

2019年5月14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 倉都 康行
 URL : <https://www.iif-reit.com/>
 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 岡本 勝治
 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

2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2020年1月期（第25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、2019年3月13日付決算短信で公表した2019年7月期（第24期：2019年2月1日～2019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2020年1月期（第25期：2019年8月1日～2020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

1.2019年7月期（第24期：2019年2月1日～2019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)	10,310	5,999	4,982	4,981	2,933	2,932	1
今回発表予想(B)	10,581	6,183	5,154	5,153	2,933	2,872	61
増減額(B-A)	271	184	172	172	0	△60	60
増減率	+2.6%	+3.1%	+3.5%	+3.5%	0%	△2.0%	+6,000%
(参考) 前期実績 2019年1月期 (第23期)	9,806	5,562	4,625	4,624	2,723	2,722	1

2.2020年1月期（第25期：2019年8月1日～2020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)
2020年1月期 (第25期)	10,984	6,476	5,532	5,531	3,085	3,083	2

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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及び投資口売出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。

- (注1) 2019年7月期(第24期) 予想期末発行済投資口数:1,794,016口(前回発表時:1,698,816口)
2020年1月期(第25期) 予想期末発行済投資口数:1,794,016口
2019年5月14日現在の発行済投資口数1,698,816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90,700口(一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数)及び第三者割当による新投資口の発行口数4,500口(上限口数)の合計95,200口の発行が全てなされることを前提としています。
- (注2) 2019年7月期(第24期)及び2020年1月期(第25期)の予想数値は、別紙「2019年7月期(第24期)及び2020年1月期(第25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3) 1口当たり利益超過分配金の予想数値は、第24期については一時差異等調整引当額及び税法上の出資等の減少分配を含み、第25期については一時差異等調整引当額を含みます。
- (注4) 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5) 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「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(新規借入れ)に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、IIF新川崎R&Dセンター、IIF市川フードプロセスセンター、IIF兵庫たつのロジスティクスセンター及びIIF昭島ロジスティクスセンターを2019年6月3日付にて、またIIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)を2019年7月16日付にて、一般募集及び第三者割当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取得資金として取得する予定です。

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2019年7月期(第24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、2020年1月期(第25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(新規借入れ)に関するお知らせ」
「2019年5月14日付で公表したプレスリリースの補足資料」

以上

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期(第25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及び投資口売出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】

2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25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24期 2019年2月1日～2019年7月31日（181日） 第25期 2019年8月1日～2020年1月31日（184日）														
保有資産	<p>第24期及び第25期については、本投資法人が、2019年5月14日現在保有している67物件に加え、以下の取得予定資産5物件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、全ての取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買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新川崎R&Dセンター</td> <td>2019年6月3日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF市川フードプロセスセンター</td> <td>2019年6月3日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF兵庫たつのロジスティクスセンター</td> <td>2019年6月3日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF昭島ロジスティクスセンター</td> <td>2019年6月3日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）</td> <td>2019年7月16日取得予定</td> </tr> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）</td> <td>2019年3月29日譲渡済</td> </tr> <tr> <td>（準共有持分50%）</td> <td>2019年8月1日譲渡予定</td> </tr> </table> <p>上記の取得予定資産5物件の取得及び譲渡予定資産の譲渡後は、2020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の取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF新川崎R&Dセンター	2019年6月3日取得予定	IIF市川フードプロセスセンター	2019年6月3日取得予定	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	2019年6月3日取得予定	IIF昭島ロジスティクスセンター	2019年6月3日取得予定	IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）	2019年7月16日取得予定	IIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）	2019年3月29日譲渡済	（準共有持分50%）	2019年8月1日譲渡予定
IIF新川崎R&Dセンター	2019年6月3日取得予定														
IIF市川フードプロセスセンター	2019年6月3日取得予定														
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	2019年6月3日取得予定														
IIF昭島ロジスティクスセンター	2019年6月3日取得予定														
IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）	2019年7月16日取得予定														
IIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）	2019年3月29日譲渡済														
（準共有持分50%）	2019年8月1日譲渡予定														
有利子負債	<p>2019年5月14日現在の有利子負債総額は144,800百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内返済予定のものを含まず）134,800百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>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、2019年5月31日に、長期借入金12,200百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>また2019年5月14日以降、第24期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金417百万円であり、これについては同額の長期借入金による借換えを予定しています。また、第25期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金1,626百万円であり、当該借入金については同額の長期借入金による借換えを予定しています。</p> <p>この結果、2019年7月末日及び2020年1月末日の有利子負債総額はいずれも157,000百万円となることを前提としています。</p>														
営業収益	<p>賃貸事業収益については、第24期及び第25期中に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24期及び第25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。</p> <p>不動産の売却による売却益については、第24期に約469百万円、第25期に約484百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、譲渡予定資産の譲渡後は、2020年1月末日までに保有資産の譲渡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の処分等により変動する可能性があります。</p>														

