

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2020年7月27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

## 2020年7月27日付で公表したプレスリリースの補足資料

「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」



「IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）」（注1）



「IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）」（注1）

証券コード

3249

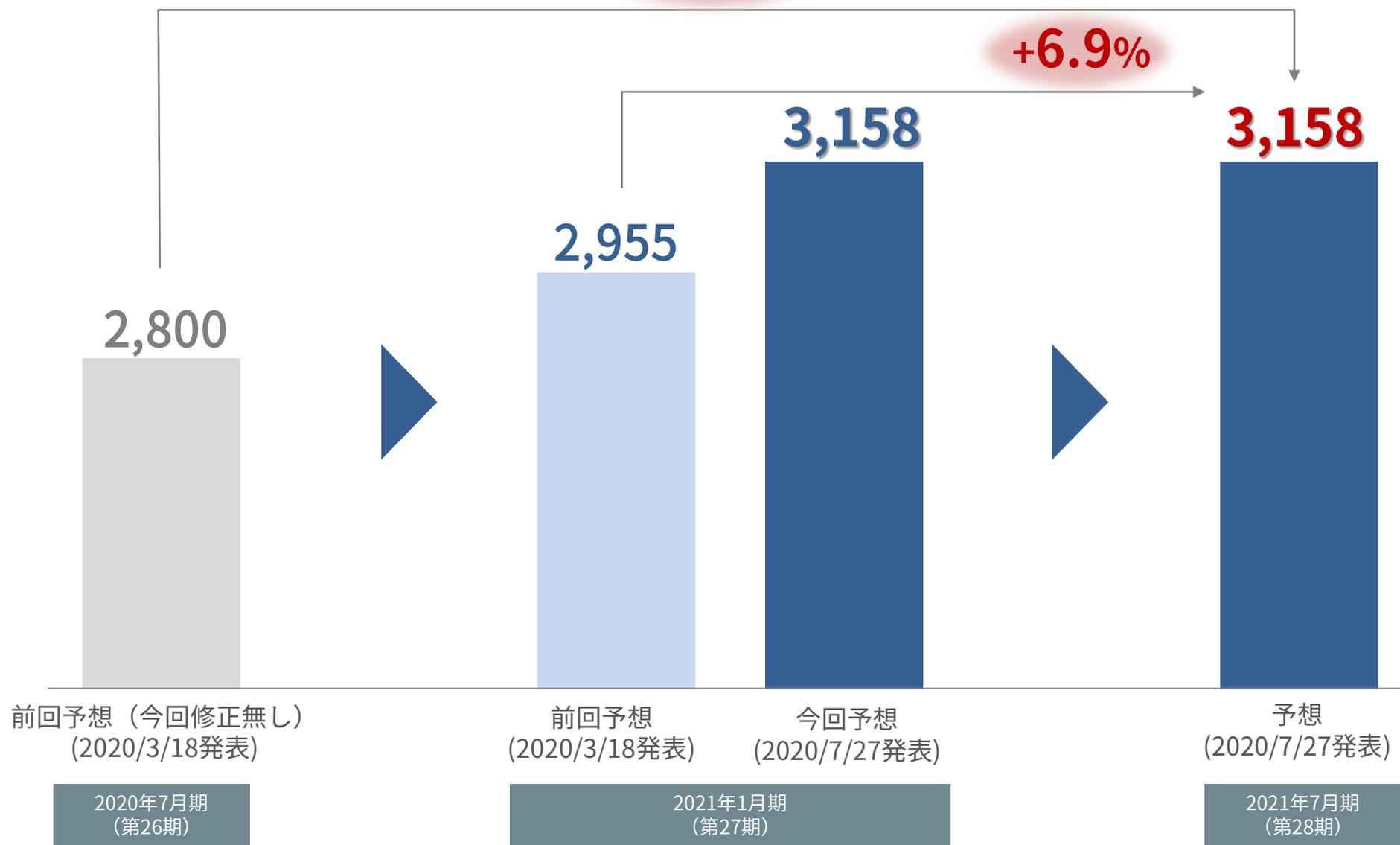
# 新規資産取得を通じた投資主価値の向上

## ■ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の推移（予想）<sup>(注2)</sup>

(単位：円)

