

平成 27 年 2 月 25 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 インターストリアル本部長 深井聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

平成 27 年 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

産業ファンド投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 27 年 6 月期 (第 16 期:平成 27 年 1 月 1 日~平成 27 年 6 月 30 日) 及び平成 27 年 12 月期 (第 17 期:平成 27 年 7 月 1 日~平成 27 年 12 月 31 日) における各運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

平成 27 年 6 月期 (第 16 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 17 期) の各運用状況の予想

	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	1口当たり 利益超過 分配金	期末発行済 投資口数 (注1)
平成 27 年 6 月期	7,347 百万円	3,983 百万円	3,042 百万円	3,041 百万円	8,625 円	—	352,564 口
平成 27 年 12 月期	7,817 百万円	4,211 百万円	3,223 百万円	3,222 百万円	9,139 円	—	352,564 口

(注1) 平成 27 年 2 月 25 日現在の発行済投資口数 331,064 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 20,988 口 (上限口数) (国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数) 及び第三者割当による新投資口の発行口数 512 口 (上限口数) の合計 21,500 口の発行が全てなされることを前提としています。

(注2) 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、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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

各運用状況の予想の前提条件につきましては、別紙「平成 27 年 6 月期 (第 16 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 17 期) の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注3) 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4) 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。

(ご参考) 平成 27 年 2 月 25 日付決算短信でお知らせした
平成 26 年 12 月期 (第 15 期:平成 26 年 7 月 1 日~平成 26 年 12 月 31 日) の運用状況

	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	1口当たり 利益超過 分配金	期末発行済 投資口数
平成 26 年 12 月期	6,775 百万円	3,704 百万円	2,800 百万円	2,799 百万円	16,911 円	—	165,532 口

以 上

(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 2 月 25 日付で公表した各種施策について」

* 本投資法人のホームページ <http://www.iif-reit.com/>

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成 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して一般に公表するための記者発表文であり、投資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、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

