても訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

## 2【訂正事項】

### 第一部 証券情報

#### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

##### 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

(4) 発行価額の総額

(5) 発行価格

(14) 手取金の使途

(15) その他

② 申込みの方法等

##### 2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）

(4) 売出価額の総額

#### 第4 募集又は売出しに関する特別記載事項

### 第二部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 2 投資方針

(2) 投資対象

③ 取得予定資産の概要

(ス) 担保の内容

### 第三部 投資法人の詳細情報

#### 第5 投資法人の経理状況

##### 2 投資法人の現況

<借入れの予定>

### 第四部 その他

## 3【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_罫で示してあります。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### （4）【発行価額の総額】

<訂正前>

37,350,000,000円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

<訂正後>

32,798,902,500円

（注）後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(15) その他 / ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在における見込額です。

##### （5）【発行価格】

<訂正前>

（前略）

（注2）発行価格の決定に先立って、平成25年9月19日(木)に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（後略）

<訂正後>

（前略）

（注2）発行価格の仮条件は、450,000円以上460,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定しました。

（後略）

##### （14）【手取金の使途】

<訂正前>

一般募集における手取金(37,350,000,000円)につきましては、後記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金に充当します。なお、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発行の手取金上限(1,867,500,000円)につきましては、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の提出日現在における見込額です。

<訂正後>

一般募集における手取金(32,798,902,500円)につきましては、後記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / ③ 取得予定資産の概要」に

記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金に充当します。なお、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発行の手取金上限(1,639,945,125円)につきましては、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済に充当します。

(注) 上記の手取金は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在における見込額です。

## (15) 【その他】

### ② 申込みの方法等

<訂正前>

(前略)

(キ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,865口を販売する予定です。販売先は、本書提出日現在、本資産運用会社の唯一の株主です。

<訂正後>

(前略)

(キ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ (以下「指定先」ということがあります。) に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、10,865口を販売する予定です。販売先は、本書提出日現在、本資産運用会社の唯一の株主です。

指定先の状況等につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 3 販売先の指定について」をご参照下さい。

## 2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (4) 【売出価額の総額】

<訂正前>

1,867,500,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

<訂正後>

1,699,425,000円

(注) 売出価額の総額は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在における見込額です。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

(前略)

### 2 売却・追加発行の制限

(1) シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本書の提出日現在本投資口を400口保有する本投資法人の投資主であり、また、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／(15) その他／② 申込みの方法等／(キ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち10,865口を取得する予定です。一般募集に関し、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(後略)

<訂正後>

(前略)

### 2 売却・追加発行の制限

(1) シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズは、本書の提出日現在本投資口を400口保有する本投資法人の投資主であり、また、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）／1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／(15) その他／② 申込みの方法等／(キ)」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち10,865口を取得する予定です。一般募集に関し、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズに、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(中略)

### 3 販売先の指定について

#### ① 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称		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
	本店の所在地		東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
	代表者の役職及び氏名		代表取締役会長兼社長 市来 直人
	資本金（平成25年9月19日現在）		1億円
	事業の内容		不動産業
	主たる出資者及びその出資比率		合同会社SIAキャピタル 100%
b. 本投資法人と指定先との間の関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成25年9月19日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（平成25年9月19日現在）	400口
	人事関係		二
	資金関係		本投資法人と指定先との間には、資金関係はありません。
	技術又は取引等の関係		本投資法人は、指定先との間で、取得予定資産であるSIA神田スクエアに係る不動産売買契約書を締結しています。
c. 指定先の選定理由			本投資法人と指定先との関係に鑑み、本投資法人の投資主利益と指定先の利益の共通化を図り、指定先及びそのグループ会社からのサポートの実効性を高めるという観点から、指定先として選定しています。
d. 販売しようとする本投資口の数			10,865口
e. 投資口の保有方針			本投資法人及び本資産運用会社は、指定先が、本投資法人の中長期的な成長を目指しており、取得することを予定している投資口を、中長期的に保有する意向であることを確認しています。
f. 払込みに要する資金等の状況			本投資法人は、指定先が株式会社三井住友銀行からの借入れによる資金及び自己資金で払込みを行う旨を確認することで、指定先が上記10,865口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g. 指定先の実態			本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

② 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、その保有する投資口の売却の制限に関する合意をしています。  
その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行の制限／(1)」をご参照下さい。

③ 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

④ 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)	一般募集後 の 所有投資口 数(口)	一般募集後 の総議決権 数に対する 所有議決権 数の割合 (%)
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	東京都千代田区霞が関三丁目3番 2号	400	100	11,265	14.3
計	二	400	100	11,265	14.3

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在の数値を記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、本有価証券届出書の訂正届出書提出日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味し、SMB C日興証券株式会社に対する第三者割当による新投資口発行における発行数の全部につき申込みが行われた場合の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