+12.8%

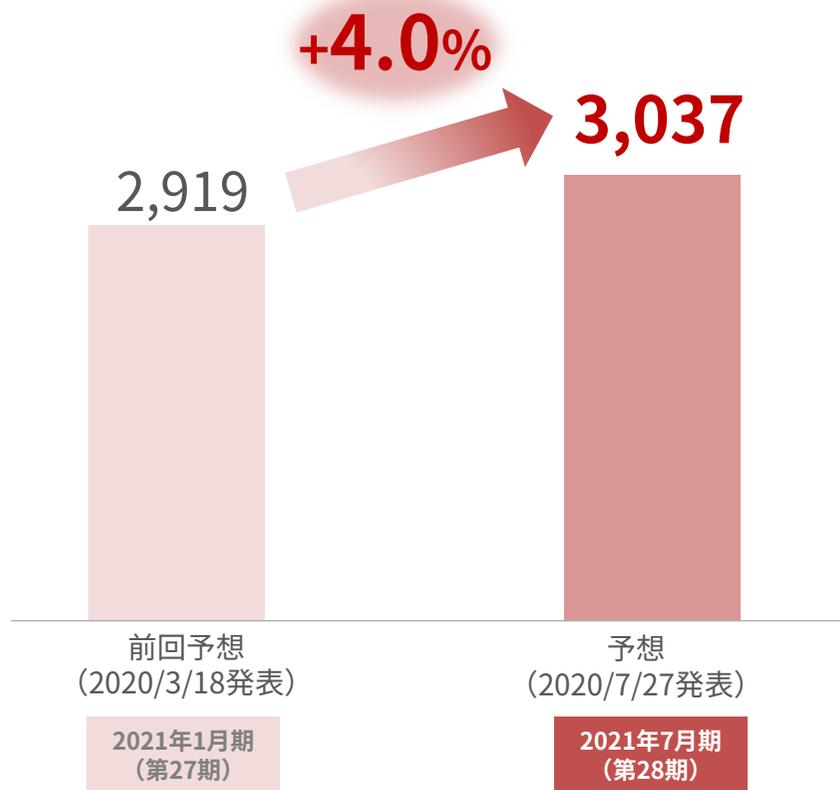
+6.9%



# 1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）<sup>(注3)</sup> は4.0%向上の見込み

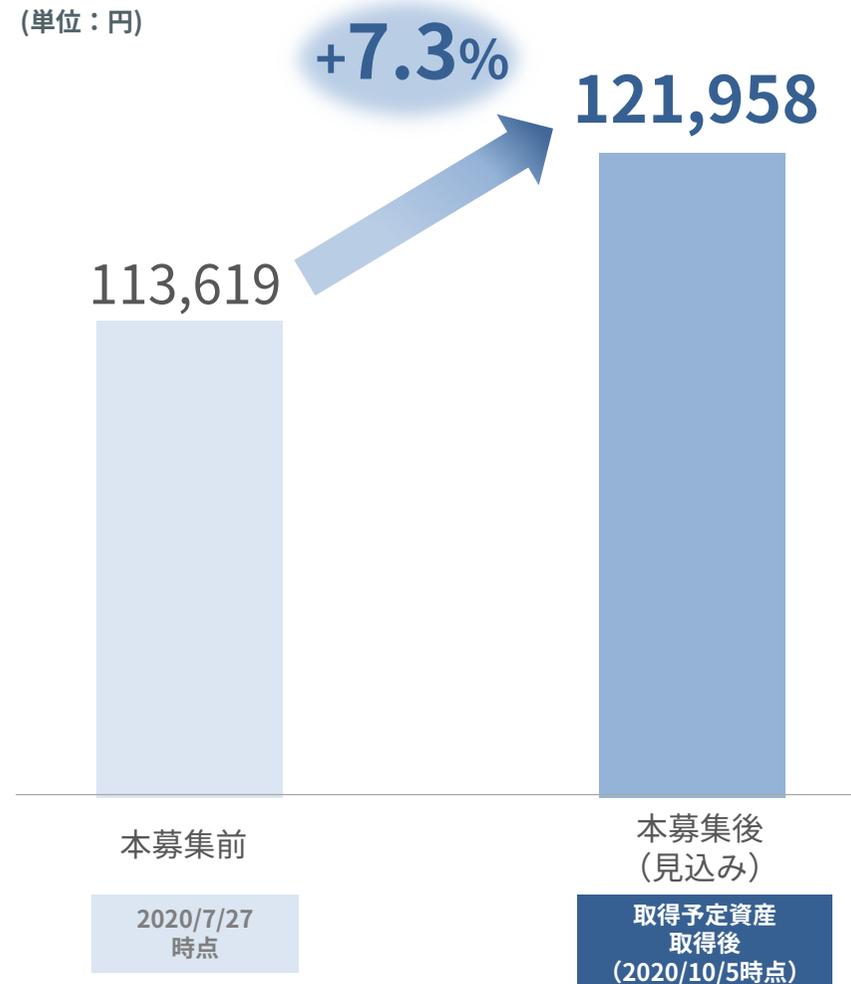
## 1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）<sup>\*</sup>の推移（予想）

