

産 業

平成26年1月15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 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26年1月15日付で公表した各種施策について



平成26年1月15日付で公表した各種施策について①

平成26年1月15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26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15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。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下さい。

アセット

平成26年1月15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」及び平成26年1月15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 **8物件**

166億円

- ✓ 平均NOI利回り(注1) **7.1%**
- ✓ 平均賃貸借残存期間(注2) **16.6年**
- ✓ 定借割合(注2) **76.0%**

5.6%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

デット

～ 安定性の更なる向上 ～

新規借入れによる資金調達

74億円

- ✓ 平均適用金利(注2) **1.5%**
- ✓ 平均借入期間(注2) **10.1年**
- ✓ 固定比率(注2) **100.0%**

受入敷金及び手元資金

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)



取得予定価格 : 1,900 百万円
NOI利回り(注1) : 6.6%

IIF広島ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,540 百万円
NOI利回り : 6.6%

IIF三郷ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,550 百万円
NOI利回り : 6.5%

IIF入間ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,184 百万円
NOI利回り : 6.6%

IIF宮志野ロジスティクスセンターII
(借地権付建物)



取得予定価格 : 1,200 百万円
NOI利回り : 11.1%

IIF印西ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 1,060 百万円
NOI利回り : 7.1%

IIF鳥橋ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 1,570 百万円
NOI利回り : 6.5%

IIF盛岡ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 600 百万円
NOI利回り : 12.4%

エクイティ

平成26年1月15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3)

73億円

- ✓ 新規発行投資口数 **9,100口**(注4)
- ✓ 発行済投資口数比 **5.8%**(注4)
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**(注5)

平成26年1月15日付で公表した各種施策について②

アセット

平成26年1月15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。

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	平成25年6月末日 (第12期末日)現在	本募集 (建物追加取得1物件を含む)	取得予定資産 取得後
・取得(予定)資産数	29物件	+ 8物件	= 36物件
・取得(予定)価格合計	165,357 百万円	+ 16,604 百万円	= 181,961 百万円
・平均NOI利回り(注1)	6.0%	7.1%	→ 6.1%
・平均償却後NOI利回り(注1)	4.9%	5.9%	→ 5.0%

デット

平成26年1月15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。

～ 安定性の更なる向上 ～

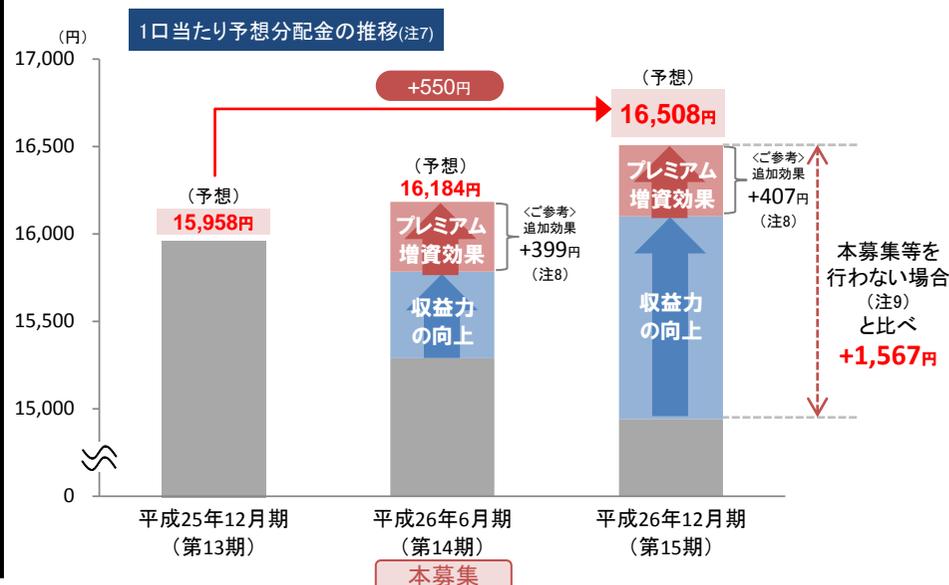
	平成25年6月末日 (第12期末日)現在	取得予定資産 取得後
・平均適用金利(注2)	1.27%	→ 1.40%
・平均借入残存期間(注2)	5.5年	→ 6.2年
・固定比率(注2)	89.3%	→ 100.0%

(ご参考)長期発行体格付 **AA(安定的)**(注6)

エクイティ

平成26年1月15日付プレスリリース「平成26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15期)の運用状況の予想に関するお知らせ」より。

