

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2019年3月13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 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田英彦

TEL : 03-5293-7091

2019年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF厚木ロジスティクスセンター】」

「資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」

証券コード

3249

IIF厚木ロジスティクスセンター：含み益実現とポートフォリオ収益性の改善

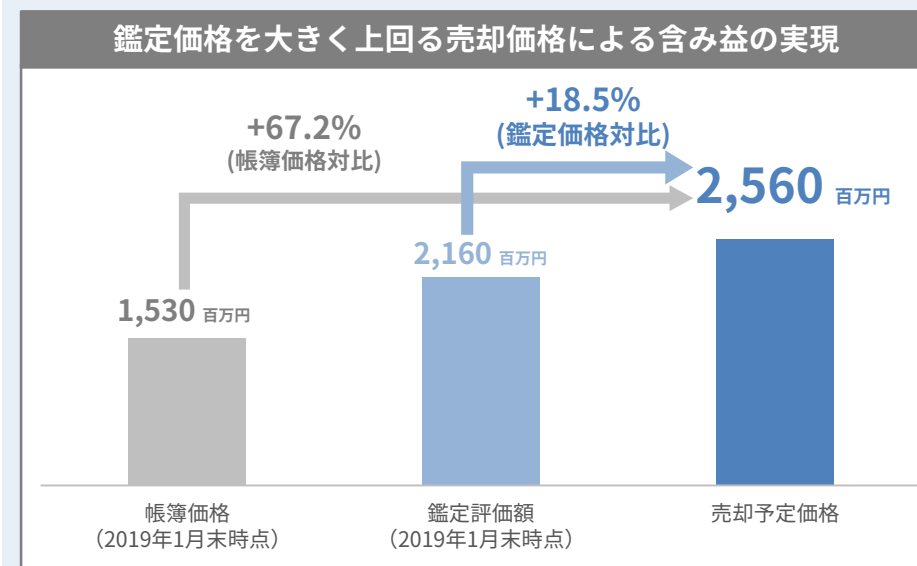
■ ポートフォリオ平均を大幅に下回る償却後利回り（2.1%）の物件売却による収益性の改善



物件特性

- ・「厚木」IC から約2kmに位置し、東名高速道路・圏央道で首都圏広域をカバー可能
- ・2012年7月に、建物北東側部分に6台入庫可能なトラックバースを新設
- ・休憩室増設や各階の空調機設置により、テナントにとって使い勝手の良い設備を具備

取得価格	2,100百万円
所在地	神奈川県厚木市
テナント	富士ロジテック・ネクスト
建築時期	2005年1月31日
土地面積 / 延床面積	5,648.48㎡ / 10,076.58㎡
構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
NOI利回り (注1)	5.2% (ポートフォリオ平均：5.8%)
償却後NOI利回り (注2)	2.1% (ポートフォリオ平均：4.8%)



本売却の効果

- ① ポートフォリオの収益性改善
- ② 含み益の実現による投資主還元
- ③ 売却益と売却資金を活用した収益性向上施策の実施

譲渡予定日

2019年3月29日 (準共有持分割合50%)
2019年8月1日 (準共有持分割合50%)

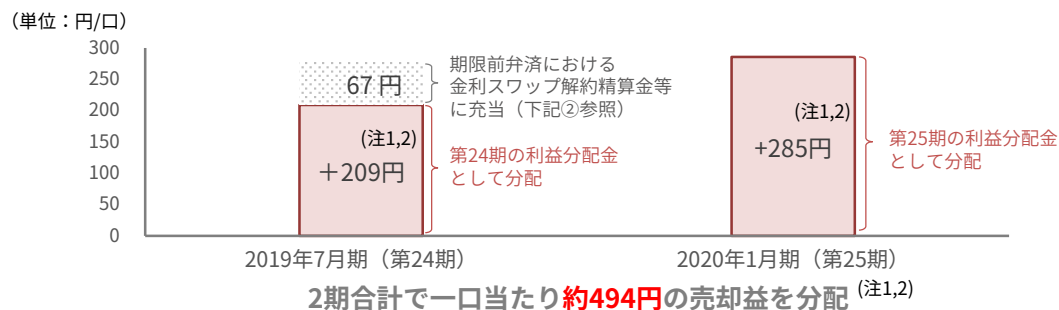
売却益と売却資金の活用により更なる収益性向上を図る

■ 売却資金の3つの活用方法

売却益及び売却資金の活用方法

① 投資主還元を目的とした売却益の分配

< 第24期と第25期の2期に分けて売却益を分配 >



② 金利コスト削減を企図した期限前弁済とリファイナンス

< 売却益を活用した期限前弁済とリファイナンスを実行 > (注1,3)

	借入額	平均借入残存期間	平均適用金利	
借換前	78.5億円	1.2年	1.33%	
借換後	78.5億円	8.6年 (+7.4年)	0.45% (▲0.88%)	分配金上昇効果 +約 20円/口

