



平成25年1月16日

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都康行
(コード番号3249)

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 久我卓也
問合せ先 インタリアル本部長 西川嘉人
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

平成25年1月16日付で公表した各種施策について



平成25年1月16日付で公表した各種施策について①

平成25年1月16日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」で公表した各種施策と、同日付プレスリリース「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要は以下の通りです。以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、上記各プレスリリースをご参照ください。

アセット

平成25年1月16日付プレスリリース「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」より。

	平成24年6月末日 (第10期末日)現在	第11期物件取得 及び本募集(注1)	取得予定資産 取得後
・取得(予定)資産数	22物件	+ 7物件	→ 29物件
・取得(予定)価格合計(注2)	145,514 百万円	+ 19,843 百万円	→ 165,357 百万円
・平均NOI利回り(注2)	5.9%	+ 7.3%	→ 6.1%
・平均償却後NOI利回り(注2)	4.9%	+ 6.2%	→ 5.0%

(注1) 平成24年12月25日に取得したIIF川口ロジスティクスセンターを含んだ数値です。
 (注2) 土地入札案件であり、現時点では落札の可否が未定であるIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関する建物竣工後の参考値を含んだ数値です。詳細については3頁をご確認ください。

デット

平成25年1月16日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」より。

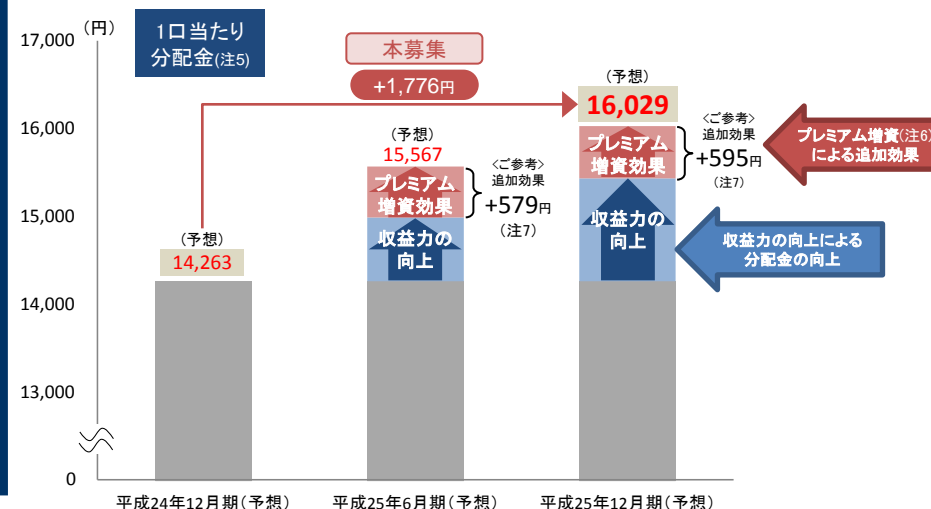
	平成24年6月末日 (第10期末日)現在	取得予定資産 取得後
・LTV(注3)	51.6%	→ 51.3%
・長期比率(注3)	100.0%	→ 100.0%
・固定比率(注3)	61.4%	→ 80.9%
・平均借入残存期間(注3)	4.2年	→ 5.0年
・平均適用金利(注3)	1.31%	→ 1.28%

(ご参考)長期優先債務格付 **AA-**(ポジティブ)(注4)