⑤ 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

⑥ その他参考になる事項

該当事項はありません。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 2【投資方針】

##### (2)【投資対象】

##### ③ 取得予定資産の概要

##### (ス) 担保の内容

##### <訂正前>

本投資法人は、取得予定資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間5年のローンを含む借入れ（貸付人兼担保権者：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団、被担保債権額：405億円）を行う予定です。当該借入れにあたり、取得予定資産のうち、信託受益権に関しては第一順位の質権を、不動産に関しては第一順位の抵当権を設定することを予定しています。借入における概要については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／<借入れの予定>」をご参照下さい。

##### <訂正後>

本投資法人は、取得予定資産（共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間6年のローンを含む借入れ（貸付人兼担保権者：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団及び株式会社三井住友銀行、被担保債権額：405億円及び上限40億円）を行う予定です。当該借入れにあたり、取得予定資産のうち、信託受益権に関しては第一順位の質権を、不動産に関しては第一順位の抵当権を設定することを予定しています。借入れにおける概要については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／<借入れの予定>」をご参照下さい。



### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第5【投資法人の経理状況】

##### 2【投資法人の現況】

<借入れの予定>

<訂正前>

タームローン

本投資法人は、本書提出日現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間5年のローンを含む以下の借入れを行います。但し、下記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

借入先	借入予定総額	利率 (注3)	返済期限 (注4)	返済方法	用途
株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	405億円(注2)	基準金利に0.6%を加えた利率	借入実行日より1年後の応当日	分割返済 (注5)	取得予定資産の購入資金及びそれに関連する費用
		基準金利に0.7%を加えた利率	借入実行日より3年後の応当日		
		基準金利に0.8%を加えた利率	借入実行日より5年後の応当日		

- (注1) かかる借入れは、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) かかる金額は、本書提出日現在の予定額です。実際の借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注4) 返済期限は、本書提出日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注5) 平成26年4月を初回とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。
- (注6) 借入先との契約に基づき、本投資法人の資産につき担保設定を行う見込みです。また、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されることがあります。

<訂正後>

タームローン

本投資法人は、本書提出日現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、最長借入期間6年のローンを含む以下の借入れを行います。但し、下記「借入先」欄記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

借入先	借入予定総額	利率 (注4)	返済期限 (注5)	返済方法	用途
株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団	405億円 (注2)	基準金利に0.6% を加えた利率	借入実行日より1年後の 応当日	分割返済 (注6)	取得予定 資産の購 入資金及 びそれに 関連する 費用
		基準金利に0.7% を加えた利率	借入実行日より3年後の 応当日		
		基準金利に0.8% を加えた利率	借入実行日より5年後の 応当日		
株式会社三井住友銀行	上限40億円 (注3)	基準金利に1.0% を加えた利率	借入実行日より1年後の 応当日	期限一括 返済	取得予定 資産の購 入資金及 びそれに 関連する 費用
			借入実行日より6年後の 応当日	分割返済 (注6)	

(注1) かかる借入れは、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) かかる金額は、平成25年9月19日現在の予定額です。実際の借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) かかる金額は、平成25年9月19日現在の予定額です。実際の借入総額は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに「借入実行日より1年後の応当日」による借入れのみに変更される場合があり、また、上限40億円の借入れそのものが全く行われない場合があります。

(注4) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注5) 返済期限は、平成25年9月19日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注6) 平成26年4月を初回とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。

(注7) 借入先との契約に基づき、本投資法人の資産につき担保設定を行う見込みです。また、本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブの設定が求められる等の財務制限条項が付されることがあります。

## 第四部【その他】

<訂正前>

(前略)

6. 目論見書の表紙以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

(中略)

財務戦略

安定的な財務運営

(中略)

### 借入れの予定

借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	用途
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	405億円	基準金利に0.6% を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日	分割返済*	取得予定資産の 購入資金及び それに関連する 費用
		基準金利に0.7% を加えた利率	借入実行日より 3年後の応当日		
		基準金利に0.8% を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日		

※平成26年4月を初回とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。

(注) 上記借入れの詳細は、本文中の「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況」をご参照下さい。

(後略)

<訂正後>

(前略)

6. 目論見書の表紙以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

(中略)

財務戦略

安定的な財務運営

(中略)

### 借入れの予定

借入先	借入予定総額	利率	返済期限	返済方法	用途
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	405億円	基準金利に0.6% を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日	分割返済*	取得予定資産の 購入資金及び それに関連する 費用
		基準金利に0.7% を加えた利率	借入実行日より 3年後の応当日		
		基準金利に0.8% を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日		
株式会社三井住友銀行	上限40億円**	基準金利に1.0% を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日	期限一括 返済	取得予定資産の 購入資金及び それに関連する 費用
			借入実行日より 6年後の応当日	分割返済*	

※平成26年4月を初回とし、以後6ヶ月ごとに元本の一部の返済を行い、残額を返済期限に一括返済する予定です。

※※実際の借入総額は、本募集による手取金額等と勘案した上、最終的な借入実行の時点までに「借入実行日より1年後の応当日」による借入れのみに変更される場合があります。また上限40億円の借入れそのものが全く行われない場合があります。

(注) 上記借入れの詳細は、本文中の「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 2 投資法人の現況」をご参照下さい。

(後略)