

産 業

平成27年2月25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21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 辻 徹
問合せ先 インダストリアル本部長 深井聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

平成27年2月25日付で公表した各種施策について



証券コード

3249

平成27年2月25日付で公表した各種施策について①

平成27年2月25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及び貸借に関するお知らせ」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27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17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とおりです。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。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下さい。

アセット

平成27年2月25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及び貸借に関するお知らせ」及び平成27年2月25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。

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得予定資産 6物件

217億円

- ✓ 平均NOI利回り(注1) **5.7%**
- ✓ 平均償却後NOI利回り(注1) **5.1%**
- ✓ 含み益(注2) **1,758百万円**
(平均含み益率(注2)) **(+8.1%)**



IIF相模原R&Dセンター
取得予定価格:3,100百万円



IIF品川ITソリューションセンター
取得予定価格:7,200百万円



IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター
取得予定価格:860百万円



IIF京田辺ロジスティクスセンター
取得予定価格:5,730百万円



IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)
取得予定価格:4,000百万円



IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)
取得予定価格:860百万円

デット

～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

新規借入れによる資金調達

118億円

- ✓ 平均適用金利(注3) **1.1%**
- ✓ 平均借入期間(注3) **9.9年**
- ✓ 固定比率(注3) **100.0%**

受入敷金及び手元資金

エクイティ

平成27年2月25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」より。

～ エクイティの継続的な成長 ～

増資による資金調達(注4)

116億円

- ✓ 新規発行投資口数 **21,500 口**(注5)
- ✓ 発行済投資口数比 **6.5%**(注5)
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**(注6)

平成27年2月25日付で公表した各種施策について②

アセット

平成27年2月25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及び貸借に関するお知らせ」より。

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	平成26年12月末日 (第15期末)現在	本募集	取得予定資産 取得後
・物件数	36物件	+ 6物件	= 42物件
・取得(予定)価格の合計	182,089 百万円	+ 21,750 百万円	= 203,839 百万円
・平均NOI利回り(注1)	5.9%	5.7% →	5.9%
・平均償却後NOI利回り(注1)	4.8%	5.1% →	4.9%

デット

平成27年2月25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。

～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

	平成26年12月末日 (第15期末)現在	取得予定資産 取得後
・平均適用金利(注3)	1.36%	→ 1.34%
・平均借入残存期間(注3)	5.6年	→ 5.7年
・固定比率(注3)	100.0%	→ 100.0%
・簿価LTV(注3)	50.5%	→ 50.3%

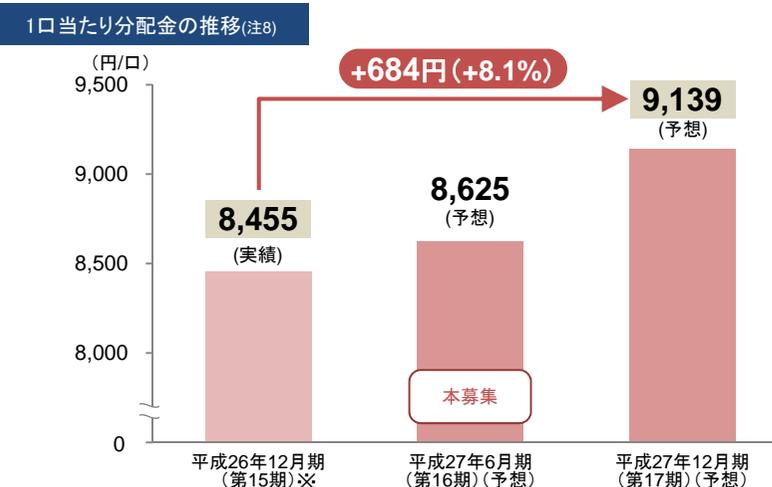
(ご参考)長期発行体格付

AA 安定的 (注7)

エクイティ

平成27年2月25日付プレスリリース「平成27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17期)の運用状況の予想に関するお知らせ」より。

