

平成 26 年 1 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 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

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 26 年 6 月期 (第 14 期:平成 26 年 1 月 1 日~平成 26 年 6 月 30 日) 及び平成 26 年 12 月期 (第 15 期:平成 26 年 7 月 1 日~平成 26 年 12 月 31 日) 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 26 年 6 月期 (第 14 期) 及び平成 26 年 12 月期 (第 15 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 26 年 6 月期	6,620 百万円	3,577 百万円	2,680 百万円	2,679 百万円	16,184 円	—	165,532 口
平成 26 年 12 月期	6,876 百万円	3,663 百万円	2,733 百万円	2,732 百万円	16,508 円	—	165,532 口

(注1) 平成 25 年 12 月 31 日現在の発行済投資口数 156,432 口に加え、平成 26 年 1 月 15 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 8,884 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 216 口 (上限口数) の合計 9,100 口の発行が全てなされることを前提としております。

(注2) 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、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 26 年 6 月期 (第 14 期) 及び平成 26 年 12 月期 (第 15 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おります。以下同じです。

(ご参考) 平成 25 年 8 月 22 日付決算短信でお知らせした

平成 25 年 12 月期 (第 13 期:平成 25 年 7 月 1 日~平成 25 年 12 月 31 日) の運用状況の予想

	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
平成 25 年 12 月期	6,010 百万円	3,291 百万円	2,497 百万円	2,496 百万円	15,958 円	—	156,432 口

以上

(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1月15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26年6月期（第14期）及び平成26年12月期（第15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14期 平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日） 第15期 平成26年7月1日～平成26年12月31日（184日）
保有資産	<p>第14期、第15期については、本投資法人が、平成25年12月31日現在保有している29物件に加え、以下の8物件（建物追加取得1物件を含みます。）を取得すること及びIIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物が平成26年5月に竣工し、同時に本投資法人が建物を取得することを前提としております。</p> <p>取得予定物件のうち、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）、IIF三郷ロジスティクスセンター、IIF鳥栖ロジスティクスセンター、IIF印西ロジスティクスセンター、IIF盛岡ロジスティクスセンター及びIIF名古屋港タンクターミナル（底地）については、売主との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約（以下「売買契約」と総称します。）をそれぞれ締結しております。IIF入間ロジスティクスセンターについては、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・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。）が、売主との間で基本協定書を、また、IIF広島ロジスティクスセンターについては、本資産運用会社が、売主たるSPC（売主の意向により非開示）及び当該SPCとの間で信託受益権売買契約を締結している第三者（売主の意向により非開示）との間で買主たる地位を本投資法人が譲り受けることに関する三者間協定書並びに当該第三者との間で協定書をそれぞれ締結しており、各売主との間で、各取得予定資産の譲渡について合意しています。</p> <p>&lt;平成26年2月7日引渡し予定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）</li> <li>・IIF三郷ロジスティクスセンター</li> <li>・IIF入間ロジスティクスセンター</li> <li>・IIF鳥栖ロジスティクスセンター</li> <li>・IIF印西ロジスティクスセンター</li> <li>・IIF盛岡ロジスティクスセンター</li> <li>・IIF名古屋港タンクターミナル（底地）</li> </ul> <p>&lt;平成26年3月14日引渡し予定&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・IIF広島ロジスティクスセンター</li> </ul> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成26年6月末日及び平成26年12月末日までに物件の異動がないことを前提としておりますが、実際にはその他の物件取得又は売却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25年12月31日現在の有利子負債は89,000百万円であり、内訳は長期借入金及び投資法人債となっております。</p> <p>第14期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。第15期中に返済期限が到来する有利子負債は2,000百万円であり、これについては同額の借換を行うことを前提としております。</p> <p>上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として7,400百万円の長期借入金の借入を行うことを前提としております。</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成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。

