

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2019年11月29日

不動産投資信託証券発行者名
産業ファンド投資法人 (コード番号3249)
代表者名 執行役員 倉都康行
URL: <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 岡本勝治
問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦
TEL: 03-5293-7091

2019年11月29日付で公表したプレスリリースの補足資料

「2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」



「IIF厚木マニュファクチャリングセンター(建物)」^(注1)



「IIF横浜都筑R&Dセンター」

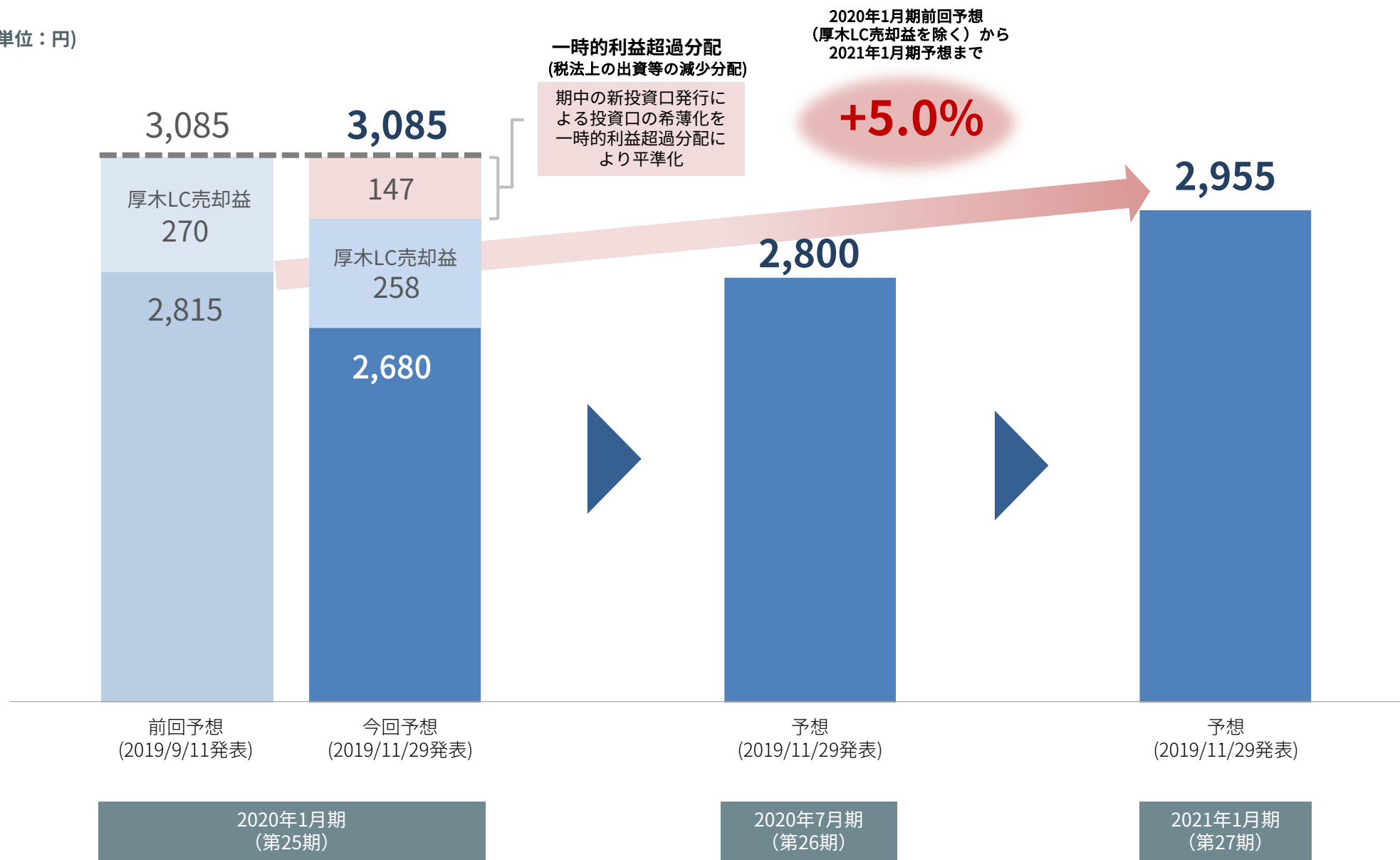
証券コード

3249

新規資産取得を通じた投資主価値の向上

■ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）^(注2) の推移（予想）

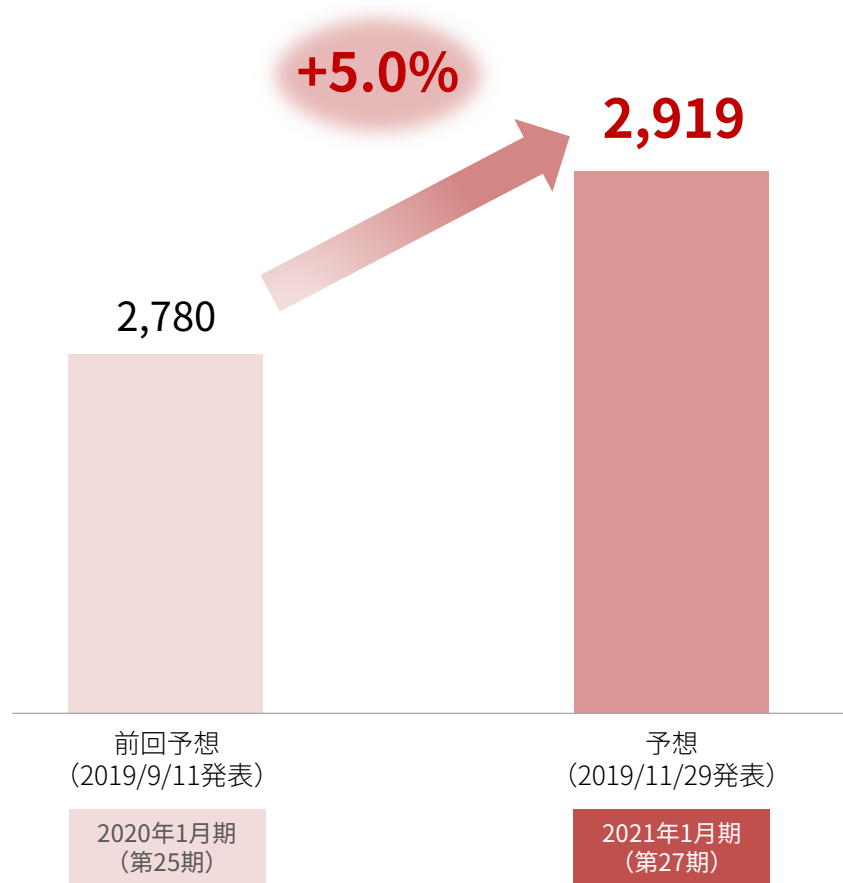
(単位：円)



1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）^{*}は5.0%向上の見込み^(注3)

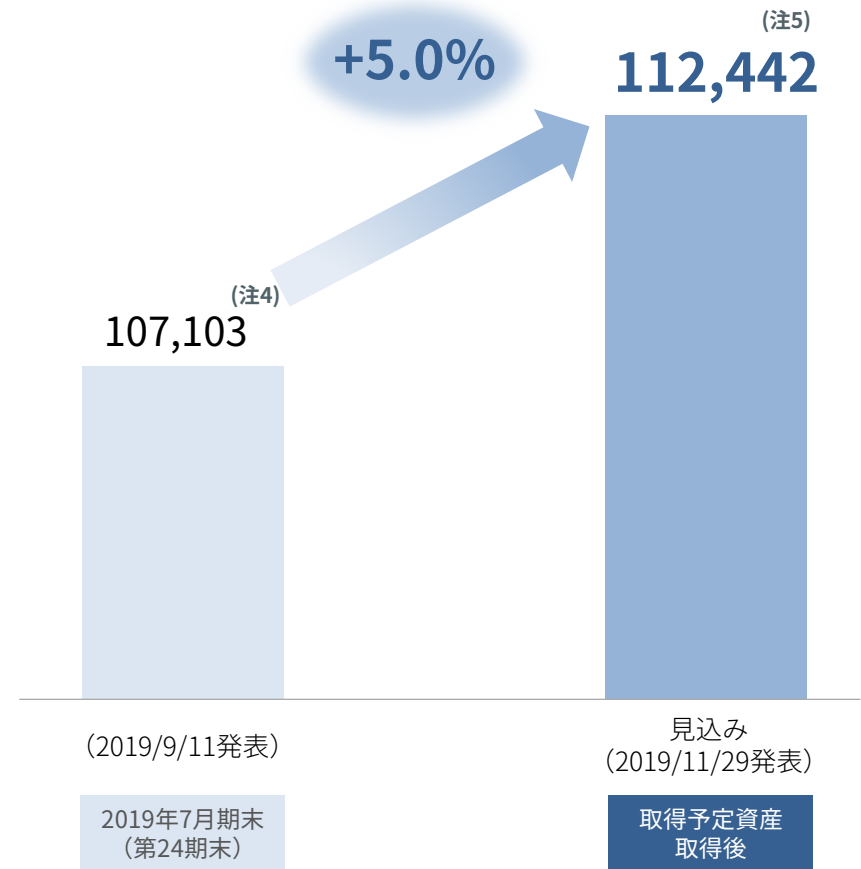
1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）の推移（予想）

