

2023年3月13日

各 位

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 本多邦美
 URL : <https://www.iif-reit.com/>
 資産運用会社名
 株式会社KJRマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 鈴木直樹
 問合せ先 執行役員インベストリアル本部長 上田英彦
 TEL : 03-5293-7091

2023年7月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2024年1月期(第33期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年9月14日付決算短信で公表した2023年7月期(第32期:2023年2月1日~2023年7月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、新たに2024年1月期(第33期:2023年8月1日~2024年1月31日)における運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年7月期(第32期:2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想 (A)	16,583	6,567	5,573	5,571	3,070	2,691	379
今回発表予想 (B)	18,402	7,588	6,631	6,630	3,084	3,084	-
増減額(B-A)	+1,819	+1,021	+1,058	+1,058	+14	+393	△379
増減率	+11.0%	+15.6%	+19.0%	+19.0%	+0.5%	+14.6%	△100%

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期(第33期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

2. 2024年1月期（第33期：2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2024年1月期 (第33期)	19,046	8,117	7,147	7,146	3,165	3,125	40

(注1) 「前回発表予想」とは、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信 (REIT)」及び「2022年7月期 (第30期) 決算説明会資料」にて発表した2023年7月期 (第32期) の運用状況及び分配金の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 2023年7月期 (第32期) 予想期末発行済投資口数：2,113,516口 (前回発表時：2,070,016口)

2024年1月期 (第33期) 予想期末発行済投資口数：2,113,516口

本日現在の発行済投資口数2,070,016口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数43,500口 (一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数) の発行が全てなされることを前提としています。

(注3) 2023年7月期 (第32期) 及び2024年1月期 (第33期) の予想数値は、別紙「2023年7月期 (第32期) 及び2024年1月期 (第33期) の各運用状況の予想の前提条件」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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)、1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない) 及び1口当たり利益超過分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本書記載の予想の修正及び予想はこれらを保証するものではありません。

(注4) 1口当たり利益超過分配金の予想数値は、税法上の出資等の減少分配を含みます。

(注5) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。以下同じです。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日付で公表した「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」にてお知らせしたとおり、4物件を取得する予定であり、また、「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて (続報2)」にてお知らせしたとおり、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発を行っています。加えて、2023年2月22日付で公表した「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF神戸ロジスティクスセンター】」にてお知らせしたとおり、1物件を譲渡する予定です。なお、本日付で公表した「新投資口発行に関するお知らせ」、「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」及び「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて (続報2)」にてお知らせしたとおり、本投資法人は、一般募集による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を用いて、上記の4物件を取得すると共に、これらの資金をIIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発に伴う工事請負代金等に充当する予定です。

これらの結果、営業収益が前回の予想を上回る見込みとなったことなど、運用状況の予想の前提条件の見直しを行ったことにより2023年7月期 (第32期) の運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

また、2024年1月期 (第33期) の運用状況及び分配金の予想については、同様の前提に基づき新たに開示を行うものです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期 (第32期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期 (第33期) の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(ご参考) 2023年1月期の運用状況

本日公表の「2023年1月期 決算短信 (REIT)」記載の2023年1月期の運用状況は下記のとおりです。

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含む)	1口当たり 分配金 (円) (利益超過 分配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2023年1月期 (第31期)	17,944	6,939	5,942	5,940	3,122	2,870	252

(注) 2023年1月期の1口当たり利益超過分配金252円は、一時差異等調整引当額に係るものです。

(ご参考) 本日付で公表した他のプレスリリース

- 「新投資口発行に関するお知らせ」
- 「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」
- 「第11回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」
- 「2023年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料」
- 「IIF厚木ロジスティクスセンターIII 再開発プロジェクトについて (続報2)」
- 「資金の借入れ (借換え) に関するお知らせ」
- 「SBTi認定取得に関するお知らせ」

以上

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期 (第32期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期 (第33期) の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙】

2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）の各運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																		
計算期間	第 32 期 2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日（181 日） 第 33 期 2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日（184 日）																		
保有資産	<p>本投資法人が、本日現在保有している 74 物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を前提としています。なお、下記の取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約（「IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）」については、新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約）を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 近江八幡ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 大田マニュファクチュアリングセンター</td> <td>2023年5月15日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）</td> <td>2023年12月31日取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）</td> <td>2023年4月7日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）</td> <td>2023年7月31日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）</td> <td>2024年1月19日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）</td> <td>2024年3月22日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2024 年 1 月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF 近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF 飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定	IIF 大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定	IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7日譲渡予定	IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）	2023年7月31日譲渡予定	IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定	IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定
IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF 近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF 飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定																		
IIF 大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定																		
IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定																		
IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7日譲渡予定																		
IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）	2023年7月31日譲渡予定																		
IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡予定																		
IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定																		
有利子負債	<p>本日現在の有利子負債総額は 208,283 百万円であり、内訳は長期借入金（1 年以内に返済予定のものを含みます。）189,883 百万円、短期借入金 3,700 百万円及び投資法人債（1 年以内に償還予定のものを含みます。）14,700 百万円となっています。</p> <p>第 32 期中に返済期限が到来する長期借入金 10,100 百万円、短期借入金 1,700 百万円及び第 33 期中に返済期限が到来する長期借入金 11,000 百万円、短期借入金 2,000 百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2023 年 5 月 15 日に長期借入金及び短期借入金計 4,000 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>この結果、2023 年 7 月末日及び 2024 年 1 月末日の有利子負債総額はいずれも 212,283 百万円となることを前提としています。</p>																		