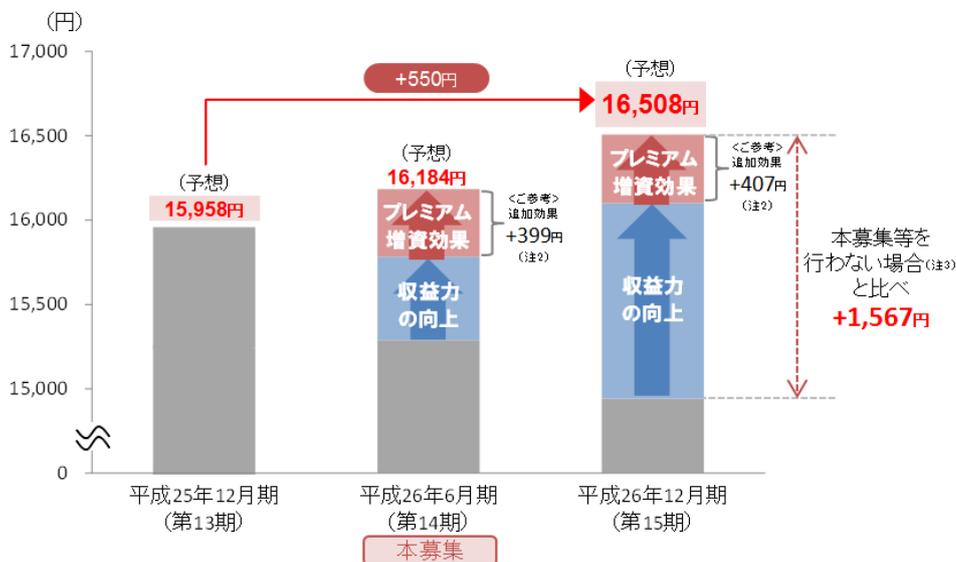
営業収益	第14期及び第15期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。また、同期間中に契約期間満了を迎える契約を有する物件については、現行収益と同等の収益が、同期間中維持されることを前提としております。
営業費用	第14期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約511百万円、修繕費は約57百万円を見込んでおります。なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税については、取得原価に算入されるため費用として計上されません。第15期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約583百万円、修繕費は約61百万円を見込んでおります。 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14期に約963百万円、第15期に約1,006百万円を想定しております。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おります。
営業外費用	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14期に802百万円、第15期に835百万円を見込んでおります。 また、投資口の交付に係る費用の償却費としては、第14期に約91百万円、第15期に約93百万円を見込んでおります。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。
特別損益	第14期、第15期において特別損益の発生は見込んでおりません。
投資口の発行	平成25年12月31日現在の発行済投資口総数156,432口に加え、平成26年1月15日開催の役員会で決定した公募（以下「本募集」といいます。）による新投資口の発行口数8,884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216口（上限口数）の合計9,100口の発行が全てなされることを前提としております。
1口当たり分配金	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。
1口当たり利益超過分配金	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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成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。

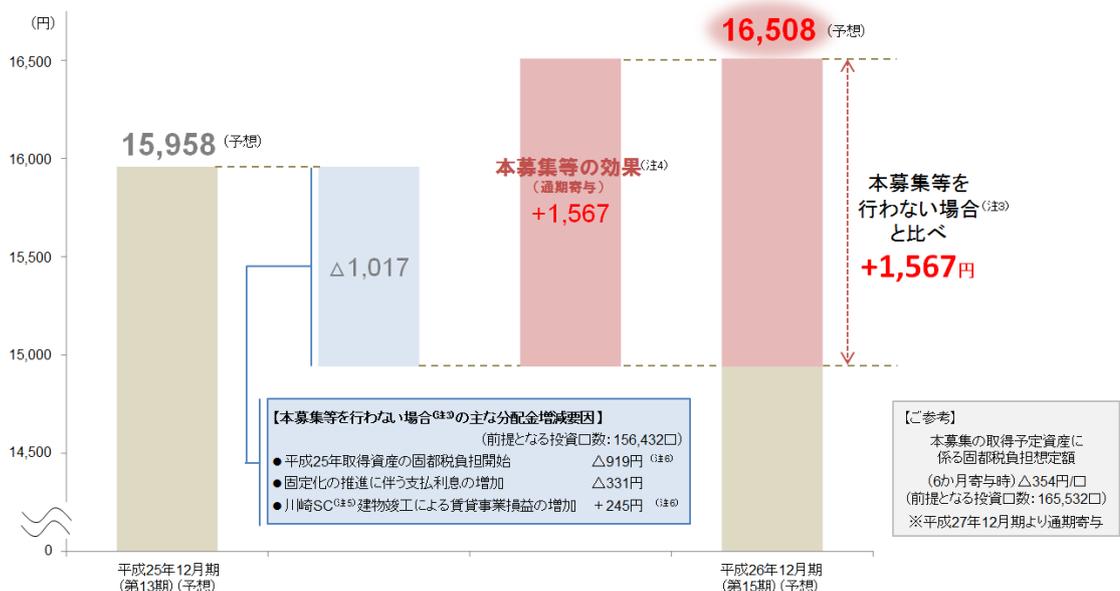
【ご参考】本投資法人の業績予想の推移

	平成25年12月期 (第13期)(予想)	平成26年6月期 (第14期)(予想)	平成26年12月期 (第15期)(予想)
営業収益(百万円)	6,010	6,620	6,876
営業利益(百万円)	3,291	3,577	3,663
経常利益(百万円)	2,497	2,680	2,733
当期純利益(百万円)	2,496	2,679	2,732
発行済投資口数(口)	156,432	165,532	165,532
1口当たり分配金(円)	15,958	16,184	16,508

1口当たり予想分配金の推移(注1)



1口当たり予想分配金の主な増減要因



ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成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。

- (注1) 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2) 「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、増資を実行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て済むため、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。
- $$NAV倍率 = 投資口価格 \div 1口当たりNAV$$
- (注3) 「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4) 「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等を行わない場合の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5) 「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6) 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成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。