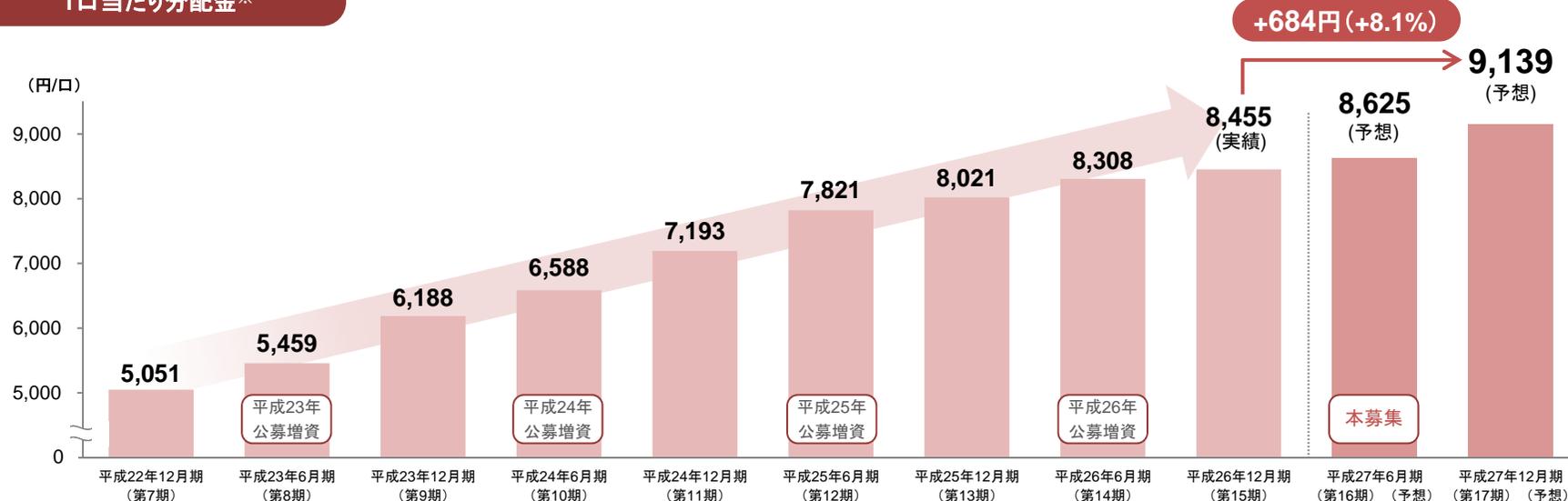
～ エクイティの継続的な成長 ～



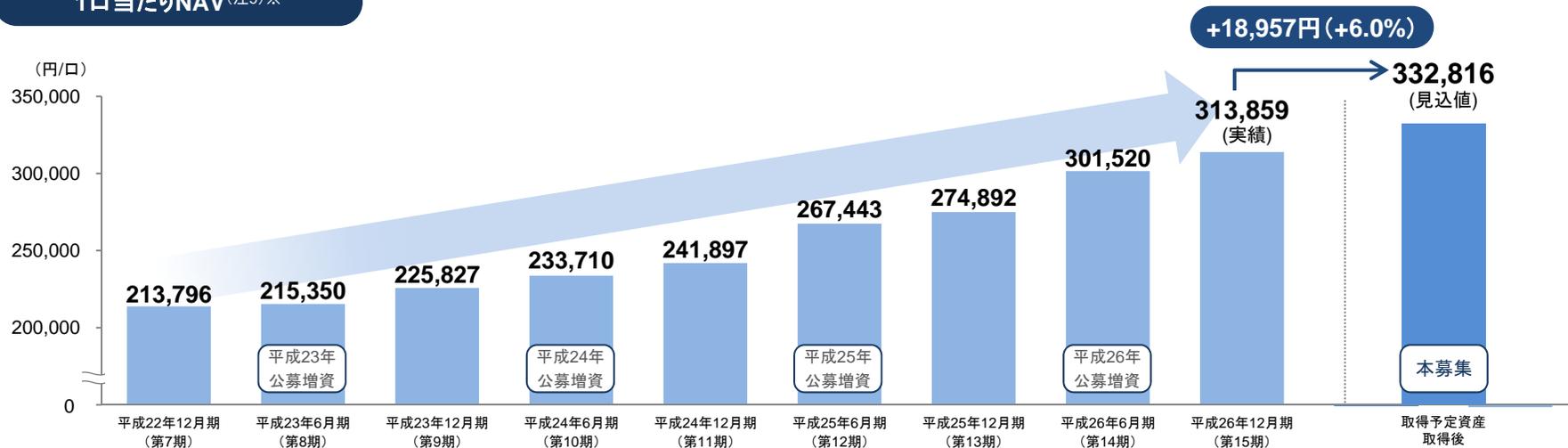
平成27年2月25日付で公表した各種施策について③

第15期分配金実績と比較して、第17期予想分配金は684円(+8.1%)上昇となる見込み

1口当たり分配金※



1口当たりNAV(注9)※



※平成27年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成26年12月期(第15期)までは1口当たり分配金及び1口当たりNAVを2で除し小数以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。

(注9)については4頁をご参照ください。

留意事項

- (注1) 「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」の計算式については、平成27年2月25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及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得予定価格との差額をいいます。なお、取得予定価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。また、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意ください。
「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。
$$\text{平均含み益率} = \text{含み益の合計} \div \text{取得予定価格の合計}$$
- (注3) 「平均適用金利」、「平均借入期間」、「固定比率」、「平均借入残存期間」及び「簿価LTV」の計算式については、平成27年2月25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) 「増資による資金調達」とは、公募増資及び第三者割当による資金調達の上限をいいます。
- (注5) 新規発行投資口数は、平成27年2月25日開催の役員会で決定された公募(以下「本募集」といいます。)のうち、海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利が全て行使され、かつ、平成27年2月25日開催の役員会で決定された第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)については、発行口数の全部について、野村證券株式会社より払込みがなされることを前提とした数値です。当該数値を現在の発行済投資口数で除して算出した割合を発行済投資口数比として記載しています。
- (注6) 「グローバル・オファリング」とは、国内募集及び海外募集をいいます。
- (注7) 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)より長期発行体格付AA(安定的)を取得しています。なお、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。
- (注8) 分配金の予想の前提条件については、平成27年2月25日付プレスリリース「平成27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17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9) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、直近期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額を指しており、平成26年9月25日付参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。
$$1 \text{ 口当たりNAV} = \text{NAV} \div \text{直近期末現在の発行済投資口数}$$

「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額(又は調査価格)に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額(純額)であり、会計上の純資産額とは異なり、また、繰延ヘッジ損益の額の増減等によっては変動しません。
$$\text{NAV} = \text{出資総額} * + (\text{不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格)} - \text{不動産関連資産の期末簿価} *)$$

*出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

◇「平均適用金利」、「平均借入期間」、「固定比率」、「平均借入残存期間」及び「簿価LTV」についての留意事項

- 本募集の発行価額の総額と本第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の平均適用金利、平均借入期間、固定比率、平均借入残存期間及び簿価LTV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27年2月25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27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17期)の予想数値は、平成27年2月25日付プレスリリース「平成27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17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」
「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
「資金の借入れに関するお知らせ」
「平成27年6月期(第16期)及び平成27年12月期(第17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/>

- ▶ 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)