③ 売却資金による新規物件取得

< 売却資金で新規物件を取得する場合の分配金上昇効果 >

売却資金	新規取得物件の償却後NOI利回り	分配金上昇効果(注1,4)
約15億円	5.0%	+約22円/口
	4.5%	+約20円/口
	4.0%	+約18円/口

(注1) 一口当たり分配金への各影響額は、2019年3月13日時点の発行済総投資口数である1,698,816口を前提に算出しています。

(注2) 売却益の分配額は、売却予定価格、売却時の想定帳簿価格、売却にかかる諸費用（仲介手数料等）の想定額、および、Swapの解約金想定額等を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。

(注3) 借換後の「平均残存期間」及び「平均適用金利」は、2019年3月13日に締結した金銭消費貸借契約等に基づく試算値です。詳細は、2019年3月13日付プレスリリース「資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。また、「分配金上昇効果」は左記平均適用金利を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、同平均適用金利以外の要因にも影響を受けて変動します。以下同じです。

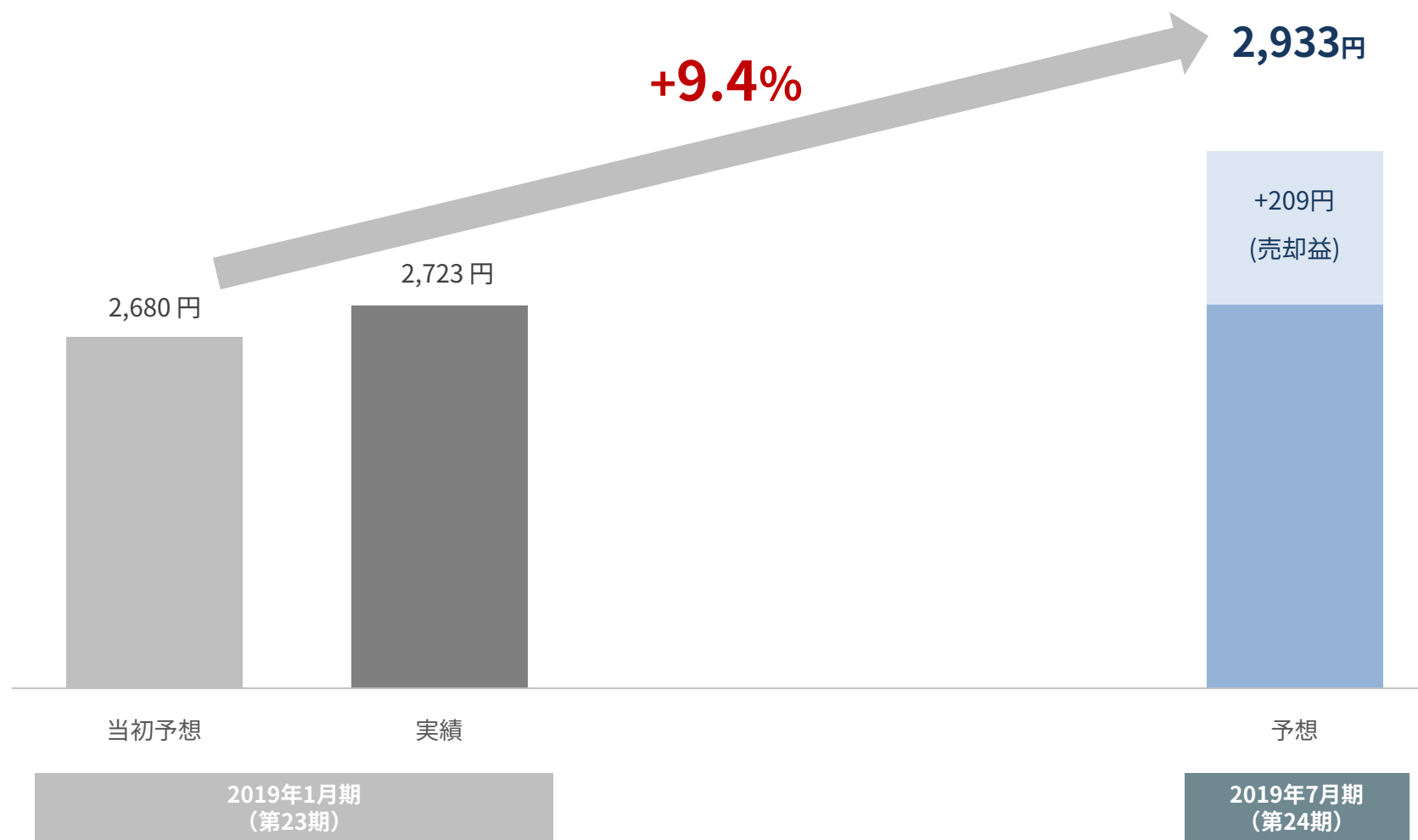
(注4) 「分配金上昇効果」は、売却資金と新規取得物件の想定償却後NOI利回りを基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、売却資金や新規取得物件の想定償却後NOI利回り以外の要因にも影響を受けて変動します。