(単位：円)



1口当たりNAVの推移（予想）

(単位：円)



^{*}「1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定して試算した1口当たり分配金予想をいいます。なお、2020年1月期（第25期）については、当該分配金予想から2019年8月1日付で譲渡を行ったIIF厚木ロジスティクスセンター（信託受益権（準共有持分50%））の売却益の影響を除外した1口当たり分配金予想をいいます。

各種注記及び計算式

(注1)

- 本投資法人は底地を既に保有しており、本募集*に伴い底地上の建物のみを取得する予定です。
- 本募集に伴う取得予定資産の概要については、本日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」をご参照ください。
*「本募集」の定義については、本日付で公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2)

- 「1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）」には、利益超過分配金（一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配及び税法上の出資等の減少分配）を含みます。
- 1口当たり分配金の予想の前提条件については、本日付で公表したプレスリリース「2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- 「厚木LC」とは、IIF厚木ロジスティクスセンターをいいます。以下同じです。
- 本投資法人は、2019年3月13日付で厚木LCの信託受益権譲渡契約を締結し、第一回譲渡を2019年3月29日（信託受益権（準共有持分50%））、第二回譲渡を2019年8月1日（信託受益権（準共有持分50%））に、それぞれ実行しています。なお、不動産等売却益として第24期に約470百万円を計上し、第25期に約485百万円を計上予定です。
- 「厚木LC売却益」は、2020年1月期（第25期）に計上予定の不動産等売却益を期末発行済投資口数（2020年1月期（第25期）については1,880,016口を想定）で除して計算しています。
- 「一時的利益超過分配」は本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産管理計画書に定める方針に従い、資産の取得や新投資口の発行等の資金調行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たりの分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、一時的な利益を超えた金銭の分配として分配するものであり、毎期継続的な利益超過分配については原則として行わないものとします。2020年1月期（第25期）においては1口当たり147円の利益超過分配（一時的利益超過分配）を行うことを想定していますが、「一時的利益超過分配」には一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配は含まれていません。
- 「前回予想」とは、2019年9月11日付「2019年7月期 決算短信（REIT）」及び「2019年7月期（第24期）決算説明会資料」にて発表した2020年1月期（第25期）の1口当たり分配金等の予想をいいます。以下同じです。

◇1口当たり分配金の予想についての留意事項

2020年1月期（第25期）、2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の予想数値は、本日付で公表したプレスリリース「2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に発行される新投資口の発行口数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。

(注3)

- 2020年1月期（第25期）及び2021年1月期（第27期）の「1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）」は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。

(注4) 2019年7月期末（第24期末）の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めており、2019年8月1日に譲渡済みの厚木LC（信託受益権（準共有持分50%））（以下「譲渡済資産」といいます。）に関する含み益を除いて算出しています。

$$2019年7月期末（第24期末）の1口当たりNAV = \{2019年7月期末（第24期末）の出資総額 + 2019年7月期末（第24期末）の鑑定評価額に対する含み益の合計（譲渡済資産に関する含み益を除く）\} \div 2019年7月期末（第24期末）の発行済投資口総数$$

(注5) 取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

$$取得予定資産取得後の1口当たりNAV = \{2019年7月期末（第24期末）の出資総額 + 本募集における発行価額の総額の上限* + 本第三者割当***における発行価額の総額の上限* + 取得予定資産取得後の鑑定評価額に対する含み益の合計（譲渡済資産に関する含み益を除く）\} \div 取得予定資産取得後の発行済投資口総数**$$

* 本募集における発行価額の総額の上限及び本第三者割当における発行価額の総額の上限は、2019年11月15日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口***の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり156,584円と仮定して算出したものです。また、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、本第三者割当における発行口数の全部について、野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは本見込値よりも低くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは本見込値よりも高くなります。

** 本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当における発行口数の全部について、野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、上記の仮定の下、譲渡済資産を除く2019年7月期末（第24期末）時点の保有資産の鑑定評価額及び2019年7月期（第24期）の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した2019年7月期（第24期）のNAVに、取得予定資産の含み益等を加え、取得予定資産取得後の予想発行済投資口総数で除して算出した本日現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

*** 各用語の定義については、本日付で公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ディスクレーム

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人が2019年11月29日付で公表したプレスリリースに関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産及びその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは2019年11月29日付で提出した有価証券届出書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）