(注3)、(注4)については3頁をご参照ください。なお、3頁の「LTV、長期比率、固定比率についての留意事項」をあわせてご参照ください。

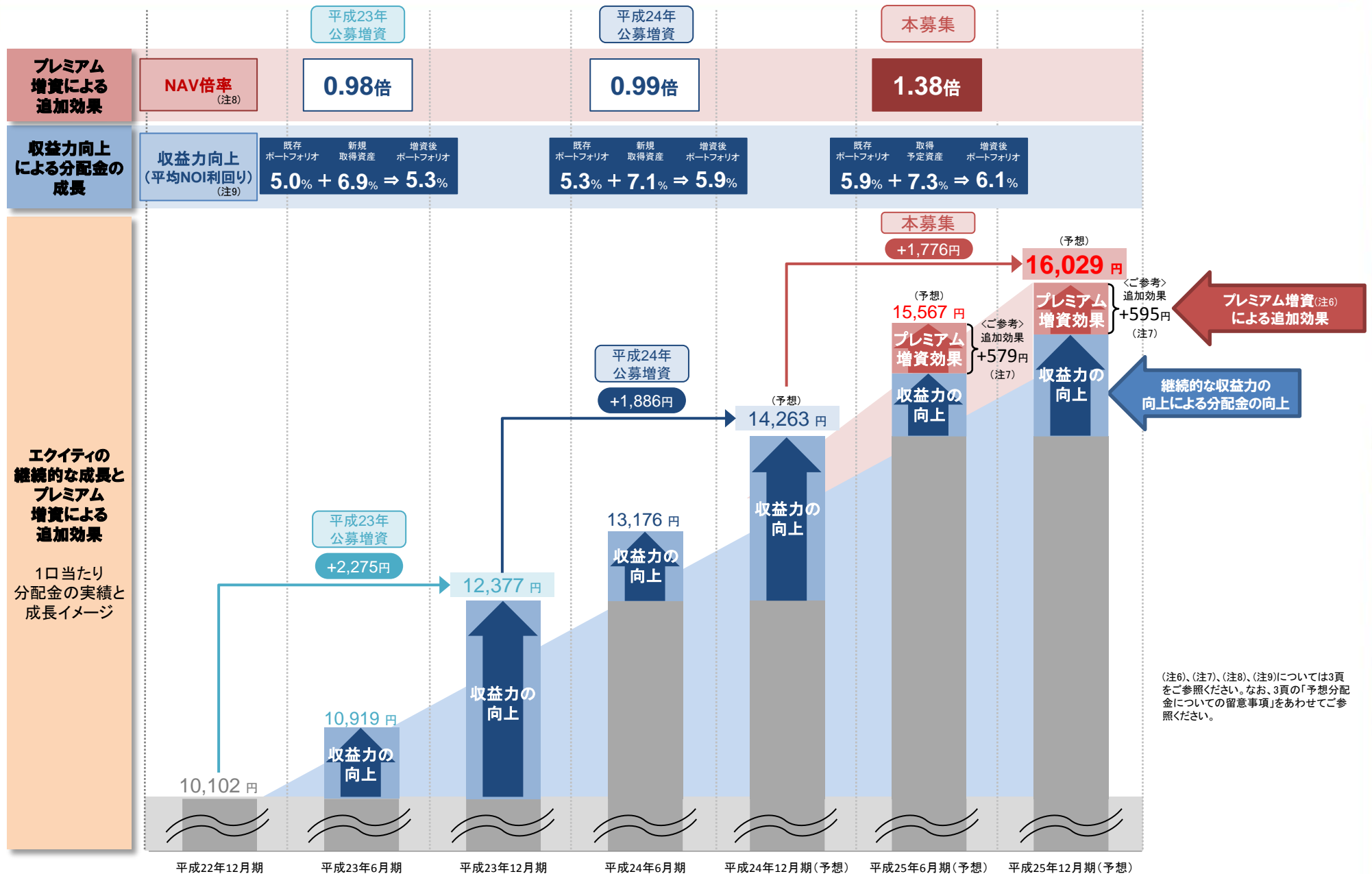
エクイティ

平成25年1月16日付プレスリリース「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」より。



(注5)、(注6)、(注7)については3頁をご参照ください。なお、3頁の「予想分配金についての留意事項」をあわせてご参照ください。

平成25年1月16日付で公表した各種施策について②



(注6)、(注7)、(注8)、(注9)については3頁をご参照ください。なお、3頁の「予想分配金についての留意事項」をあわせてご参照ください。

留意事項

- (注2) 「取得(予定)価格合計」、「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「上位3テナント割合」の計算式については、平成25年1月16日付プレスリリース「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 「LTV」、「長期比率」、「固定比率」、「平均借入残存期間」及び「平均適用金利」の計算式については、平成25年1月16日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付AA-(ポジティブ)を取得しています。
- (注5) 分配金の予想の前提条件については、平成25年1月16日付プレスリリース「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) 「プレミアム増資」とは、投資口価格が1口当たりNAVを上回る状態(NAV倍率が1.0倍超の場合)で、増資を実施することをいいます。本投資法人は、平成24年12月28日の本投資口の投資口価格の水準に照らし、本募集がプレミアム増資に該当すると判断しています。プレミアム増資は、同じ収益力の物件を同じ借入比率で取得することを前提として、プレミアム増資ではない増資を行う場合と比較すると、プレミアム増資の方が新規発行口数が少なく済むため、1口当たり分配金の向上効果及び1口当たりNAVの向上効果が高くなります。なお、プレミアム増資という用語は、増資前後における投資法人全体の1口当たり投資主価値に着目した概念であり、本募集の発行価格が、本募集に応募する投資家にとり有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。本募集に応じて投資口を取得する投資家にとっては、プレミアム増資ではない公募増資やNAV倍率がより低い状態での公募増資の場合とは異なり、直近の期末における1口当たりNAVよりも高い発行価格により本投資口を購入することになる点に、注意が必要です。
- (注7) プレミアム増資による追加効果は、各期の予想分配金と、発行価額の総額の見込額を本募集の発行価額の総額の見込額と同額にすることを前提に、平成24年6月期の1口当たりNAV467,421円を基準として発行価額、発行価額の総額、新規発行口数等を決定して募集を行った場合の想定分配金との差額を記載しています。
- (注8) 「NAV倍率」は、平成23年公募増資については平成23年3月1日(発行価格決定日)、平成24年公募増資については平成24年2月27日(発行価格決定日)、本募集については平成24年12月28日現在の終値に基づき算出しています。投資口価格は変動するものであり、それに伴いNAV倍率も変動します。したがって、本募集のNAV倍率は変動する可能性があることにご留意ください。NAV倍率の計算式は以下の通りです。
- NAV倍率=投資口価格÷1口当たりNAV
1口当たりNAV=NAV÷期末現在の発行済投資口数
NAV=総資産額*+(不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格)-不動産関連資産の期末簿価*)-総負債額*+剰余金*
- *総資産額、不動産関連資産の期末簿価、総負債額及び剰余金は、該当する期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。
- (注9) 既存ポートフォリオの平均NOI利回りは、平成23年公募増資については平成22年12月末日(第7期末日)現在、平成24年公募増資については平成23年12月末日(第9期末日)現在及び本募集については平成24年6月末日(第10期末日)現在におけるポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 既存ポートフォリオの平均NOI利回り=各期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入* - 不動産賃貸事業費用*)の合計+減価償却費の合計*}÷取得価格の合計
- *平成22年12月末日(第7期末日)については、第7期(平成22年7月1日~平成22年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIF横浜都筑テクノロジーセンターについては、第7期(平成22年7月1日~平成22年12月31日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- *平成23年12月末日(第9期末日)については、第9期(平成23年7月1日~平成23年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。
- *平成24年6月末日(第10期末日)については、第10期(平成24年1月1日~平成24年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIF厚木ロジスティクスセンターⅢ、IF三鷹カードセンター、IF東雲R&Dセンター、IF蒲田R&Dセンター、IF座間ITソリューションセンター及びIF品川データセンターについては、第10期(平成24年1月1日~平成24年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- 新規取得資産及び取得予定資産の平均NOI利回りは、以下の計算式により求めています。
