

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2019年5月14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5月14日付で公表したプレスリリースの補足資料

「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」



「IIF新川崎R&Dセンター」



「IIF市川フードプロセスセンター」

証券コード

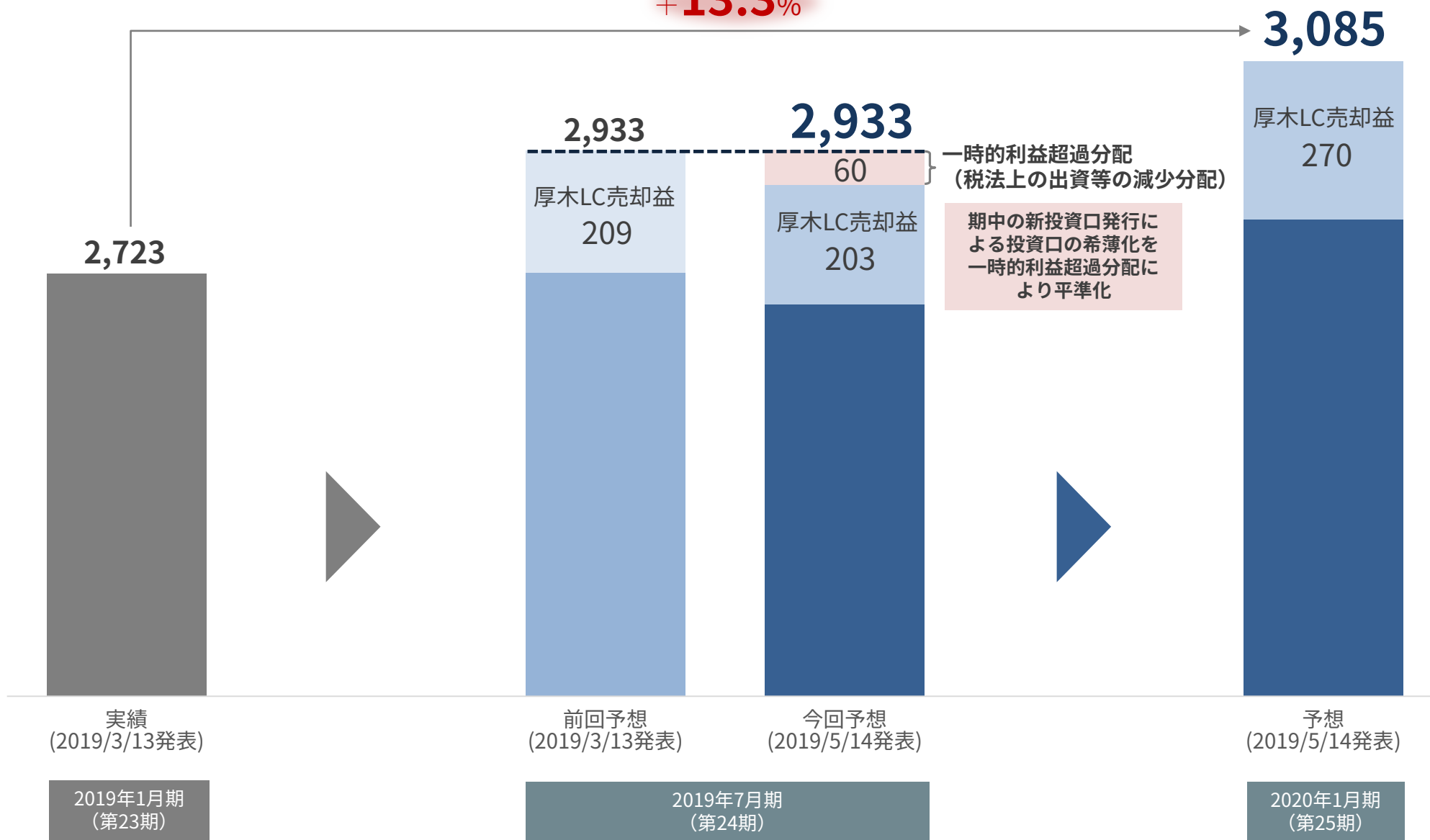
3249

新規資産取得を通じた投資主価値の向上

■ 1口当たり分配金の推移 (注1)

(円/口)

