

平成 28 年 8 月 15 日

各 位

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  
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 執行役員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  
URL: <http://www.iif-reit.com/>

## 資産運用会社の社内規程（資産管理計画書）の一部変更に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成 28 年 8 月 12 日に開催した取締役会において、その社内規程である資産管理計画書の一部を下記のとおり変更する旨を決議し、本日開催の本投資法人役員会においてもかかる方針が承認されましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 資産管理計画書の変更の理由

本投資法人は主として産業用不動産に投資しており、投資方針として「物流」、「工場・研究開発施設等」及び「インフラ」のアセットカテゴリーを設けています。今般、取得後の運用期間中にアセットカテゴリーのいずれにも該当しない利用形態となった資産の取扱いを明確にすること等を目的として、ポートフォリオ構築方針を変更することとしました。また、財務戦略の一環として、投資口の希薄化に十分に配慮し、分配金の平準化を図るという観点から、税法上の出資等減少分配に相当する一時的利益超過分配を可能とする分配方針の変更をすることとしました。

#### 2. 資産管理計画書の変更日

平成 28 年 8 月 15 日

#### 3. 今後の見通し

本投資法人の平成 28 年 12 月期（第 19 期：平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成 28 年 6 月期 決算短信（REIT）」をご参照下さい。

#### 4. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規程に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出いたします。

以 上

## 別紙

平成28年3月24日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ポートフォリオ構築方針」、同「(3) 分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配」が平成28年8月15日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、平成28年3月24日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。また、下線部分は変更箇所を示します。

### 第一部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 2 投資方針

##### (1) 投資方針

##### ④ ポートフォリオ構築方針

##### (イ) 目標ポートフォリオ

- a. 本投資法人は、前記「③ 物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下のとおり目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等	50～80%
	インフラ施設 (鑑定評価額ベース)	20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型	80%以上
	独立立地型 (鑑定評価額ベース)	20%以下
賃貸借契約期間	2年未満	0～20%
	2年以上10年未満	20～40%
	10年以上 (賃料収入ベース)	<u>40%以上</u>
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする (鑑定評価額ベース)		

- b. 取得後、運用期間中にアセットカテゴリーのいずれにも該当しない利用形態となった資産（以下「その他資産」といいます。）（注）については、当該利用形態におけるリスク・リターン特性、ポートフォリオに占める割合、産業用不動産としての再利用の可能性、不動産市況や個別投資の状況などを踏まえ、継続的に保有することができることとします。

なお、その他資産については、従前のアセットカテゴリーに基づき目標比率の計算を行います。その他資産の割合がポートフォリオ全体の10%を超える場合（鑑定評価額ベース）、経済情勢、不動産売買市場の動向及び個別の物件に係る諸要因等がポートフォリオに重要な影響を与えている等の事情がない限り、原則として当該状態を解消するために必要な手続き（物件売却活動を含みます。）を取るものとします。

（注）当初、研究開発施設等として取得した後、実際の利用形態がオフィス等に転換した場合等を指しますが、これに限られません。また、工場を物流施設に転換する等、変更後の利用形態がいずれかのアセットカテゴリーに属するものである場合は、変更後の利用形態に基づき目標比率を計算します。

（後略）

##### (3) 分配方針

##### ② 利益を超えた金銭の分配

（前略）

なお、毎期継続的な利益超過分配については原則としてこれを行わないものとし、一時的に利益を超えた金銭の分配を行う際には、原則として以下の方針及び基準に基づきこれを行うものとします。この場合には、収益の分配と税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しの区分別示を行うとともに、長期修繕計画等の中長期的な資金需要等のキャッシュ・フローに影響を及ぼす事項についても留意するものとします。

(イ) 一時的利益超過分配方針

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、分配することができるものとします。

(ロ) 一時的利益超過分配基準

一時的利益超過分配の水準については、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限(注)として、総合的に判断した上で決定します(不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第43条)。

(注) 繰延ヘッジ損失等、税会不一致が生じたことに対応した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ないものとします。