

2019年11月29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 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田 英彦
 TEL: 03-5293-7091

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

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9月11日付決算短信(その後の訂正を含みます。)で公表した2020年1月期(第25期:2019年8月1日~2020年1月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、新たに2020年7月期(第26期:2020年2月1日~2020年7月31日)及び2021年1月期(第27期:2020年8月1日~2021年1月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年1月期(第25期:2019年8月1日~2020年1月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想(A)	11,003	6,472	5,532	5,530	3,085	3,083	2
今回発表予想(B)	11,015	6,473	5,522	5,520	3,085	2,936	149
増減額(B-A)	11	0	△10	△10	0	△147	147
増減率	+0.1%	0.0%	△0.2%	△0.2%	0.0%	△4.8%	+7,350%
(参考)前期実績 2019年7月期 (第24期)	10,602	6,218	5,192	5,190	2,933	2,893	40

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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席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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2020年7月期（第26期：2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
2020年7月期 (第26期)	10,984	6,196	5,258	5,256	2,800	2,796	4

3. 2021年1月期（第27期：2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
2021年1月期 (第27期)	11,415	6,519	5,550	5,549	2,955	2,951	4

(注1) 2020年1月期（第25期）予想期末発行済投資口数：1,880,016口（前回発表時：1,794,016口）

2020年7月期（第26期）予想期末発行済投資口数：1,880,016口

2021年1月期（第27期）予想期末発行済投資口数：1,880,016口

2019年11月29日現在の発行済投資口数1,794,016口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数83,900口（上限口数）（国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数並びに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の対象口数）及び第三者割当による新投資口の発行口数2,100口（上限口数）の合計86,000口の発行が全てなされることを前提としています。

(注2) 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、別紙「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）の各運用状況の予想の前提条件」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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）、1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）及び1口当たり利益超過分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本書記載の予想の修正及び予想はこれらを保証するものではありません。

(注3) 1口当たり利益超過分配金の予想数値は、2020年1月期（第25期）には一時差異等調整引当額及び税法上の出資等の減少分配を含み、2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）には一時差異等調整引当額を含みます。

(注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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席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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンターを2019年12月19日付にて、IIF 横浜都筑R&Dセンターを2020年3月2日付にて、IIF 広島西風新都ロジスティクスセンターを2020年4月30日付にて、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）を2020年6月1日付にて、IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）を2020年7月15日付にて、国内募集、海外募集及び第三者割当による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を取得資金として取得する予定です。

これらの結果、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったことなど、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことにより2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。また、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ついては、同様の前提に基づき新たに開示を行うものです。

（ご参考）本日付で公表した他のプレスリリース

- 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- 「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
- 「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」
- 「2019年11月29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して一般に公表するための記者発表文であり、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でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

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）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件										
計算期間	第25期 2019年8月1日～2020年1月31日（184日） 第26期 2020年2月1日～2020年7月31日（182日） 第27期 2020年8月1日～2021年1月31日（184日）										
保有資産	<p>第25期については、本投資法人が、2019年11月29日現在保有している71物件^(注)に加え、以下の取得予定資産5物件のうち1物件（IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンター）の取得を前提とし、第26期及び第27期については、上記に加え以下の取得予定資産5物件のうち4物件（IIF 横浜都筑 R&D センター、IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）及び IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地））の取得を前提としています。なお、全ての取得予定資産につき、売買契約を締結済みであり、取得予定時期は以下のとおりです。</p> <p>(注) 取得予定資産である IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）に係る底地である IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）を含みます。なお、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の物件数の算出にあたっては、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）は、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）と併せて1物件として算出する予定です。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター</td> <td>2019年12月19日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF横浜都筑R&Dセンター</td> <td>2020年3月2日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF広島西風新都ロジスティクスセンター</td> <td>2020年4月30日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）</td> <td>2020年6月1日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2020年7月15日取得予定</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記の取得予定資産5物件の取得後は、2021年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件の取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2019年12月19日取得予定	IIF横浜都筑R&Dセンター	2020年3月2日取得予定	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	2020年4月30日取得予定	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）	2020年6月1日取得予定	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020年7月15日取得予定
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2019年12月19日取得予定										
IIF横浜都筑R&Dセンター	2020年3月2日取得予定										
IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	2020年4月30日取得予定										
IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）	2020年6月1日取得予定										
IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020年7月15日取得予定										
有利子負債	<p>2019年11月29日現在の有利子負債総額は156,583百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内に返済予定のものを含みます。）146,583百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>上記「保有資産」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2020年4月27日に長期借入金3,000百万円、2020年5月28日に長期借入金7,000百万円、2020年7月13日に長期借入金4,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>また2019年11月29日以降、第27期末までに返済期限が到来する有利子負債は、第26期中に返済期限が到来する長期借入金4,000百万円であり、これについては同額の長期借入金による借換えを予定しています。</p> <p>この結果、2020年1月末日の有利子負債総額は156,583百万円、2020年7月末日及び2021年1月末日の有利子負債総額はいずれも170,583百万円となることを前提としています。</p>										

