

2019年5月14日

各 位

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 執行役員インベストリアル本部長 上田 英彦
TEL : 03-5293-7091

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年5月14日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 募集投資口数 90,700口

(2) 払込金額 未定

（発行価額）

（日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、2019年5月22日（水）から2019年5月28日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が募集投資口 1 口当たりの払込金として受け取る金額である。）

(3) 払込金額（発行価額）の総額 未定

(4) 募集方法

① 一般募集とし、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社を共同主幹事会社（以下「共同主幹事会社」と総称する。）とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせる。共同主幹事会社以外の引受人は、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券（以下、共同主幹事会社と併せて「引受人」と総称する。）とする。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。

② 発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定する。

- (5) 引受人の対価 引受手数料は支払わず、これに代わるものとして、発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額を引受人の手取金とする。
- (6) 申込単位 1口以上1口単位
- (7) 申込期間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。
- (8) 払込期日 2019年5月29日（水）から2019年6月4日（火）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。
- (9) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (10) 発行価格（募集価格）及び払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売出人及び
売出投資口数 野村証券株式会社 4,500口
上記売出投資口数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、野村証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数である。なお、売出投資口数は上限を示したものであり、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。
- (2) 売出価格 未定
（発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。）
- (3) 売出価格の総額 未定
- (4) 売出方法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社から4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (7) 受渡期日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (8) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (9) 売出価格、その他オーバーアロットメントによる売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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訂正事項（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 4,500口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) (発行価格等決定日に開催する役員会において決定する。なお、払込金額(発行価額)は、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とする。)
- (3) 払込金額(発行価額)の総額 未定
- (4) 割当先及び投資口数 野村證券株式会社 4,500口
- (5) 申込単位 1口以上1口単位
- (6) 申込期間(申込期日) 2019年6月24日(月)
- (7) 払込期日 2019年6月25日(火)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 払込金額(発行価額)、その他第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社から4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は4,500口を予定していますが、当該売出口数は上限の売出口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は2019年5月14日(火)開催の本投資法人の役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口4,500口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、2019年6月25日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年6月18日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記に記載の取引について、野村証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	1,698,816口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	90,700口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1,789,516口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	4,500口 (注1)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口の総口数	1,794,016口 (注1)

(注1) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し野村証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数です。

(注2) 一般募集及び本第三者割当の発行口数の発行済投資口の総口数比（一般募集及び本第三者割当の発行口数の上限を、現在の発行済投資口の総口数で除した数値）は5.6%です。

3. 発行の目的及び理由

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。以下同じです。）を取得することによるポートフォリオの収益力向上と財務安定性の向上を目的として、マーケット動向及び1口当たり分配金の水準等を勘案した結果、公募による新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

11,297,479,200円（上限）

(注) 一般募集における手取金10,763,459,700円及び本第三者割当における手取金上限534,019,500円を併せたものです。また、上記金額は2019年4月19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算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集及び本第三者割当にて調達する資金については、本日付で公表した「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載の本投資法人が新たに取得を予定している特定資産の取得資金の一部に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2018年1月期	2018年7月期	2019年1月期
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	2,568円	2,749円	2,722円
1口当たり分配金	10,282円	2,716円	2,723円
うち1口当たり利益分配金	10,276円	2,715円	2,722円
うち1口当たり利益超過分配金	6円	1円	1円
実績配当性向(注3)	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産(注2)	73,321円	76,385円	76,394円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 本投資法人は、2018年1月31日を基準日、2018年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益及び1口当たり純資産については、2018年1月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 実績配当性向については、次の算式により計算しています。

$$\text{実績配当性向} = \text{1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）} \div \text{1口当たり当期純利益} \times 100$$

なお、2018年7月期の実績配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。

$$\text{実績配当性向} = \text{分配金総額（利益超過分配金は含まない）} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

①最近3営業期間の状況

	2018年1月期	2018年7月期	2019年1月期
始 値	499,500円 □125,200円	124,700円	120,100円
高 値	521,000円 □125,400円	126,400円	121,900円
安 値	454,000円 □122,300円	111,800円	106,600円
終 値	507,000円 □124,800円	120,600円	116,300円

(注) 本投資法人は、2018年1月31日を基準日、2018年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行いました。なお、2018年1月期については、2018年1月29日より当該投資口分割による権利落後の投資口価格で取引されており、□印は、当該投資口分割による権利落後の投資口価格を示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

②最近6ヶ月間の状況

	2018年12月	2019年1月	2月	3月	4月	5月(注)
始 値	111,200円	113,900円	116,000円	119,000円	123,700円	127,100円
高 値	114,100円	120,100円	119,600円	125,400円	127,700円	130,800円
安 値	106,600円	111,100円	115,900円	118,600円	122,200円	126,900円
終 値	113,800円	116,300円	118,500円	123,700円	126,600円	129,400円

(注) 2019年5月の投資口価格については、2019年5月13日現在で表示しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	2019年5月13日
始 値	129,900円
高 値	130,100円
安 値	128,900円
終 値	129,400円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	2018年3月7日
調 達 資 金 の 額	12,623,120,175円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	115,517円
募集時における発行済投資口数	1,588,656口
当該募集による発行投資口数	109,275口
募集後における発行済投資口総数	1,697,931口
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年3月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発 行 期 日	2018年4月4日
調 達 資 金 の 額	102,232,545円
払 込 金 額 (発 行 価 額)	115,517円
募集時における発行済投資口数	1,697,931口
当該募集による発行投資口数	885口
募集後における発行済投資口総数	1,698,816口
割 当 先	S M B C 日 興 証 券 株 式 会 社
発行時における当初の資金使途	全額を取得予定の特定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	2018年4月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

8. その他（売却・追加発行等の制限）

- (1) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、一般募集に関し、共同主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなく、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (2) 三菱商事株式会社は、一般募集に関し、共同主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなく、原則として本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹会社の事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (4) 上記(1)乃至(3)のいずれの場合においても、共同主幹会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

（ご参考）本日付で公表した他のプレスリリース

「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」

「2019年5月14日付で公表したプレスリリースの補足資料」

以上

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。