(単位：円)



## 1口当たりNAVの推移（予想）<sup>(注4)(注5)</sup>

(単位：円)



\*「1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）」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、賃料収入調整額による調整を行い試算した1口当たり分配金の予想をいいます。「賃料収入調整額」については、（注3）をご参照ください。

# 各種注記及び計算式

(注1)

- IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）のうち、準共有持分3%については2020年6月12日付、準共有持分57%については2020年7月27日付で、それぞれ売買契約を締結済みです。
- IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）について、点線内の土地を取得する予定です。

(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）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「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28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。

◇1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の予想についての留意事項

2021年1月期（第27期）及び2021年7月期（第28期）の予想数値は、本日付で公表したプレスリリース「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28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（利益超過分配金を含む）は大きく変動する可能性があります。

(注3)

- 「1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）」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。以下同じです。
- 「1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）」における「賃料収入調整額」とは、保有資産の内、1物件（本日付で公表したプレスリリース「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」でお知らせした（別紙）「2021年1月期（第27期）及び2021年7月期（第28期）の各運用状況の予想の前提条件」記載の「営業収益」欄に記載の2物件とは異なる物件）について、2022年1月期（第29期）以降において賃借人の入替えの可能性があり、入替えにより満室稼働になる可能性はあるものの現時点で確定していないことから、2021年7月期（第28期）の分配金には影響はないものの、2021年7月期（第28期）の分配金に基づき調整後1口当たり分配金を参考としてお示しすることに鑑み、保守的に当該物件の賃料収入の全部を見込まないものとして、2021年7月期（第28期）の調整額としているものです。

(注4)

- 2020年7月27日時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出しています。  
2020年7月27日時点の1口当たりNAV = {2020年1月期末（第25期末）時点の出資総額 + 2020年7月27日時点の保有資産の含み益\*} ÷ 2020年1月期末時点の発行済投資口総数

\* 2020年7月27日時点の保有資産の含み益については、第26期取得済資産については2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価額と取得価格との差額を、それ以外の保有資産については2020年1月期末（第25期末）時点の鑑定評価額と簿価との差額を基に算出した数値を記載しています。なお、第26期取得済資産とは、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）をいいます。以下同じです。

(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算出しています。なお、取得予定資産取得後とは、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貸借に関するお知らせ」に記載の資産3物件の取得後である2020年10月5日時点を含みます。以下同じです。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV = {2020年1月期末（第25期末）時点の出資総額 + 本募集\*における発行価額の総額\*\* + 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} ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数\*\*\*\*

\* 「本募集」、「本第三者割当」及び「本投資口」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。以下同じです。また、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貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

\*\* 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の上限として、それぞれ31,556,083,000円及び1,569,087,000円を見込んで算出しています。これらの金額は、2020年7月10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174,343円と仮定して算出したものです。また、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は前記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は前記よりも高くなります。

\*\*\*取得予定資産取得後の鑑定評価額に対する含み益は、以下の計算式により算出しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

取得予定資産取得後の「含み益」= 新規投資口発行及び投資口売出届出目論見書「2 投資対象 (3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ① ポートフォリオ一覧」に記載の期末算定価額又は鑑定評価額の合計 - 2020年1月期末時点の保有資産の期末簿価 - 第26期取得済資産の取得価格の合計 - 取得予定資産の取得予定価格の合計

\*\*\*\* 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、2020年7月27日時点の保有資産の含み益及び2020年1月期（第25期）の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した2020年7月27日時点の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。

# 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2020年7月27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2020年7月27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）