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件				
営業収益	<p>賃貸事業収益については、第 32 期及び第 33 期中の有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第 32 期及び第 33 期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。なお、再開発プロジェクトを実施中の下記 2 物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1"> <tr> <td>IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ</td> <td>第 32 期初より第 33 期 2023 年 12 月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の 2024 年 1 月より発生する前提</td> </tr> <tr> <td>IIF 羽村ロジスティクスセンター</td> <td>第 32 期初より第 33 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>また、上記の譲渡予定資産の不動産等売却益は、第 32 期（準共有持分割合 3%及び 32%の譲渡）に約 857 百万円及び第 33 期（準共有持分割合 40%の譲渡）に約 1,000 百万円を見込んでいます。</p>	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	第 32 期初より第 33 期 2023 年 12 月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の 2024 年 1 月より発生する前提	IIF 羽村ロジスティクスセンター	第 32 期初より第 33 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	第 32 期初より第 33 期 2023 年 12 月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の 2024 年 1 月より発生する前提				
IIF 羽村ロジスティクスセンター	第 32 期初より第 33 期末まで賃貸事業収入は発生しない前提				
営業費用	<p>第 32 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,407 百万円、修繕費は約 876 百万円、また第 33 期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約 1,410 百万円、修繕費は約 752 百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第 34 期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産のうち、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）は新築建物につき、取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額はないことを想定しています。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第 32 期に約 2,082 百万円、第 33 期に約 2,119 百万円を想定しています。</p> <p>なお、外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p>				
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第 32 期に約 956 百万円、第 33 期に約 969 百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、投資口交付費償却については、第 32 期に約 21 百万円、第 33 期に約 9 百万円を見込んでいます。</p>				
特別損益	第 32 期及び第 33 期において特別損益の発生は見込んでいません。				
投資口の発行	本日現在の発行済投資口の総口数 2,070,016 口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数 43,500 口の発行が全てなされることを前提としています。				
1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。ただし、第 32 期及び第 33 期においては、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除き、当期純利益から一時差異等調整引当額の戻入を控除した残額の全額を分配することを前提としています。なお、第 32 期及び第 33 期において、金利スワップの時価の変動が 1 口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち一時差異等 調整引当額)</p>	<p>第32期及び第33期の税会不一致に関する見込みは下記のとおりです。 第32期及び第33期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を下回るため、所得超過税会不一致は生じず、利益超過分配(一時差異等調整引当額)を行わないことを前提としています。</p> <p>(第32期)</p> <p>① 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致等(約16百万円)</p> <p>② IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物の処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消(約126百万円)</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額(②約126百万円)から、第32期に生じる税会不一致相当額(①約16百万円)を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額(約111百万円)となる見込みです。</p> <p>(第33期)</p> <p>③ 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致等(約18百万円)</p> <p>④ IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消(約561百万円)</p> <p>なお、IIF羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額(④約561百万円)から、第33期に生じる税会不一致相当額(③約18百万円)を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額(約544百万円)となる見込みです。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期(第32期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期(第33期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
<p>1 口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の出 資等減少分配)</p>	<p>第 32 期においては、IIF 神戸ロジスティクスセンター（2023 年 4 月 7 日（準共有持分割合 3%）及び 2023 年 7 月 31 日（準共有持分割合 32%）譲渡予定）に係る不動産等売却益の発生が見込まれるため、2022 年 9 月 14 日付「2022 年 7 月期 決算短信（REIT）」において公表した 1 口当たり予想分配金（3,070 円）を上回る 1 口当たり予想分配金（3,084 円）を新たに予想したことから、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行わないことを前提としています。</p> <p>第 33 期においては、1 口当たり 40 円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。</p> <p>内訳としては、IIF 神戸ロジスティクスセンター（2024 年 1 月 19 日（準共有持分割合 40%）譲渡予定）に係る不動産等売却益（1 口当たり 473 円）の発生が見込まれることから、下記①及び②に基づく想定利益超過分配金（税法上の出資等減少分配）の見込額（1 口当たり 513 円）から不動産等売却益に相当する金額を控除した額として 1 口当たり 40 円を算出しています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※1）に基づき、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して、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額（1 口当たり 493 円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（10 円） ・ IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（33 円） ・ IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費（テナント負担による収入との相殺後）の増加等（193 円） ・ 一時差異等調整引当額の戻入額（IIF 羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額から第 33 期に生じる税会不一致相当額を控除した金額）（257 円） <p>② 継続的利益超過分配方針（※2）に基づき、新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1 口当たり 20 円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（10 円） ・ IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター（4 円） ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（6 円） <p>※1 最近の有価証券報告書（2022 年 10 月 27 日提出）における「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ②利益を超えた金銭の分配 (イ) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p> <p>※2 最近の有価証券報告書（2022 年 10 月 27 日提出）における「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ②資産の運用等の状況 (ii) 次期の見通し (参考情報)」の記載のとおりです。なお、本投資法人の投資法人規約の一部変更については、2022 年 10 月 28 日開催の投資主総会で決議され、分配方針は変更済みです。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(ご参考)