- 取得(予定)資産の平均NOI利回り=取得(予定)資産のNOI*の合計÷取得(予定)価格*の合計
- *NOIは、各物件の取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度又は2年目の運営純収益を使用しています。
- *取得(予定)価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を使用しています。ただし、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得予定価格については、本投資法人が決めた土地の入札金額に、建物建築が未着工であることから、本定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額を使用しています。
- 増資後ポートフォリオの平均NOI利回りは、平成23年公募増資については平成23年12月末日(第9期末日)現在、平成24年公募増資については平成24年6月末日(第10期末日)現在におけるポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。本募集については、平成24年6月末日現在におけるポートフォリオの状況に、平成24年12月期(第11期)に取得したIF川崎ロジスティクスセンター及び取得予定資産に係る上記記載のNOI及び取得(予定)価格を単純に合算して算出した数値です。
- 本募集に係る取得予定資産及び増資後ポートフォリオの平均NOI利回りは、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関する参考値を含んでいます。

◇LTV、長期比率、固定比率についての留意事項

- 取得予定資産取得後のLTV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として、それぞれ9,375,262,464円及び228,546,336円を見込んで算出しています。これらの金額は平成24年12月28日現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり607,836円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社が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、本第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込み、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、海外募集における海外引受会社が付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当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、本募集における調達金額は前記よりも減少することとなり、実際のLTVは前記よりも高くなります。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、本募集における調達金額は前記よりも増加することとなり、実際のLTVは前記よりも低くなります。更に、エクイティ調達金額が減少した結果追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の長期比率及び固定比率が変動する可能性があります。
- (※)本募集及び本第三者割当の詳細については、平成25年1月16日付プレスリリース「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。

◇予想分配金についての留意事項

- 平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の予想数値は、平成25年1月16日付プレスリリース「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」別紙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決定される新投資口の発行数・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。

(ご参考) 本日付で発表した他のプレスリリース

(Web上でご確認頂いた場合、以下のタイトルをクリックすることで、本投資法人のWeb頁に記載されている該当リリースが表示され、閲覧することができます。)

- 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- 「国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」
- 「資金の借入れに関するお知らせ」
- 「平成25年6月期(第12期)及び平成25年12月期(第13期)の運用状況の予想に関するお知らせ」

* 本投資法人のホームページ: <http://www.iif-reit.com/>

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、本投資法人の決算の分析等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)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

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)