+13.3%

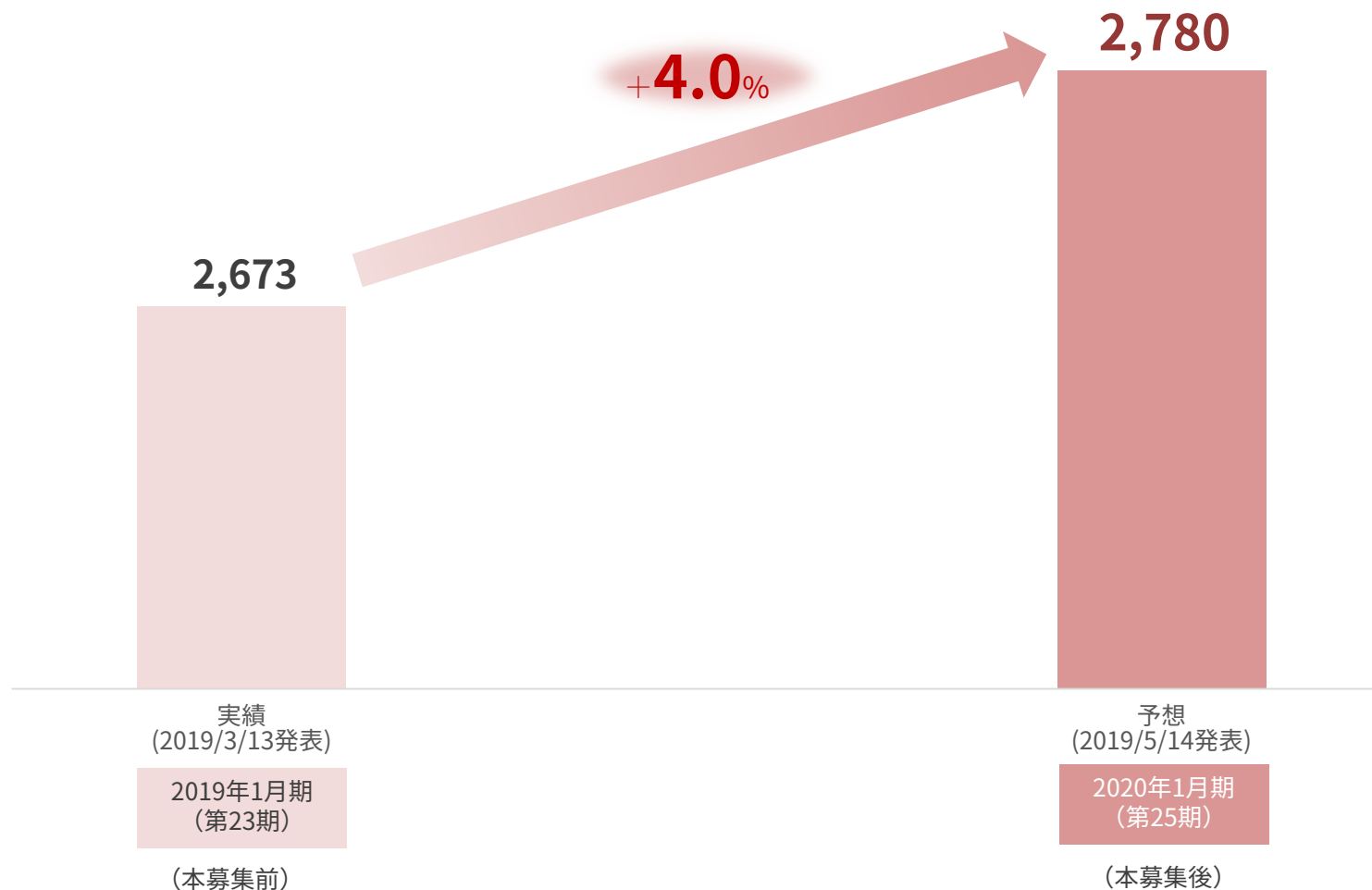


1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）^{（注2）} は+4.0%成長（見込み）

■ 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

本募集に伴う取得予定資産^{（注3）}の内、IIF新川崎R&Dセンターについては、現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社との定期建物賃貸借契約は2020年4月23日に中途解約される予定ですが、後継テナントであるNECネットエスアイ株式会社と期間10年の定期建物賃貸借契約を締結済みであり、2020年4月より賃料アップが実現する予定です。従って、本日公表した2020年1月期（第25期）の予想には本テナント入替えの効果は反映されておりません。

（円/口）



*「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、かつIIF厚木ロジスティクスセンターの売却益を除いて試算した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)

- 1口当たり分配金には、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「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。
- 「厚木LC」とは、IIF厚木ロジスティクスセンターをいいます。
- 本投資法人は、2019年3月13日付で厚木LCの信託受益権売買契約を締結しており、第一回譲渡日は2019年3月29日（準共有持分50%）（譲渡済）、第二回譲渡日は2019年8月1日（準共有持分50%）を予定しています。なお、不動産等売却益として第24期に約469百万円、第25期に約484百万円をそれぞれ計上予定です。
- 「厚木LC売却益」は、各期に計上予定の不動産等売却益を期末発行済投資口数で除して計算しています。なお、2019年7月期（第24期）については第24期に計上予定の不動産等売却益から、期限前弁済に伴う金利スワップ清算金を控除し、期末発行済投資口数で除して計算しています。資金の借換え等については、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。
- 「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。2019年7月期（第24期）においては1口当たり60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。

◇1口当たり分配金の予想についての留意事項

2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25期）の予想数値は、本日付で公表したプレスリリース「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」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2) 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3) 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「国内不動産及び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。

【ディスクレームー】

- 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5月14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却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5月14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）