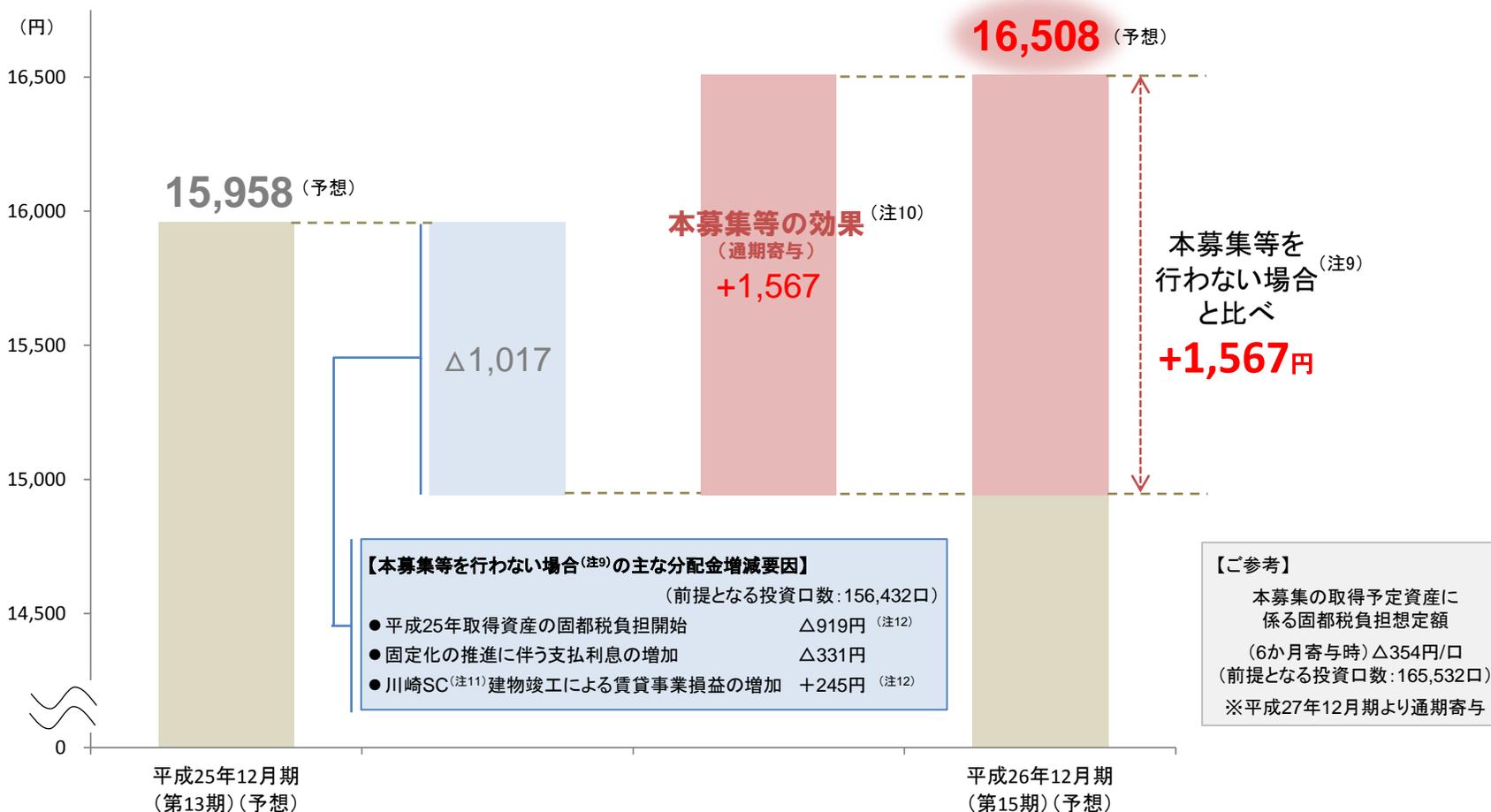
～ エクイティの継続的な成長 ～



平成26年1月15日付で公表した各種施策について③

本募集等の効果^(注10)により、本募集等を行わない場合と比べ、第15期予想分配金は1,567円上昇となる見込み

1口当たり予想分配金の主な増減要因



(注9) 「本募集等を行わない場合」とは、平成26年1月15日付で公表した本募集、資産の取得、資金の借入れ等の各種施策(以下、単に「各種施策」といいます。)を行わない場合をいいます。

(注10) 「本募集等の効果」とは、本募集の効果のみではなく、各種施策の効果の合計をいいます。本募集等の効果は、平成26年12月期の1口当たり予想分配金と本募集を行わない場合の1口当たり想定分配金との差額を記載しています。本募集の効果は、平成26年12月期の1口当たり予想分配金と本募集を行わない場合の1口当たり想定分配金との差額を記載しています。本募集が予定通りに行われた場合でも、本募集を除く各種施策が予定通り行われない場合は、現在試算している本募集等の効果は変更される可能性があります。

(注11) 「川崎SC」とは、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)をいいます。

(注12) 川崎SCは平成25年取得資産であり、川崎SCの固都税負担開始による分配金減少額は、「平成25年取得資産の固都税負担開始」(△919円)に含んでいます。このため、「川崎SC建物竣工による賃貸事業損益の増加」(+245円)は、川崎SCの固都税負担開始による分配金減少額を考慮せずに算出しています。

留意事項

- (注1) 「NOI利回り」、「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26年1月15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2) 「平均賃貸借残存期間」、「定借割合」、「平均適用金利」、「平均借入期間」、「固定比率」及び「平均借入残存期間」の計算式については、平成26年1月15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3) 「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をいいます。
- (注4) 平成26年1月15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26年1月15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5) 「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6) 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。
- (注7) 分配金の予想の前提条件については、平成26年1月15日付プレスリリース「平成26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15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8) 「プレミアム増資」とは、投資口価格が直近の期末における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25年12月26日の本投資口の投資口価格の水準に照らし、本募集が平成25年公募増資に引き続き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の1口当たり投資口価値に着目した概念であり、本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって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ります。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25年6月期の1口当たりNAV534,886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。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、直近の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。 $1口当たりNAV = NAV \div 直近期末現在の発行済投資口数$ なお、「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。 $NAV = 出資総額 * + (不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格) - 不動産関連資産の期末簿価 *)$ *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。「NAV倍率」は、以下の計算式により求めています。 $NAV倍率 = 投資口価格 \div 1口当たりNAV$

◇「平均適用金利」、「平均借入期間」、「固定比率」及び「平均借入残存期間」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、固定比率及び平均借入残存期間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26年1月15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26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15期)の予想数値は、平成26年1月15日付プレスリリース「平成26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15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。

(ご参考) 本日付で発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に関するお知らせ」
「資金の借入れに関するお知らせ」
「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」
「平成26年6月期(第14期)及び平成26年12月期(第15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/>

ディスクレマー

- ▶ 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、本投資法人の公表した各種施策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)