売却益の分配により第24期分配金は大きく増加見込み

■ 第24期の分配金予想

売却益の実現と既存物件の収益改善により、当初予想対比で+9.4%

【1口当たり分配金】

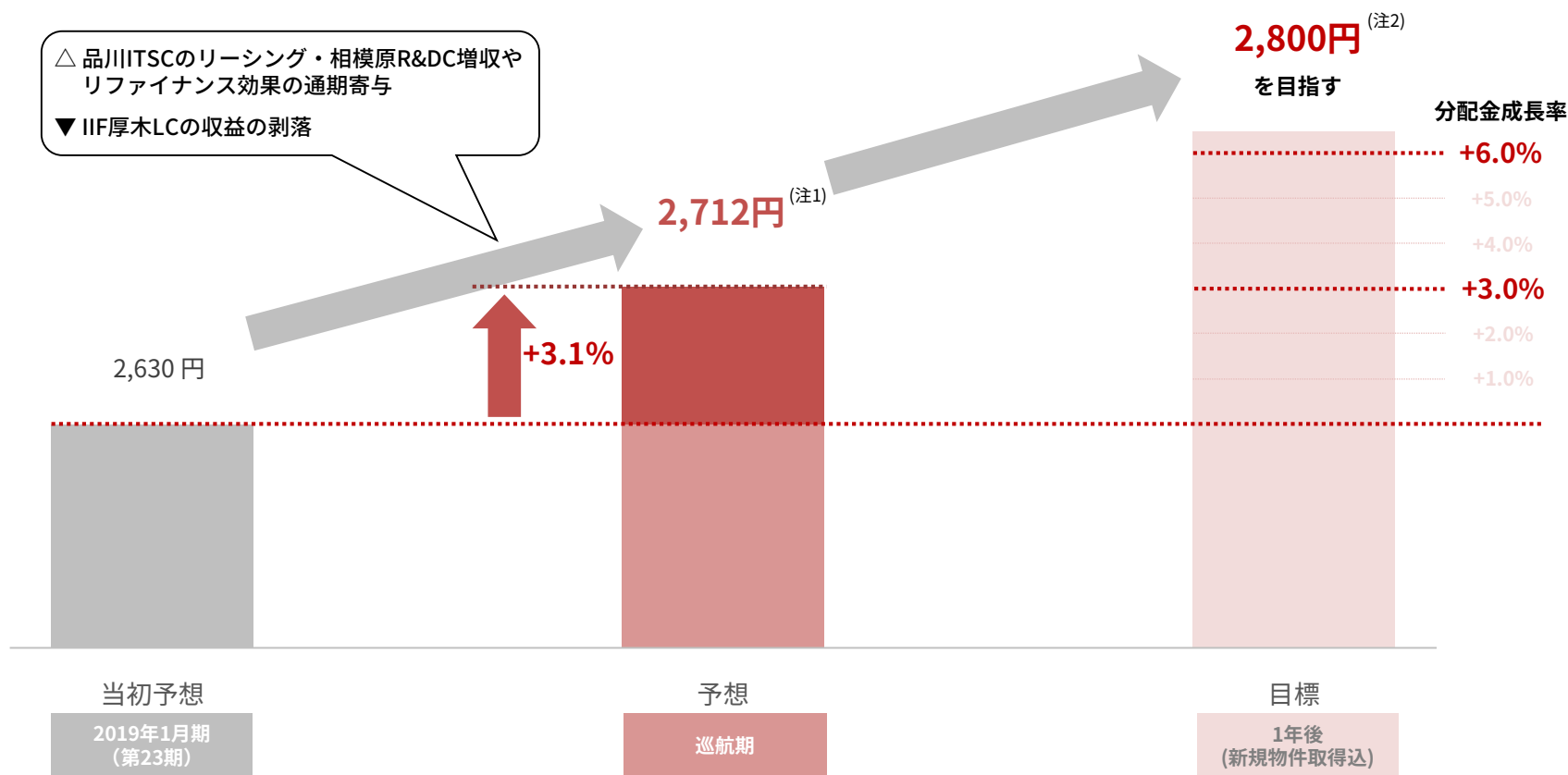


1口当たり分配金（固都税調整後）は+3.1%増加

1口当たり分配金（固都税調整後）の推移

新規物件取得を含め、分配金（固都税調整後）2,800円/口を目指す

【1口当たり分配金（売却益を除く、固都税調整後）】



注記

- P.1 (注1) $\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得価格}$
(注2) $\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得価格}$
* NOIは、2019年1月期（第23期）の実績値を年換算して計算しています。
**減価償却費は、2019年1月期（第23期）の実績値を年換算して計算しています。
- P.4 (注1) IIF品川IITSCのリーシング結果、IIF相模原R&DCの新規賃貸借、借入金の借換及びIIF厚木LCの売却による収益減少の影響等を考慮した試算値であり、その実現を保証するものではありません。
実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。
(注2) 2019年3月13日時点における目標であり、その実現を保証するものではありません。

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、2019年3月13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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさ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、災害及び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。詳しくは本投資法人の有価証券報告書に記載の「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）