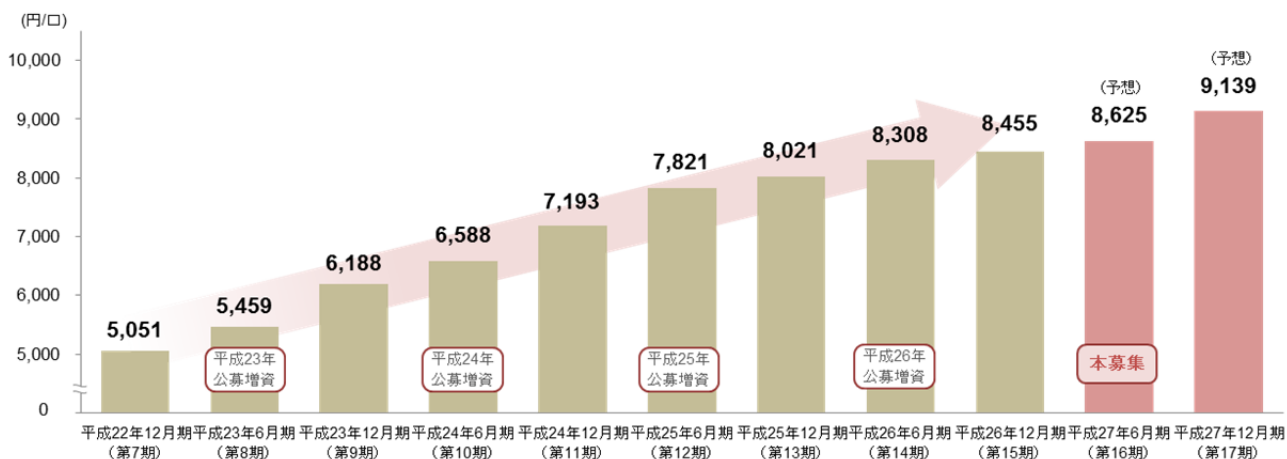
【別紙】

平成27年6月期（第16期）及び平成27年12月期（第17期）の各運用状況の予想の前提条件

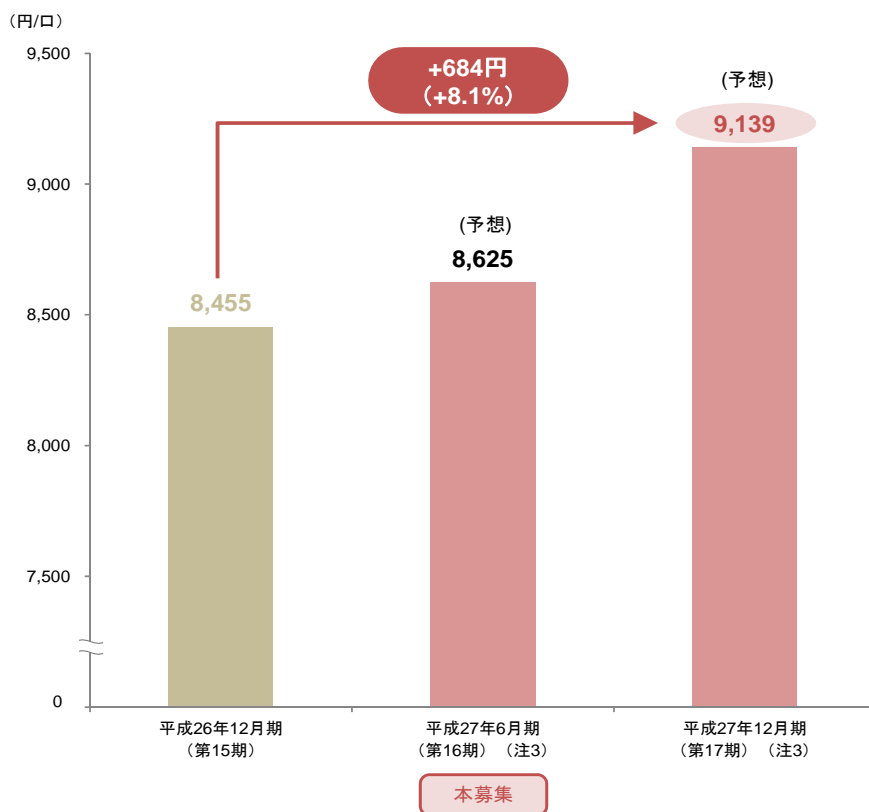
項目	前提条件
計算期間	第16期 平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日） 第17期 平成27年7月1日～平成27年12月31日（184日）
保有資産	<p>第16期及び第17期については、本投資法人が、平成26年12月31日現在保有している36物件に加え、以下の6物件を取得することを前提としています。6物件については、不動産又は不動産信託受益権につき、売買契約又は基本協定書を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。なお、IIF相模原R&Dセンターの売主である日本電気株式会社は、平成27年2月27日に開催予定の取締役会において本物件の売却について決議することを予定していますが、同社の取締役会において本物件の本投資法人への譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が延期された場合、本投資法人は本物件を予定通りに取得できない可能性があります。</p> <p><平成27年3月17日引渡し予定> IIF品川ITソリューションセンター <平成27年3月20日引渡し予定> IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地） IIF相模原R&Dセンター <平成27年3月24日引渡し予定> IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター <平成27年4月1日引渡し予定> IIF京田辺ロジスティクスセンター <平成27年5月29日引渡し予定> IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成27年12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>
有利子負債	<p>平成26年12月31日現在の有利子負債総額は96,400百万円であり、内訳は長期借入金及び投資法人債となっています。</p> <p>第16期中及び第17期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。</p> <p>上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として11,800百万円の長期借入金の借入を行うことを前提としています。</p> <p>この結果、平成27年6月末日及び平成27年12月末日の有利子負債総額は108,200百万円となることを前提としています。</p>
営業収益	<p>第16期及び第17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。また、同期間中に契約期間満了を迎える契約を有する物件については、現行収益と同等の収益が、同期間中維持されることを前提としています。</p>
営業費用	<p>第16期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約595百万円、修繕費は約70百万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ません。第17期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約633百万円、修繕費は約70百万円を見込んでいます。</p> <p>また、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16期に約1,047百万円、第17期に約1,077百万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、支払利息、融資関連費用、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却として、第16期に845百万円、第17期に894百万円を見込んでいます。</p> <p>また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第16期に約92百万円、第17期に約92百万円を見込んでいます。なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。</p>
特別損益	<p>第16期及び第17期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>
投資口の発行	<p>平成27年2月25日現在の発行済投資口総数331,064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20,988口及び第三者割当による新投資口の発行口数512口の合計21,500口の発行が全てなされることを前提としています。</p>
1口当たり 分配金	<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。</p>
1口当たり 利益超過分配金	<p>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成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して一般に公表するための記者発表文であり、投資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でなされるようお願いいたします。

【ご参考】本投資法人の1口当たり分配金実績^(注1)及び予想分配金^(注2)の推移



1口当たり分配金の推移^(注1)^(注2)



(注1) 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2) 予想分配金については、本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。

(注3) 第16期においては取得予定資産からの収益約3か月分が、第17期においては通期全体で取得予定資産からの収益が、それぞれ予想分配金に反映されることとなる見込みです。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成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して一般に公表するための記者発表文であり、投資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でなされるようお願いいたします。