【1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）の推移（予想）】

	2023年7月期 (第32期) (前回予想) ^(注1)	2023年7月期 (第32期) (今回予想)	2024年1月期 (第33期) (予想)
① 1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）（円/口）	3,070	3,084	3,165
②1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円/口）	5	—	—
③1口当たり利益超過分配金（税法上の出資等の減少分配）（円/口）	374	—	40
④上記②、③を除く1口当たり分配金（円/口）（① - ② - ③）	2,691	3,084	3,125
期末発行済投資口数（口） ^(注2)	2,070,016	2,113,516	2,113,516

(注1) 「2023年7月期（第32期）（前回予想）」とは、2022年9月14日付「2022年7月期 決算短信（REIT）」において公表した2023年7月期（第32期）の1口当たり分配金等の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 「2023年7月期（第32期）（今回予想）」及び「2024年1月期（第33期）（予想）」の期末発行済投資口数は、別紙「2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）^(注1)の推移】

	2023年7月期 (第32期) (前回予想)	2024年1月期 (第33期) (今回予想)
1口当たり分配金（円/口）	3,070	3,165
1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口） (注1)	3,060	3,153
期末発行済投資口数（口） ^(注2)	2,070,016	2,113,516

(注1) 「1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）」とは、利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）控除後の1口当たり分配金予想から、それぞれの計算期間において費用化されていない固定資産税、都市計画税及び償却資産税並びに一過性損益等調整額（以下、「固都税・一過性損益等調整額」といいます。）の試算値を考慮し、1口当たりの継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）を加えた1口当たり分配金予想をいいます。したがって、各1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）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。

なお、「固都税・一過性損益等調整額」の試算値とは、固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、取得原価に算入されているため当該計算期において費用化されていない額（費用化されていない固都税）と、一過性損益等調整額の試算値であり、「一過性損益等調整額」とは、再開発に関連して発生した一過性費用の解消額、新規取得物件において賃貸事業収益が通期寄与すると仮定した際の賃貸事業収益の想定額と取得物件が寄与する計算期間における賃貸事業収益の予算との差額及び資源価格の高騰・季節要因等により一時的に増減している水光熱費等を平準化した際の調整額等、それぞれの計算期間以降で一過性要因が解消されることが見込まれる損益調整額等の試算値の合計です。

1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口）の計算における前提条件は以下のとおりです。

【2023年7月期（第32期）（前回予想）】

①利益超過分配（一時的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：364円/口

②固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目

- ・2022年7月期（第30期）及び2023年1月期（第31期）に取得した3物件の固都税が2023年7月期（第32期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額が16百万円計上されることを前提としています。
- ・IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ及びIIF 羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収額95百万円を含めないことを前提としています。
- ・IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける資源価格の高騰に伴う水光熱費の増加及び修繕費の増加に伴う一時的な費用増加額659百万円を含めない前提としています。

③利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：10円/口

※継続的利益超過分配の対象となる物件はIIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）を前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【2024年1月期（第33期）（今回予想）】

- ①利益超過分配（一時的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：40円/口
- ②固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目
- ・2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）に取得予定の5物件の固都税が2024年1月期（第33期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額の費用が58百万円計上されることを前提としています。
 - ・IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分40%）の売却による不動産等売却益1,000百万円を含めないことを前提としています。
 - ・2024年1月期（第33期）に発生する見込みの一時差異等調整引当額分配の戻入額（IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける資産除去債務に伴う一時差異等調整引当額分配の戻入を含みます。）543百万円を含めない前提としています。
 - ・IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、取得時に想定していた水光熱費を平準化するために、テナントから収受する負担額も考慮した調整額、IIF 厚木ロジスティクスセンター（再開発）及びIIF 羽村ロジスティクスセンター（再開発）における再開発中の一時的費用・ダウンタイムを平準化する調整額として計498百万円の収益相当分が追加計上されることを前提としています。
 - ・IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）が2024年1月期（第33期）期初より発生すると仮定し、5か月分に相当する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）としてそれぞれ144百万円及び31百万円が追加計上されることを前提としています。
 - ・その他、日数差異等の調整費用48百万円が追加計上されることを前提としています。
- ③利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：20円/口
- ※継続的利益超過分配の対象となる物件は、IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）、IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター及びIIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）を前提としています。

（注2）「2023年7月期（第32期）（前回予想）」及び「2024年1月期（第33期）（今回予想）」の期末発行済投資口数は、別紙「2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）の各運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づいています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行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、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。