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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席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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
営業収益	賃貸事業収益については、第25期、第26期及び第27期中に有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第25期、第26期及び第27期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。不動産の売却による売却益については、2019年8月1日付で「IIF 厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）」の譲渡を完了したことに伴い、第25期に約485百万円を見込んでいます。なお、当該物件の譲渡後は、2021年1月末日までに物件の譲渡がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件の処分等により変動する可能性があります。
営業費用	第25期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約870百万円、修繕費は約69百万円、第26期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約907百万円、修繕費は約103百万円、第27期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約943百万円、修繕費は約88百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、取得予定資産のうち、IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンターに係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第26期から、IIF 横浜都筑 R&D センター、IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）及び IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第28期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産5物件の取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は約73百万円を想定しています。減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第25期に約1,476百万円、第26期に約1,592百万円、第27期に約1,636百万円を想定しています。なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。
営業外費用	上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第25期に約869百万円、第26期に約867百万円、第27期に約900百万円を見込んでいます。また、新投資口の交付に係る費用の償却としては、第25期に約78百万円、第26期に約68百万円、第27期に約68百万円を見込んでいます。なお、新投資口の交付に係る費用については、36か月間で定額法により償却する予定です。
特別損益	第25期、第26期及び第27期において特別損益の発生は見込んでいません。
投資口の発行	2019年11月29日現在の発行済投資口総数1,794,016口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数83,900口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数2,100口（上限）の合計86,000口（上限）の発行が全てなされることを前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。なお、第25期、第26期及び第27期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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席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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち一時差異等 調整引当額)</p>	<p>2016年9月1日付で取得したIIF加須ロジスティクスセンター、2016年12月22日付で取得したIIF羽村ロジスティクスセンター及び2019年6月3日付で取得したIIF市川フードプロセスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、また、2020年3月2日付で取得予定のIIF横浜都筑R&Dセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上する予定であり、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。第25期においては1口当たり2円、第26期においては1口当たり4円、第27期においては1口当たり4円の利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行うことを想定しています。</p>
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の出 資等の減少分配)</p>	<p>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算出しています。 本投資法人は、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、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、本投資法人が決定した金額を、一時的利益超過分配(一時的な利益を超えた金銭の分配)として、分配する場合があります。 一時的利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算出された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限^(注)として、総合的に判断した上で決定することを前提としています。 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。 なお、每期継続的な利益超過分配(一時的利益超過分配)については原則として行わないものとします。 (注) 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めないものとします。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ご参考)

【1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の推移（予想）】

	2020年1月期 (第25期) (前回予想) (注1)	2020年1月期 (第25期) (今回予想)	2020年7月期 (第26期) (予想)	2021年1月期 (第27期) (予想)
①1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円/口）	3,085	3,085	2,800	2,955
②1口当たり不動産等売却益（円/口） (注2)	270	258	—	—
③1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円/口）	2	2	4	4
④1口当たり利益超過分配金（税法上の出資等の減少分配）（円/口）	—	147	—	—
⑤上記②、③、④を除く1口当たり分配金（円/口）（① - ② - ③ - ④）	2,813	2,678	2,796	2,951
期末発行済投資口数（口）(注3)	1,794,016	1,880,016	1,880,016	1,880,016

(注1) 「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。

(注2) 詳細は2019年3月13日付プレスリリース「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】」をご参照ください。

(注3) 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）の期末発行済投資口数は、別紙「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）の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【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）^(注1)の推移（予想）】

	2020年1月期 (第25期) (前回予想)	2020年1月期 (第25期) (今回予想)	2020年7月期 (第26期) (予想)	2021年1月期 (第27期) (予想)
費用化されていない固都税等の試算値(百万円) ^(注2)	62	64	73	67
不動産等売却益(百万円) ^(注3)	485	485	—	—
①1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額) (円/口)	2	2	4	4
②1口当たり利益超過分配金 (税法上の出資等の減少分配)(円/口)	—	147	—	—
③上記①、②を除く1口当たり分配金(固都税調整後かつ売却益の影響を除く) (円/口)	2,778	2,644	2,757	2,915
④上記②を除く1口当たり分配金(固都税調整後かつ売却益の影響を除く)(円/口)	2,780	2,646	2,761	2,919
期末発行済投資口数(口) ^(注4)	1,794,016	1,880,016	1,880,016	1,880,016

(注1) 「1口当たり分配金予想(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(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。したがって、各1口当たり分配金予想(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2) 「費用化されていない固都税等の試算値」とは、固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、取得原価に算入されているため当該計算期において費用化されていない額の試算値です。

(注3) 詳細は2019年3月13日付プレスリリース「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】」をご参照ください。

(注4) 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)の期末発行済投資口数は、別紙「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)の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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席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、投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【1口当たりNAVの推移（予想）】

	2019年7月期末 ^(注1) (第24期末)	取得予定資産取得後 ^(注2) (2020年7月15日時点) (見込み)
1口当たりNAV (円/口)	107,103	112,442
発行済投資口数 (口) ^(注3)	1,794,016	1,880,016

(注1) 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IIF厚木ロジスティクスセンター(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)} ÷ 2019年7月期末(第24期末)の発行済投資口総数

(注2) 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)} ÷ 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。

(注3) 取得予定資産取得後(2020年7月15日時点)の発行済投資口数は、別紙「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)の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための記者発表文であり、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)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされ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募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。