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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及び投資口売出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。

<p>営業費用</p>	<p>第24期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約832百万円、修繕費は約100百万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、取得予定資産5物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、第26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5物件の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約76百万円を想定しています。また、第25期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約867百万円、修繕費は約85百万円を見込んでいます。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24期に約1,403百万円、第25期に約1,464百万円を想定しています。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>
<p>営業外費用</p>	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、支払利息、融資関連費用、金利スワップ解約清算金、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第24期に約959百万円、第25期に約874百万円を見込んでいます。また、新投資口の交付に係る費用の償却費としては、第24期に約63百万円、第25期に約68百万円を見込んでいます。なお、新投資口の交付に係る費用については、36か月間で定額法により償却する予定です。</p>
<p>特別損益</p>	<p>第24期及び第25期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>
<p>投資口の発行</p>	<p>2019年5月14日現在の発行済投資口総数1,698,816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90,700口及び第三者割当による新投資口の発行口数4,500口（上限）の合計95,200口（上限）の発行が全てなされることを前提としています。</p>
<p>1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)</p>	<p>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末処分利益の全額を分配することを前提としています。なお、第24期及び第25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。</p>
<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>2016年9月1日付で取得したIIF加須ロジスティクスセンター及び2016年12月22日付で取得したIIF羽村ロジスティクスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上しており、また、2019年6月3日付で取得予定のIIF市川フードプロセスセンターについて、アスベストの除去に係る資産除去債務を計上予定であり、当該資産除去債務に係る利息費用及び建物等に係る減価償却費に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。第24期においては1口当たり1円、第25期においては1口当たり2円の利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを想定しています。</p>
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の出 資等の減少分配)</p>	<p>本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産管理計画書に定める方針に従い算出しています。本投資法人は、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口当たりの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口当たりの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、一時的利益超過分配（一時的な利益を超えた金銭の分配）として、分配する場合があります。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出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することを前提としています。第24期においては1口当たり60円の利益超過分配（一時的利益超過分配）を行うことを想定しています。なお、毎期継続的な利益超過分配（一時的利益超過分配）については原則として行わないものとします。 (注) 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。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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及び投資口売出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口当たり分配金の推移】

	2019年7月期 (第24期) (前回予想)	2019年7月期 (第24期) (今回予想)	2020年1月期 (第25期) (予想)
①1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む) (円/口)	2,933	2,933	3,085
②不動産等売却益 (円/口) (注1)	276	261	270
③期限前弁済に伴う金利スワップ清算金等 (円/口) (注2)	66	58	0
④上記③を除く1口当たり不動産等売却益 (円/口) (② - ③)	209	203	270
⑤1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額) (円/口)	1	1	2
⑥1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)	0	60	0
⑦上記④、⑤、⑥を除く1口当たり分配金 (円/口) (① - ④ - ⑤ - ⑥)	2,723	2,669	2,813
期末発行済投資口数 (口) (注3)	1,698,816	1,794,016	1,794,016

(注1) 詳細は2019年3月13日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF 厚木ロジスティクスセンター】」をご参照ください。

(注2) 詳細は2019年3月13日付プレスリリース「資金の借入れ (借換え) 及び期限前弁済並びに 金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 2019年7月期 (第24期) 及び2020年1月期 (第25期) の期末発行済投資口数は、別紙「2019年7月期 (第24期) 及び2020年1月期 (第25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2019年7月期 (第24期) の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期 (第25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及び投資口売出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（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）^(注1)の試算】

	(ご参考) 2019年1月期 (第23期) (実績)	2019年7月期 (第24期) (今回予想)	2020年1月期 (第25期) (予想)
費用化されていない固都税等の試算値 (百万円) ^(注2)	85	62	62
不動産等売却益 (百万円)	—	469	484
1口当たり分配金(固都税調整後かつ売却益の影響を除く)(利益超過分配金を含む) (円/口)	2,673	2,637	2,780
1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額) (円/口)	1	1	2
1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)	0	60	0
期末発行済投資口数 (口) ^(注3)	1,698,816	1,794,016	1,794,016

(注1) 「1口当たり分配金予想(固都税等調整後かつ売却益の影響を除く)」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定して試算した1口当たり分配金予想から、IIF 厚木ロジスティクスセンターの売却益の影響を除外した1口当たり分配金予想をいいます。したがって、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。

(注2) 「費用化されていない固都税等の試算値」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の試算値です。

(注3) 2019年7月期(第24期)及び2020年1月期(第25期)の期末発行済投資口数は、別紙「2019年7月期(第24期)及び2020年1月期(第25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2019年7月期(第24期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期(第25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、投資家ご自身の責任と判断でなさ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。