

平成 29 年 1 月 24 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/

平成 29 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 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 29 年 7 月期 (第 20 期:平成 29 年 1 月 1 日~平成 29 年 7 月 31 日) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 期:平成 29 年 8 月 1 日~平成 30 年 1 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 29 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 期) の各運用状況の予想

	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)	期末発行済 投資口数 (口) (注1)
平成 29 年 7 月期	10,047	5,741	4,580	4,579	11,538	11,531	7	397,164
平成 30 年 1 月期	8,940	5,036	4,039	4,038	10,173	10,167	6	397,164

(注1) 平成 29 年 1 月 24 日現在の発行済投資口数 352,564 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 43,538 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 1,062 口 (上限口数) の合計 44,600 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 29 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 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 29 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 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。

(注5) 平成 29 年 7 月期 (第 20 期) は本投資法人規約第 53 条に基づき 7 か月決算となります。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成 29 年 7 月期 (第 20 期) 及び平成 30 年 1 月期 (第 21 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却届出目論見書並びに訂正事項 (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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(ご参考) 平成 28 年 8 月 15 日付決算短信でお知らせした  
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

	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)	期末発行済 投資口数 (口)
平成 28 年 12 月期	8,054	4,358	3,384	3,383	9,600	9,597	3	352,564

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(新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え)に関するお知らせ」

「平成29年1月24日付で公表した各種施策について」

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の平成29年7月期(第20期)及び平成30年1月期(第21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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21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20期 平成29年1月1日～平成29年7月31日（212日） 第21期 平成29年8月1日～平成30年1月31日（184日）
保有資産	<p>第20期及び第21期については、本投資法人が、平成28年12月31日現在保有している49物件に加え、以下の11物件（準共有持分の追加取得1物件を含みます。）を取得することを前提としています。11物件については、不動産又は不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。</p> <p>なお、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）の現所有者である国内事業会社は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において本物件を売主に対し売却することについて決議することを予定しており、かつ本投資法人与自然との中で同社による売主への売却が決議されることを停止条件とする売買契約を締結していますが、当該所有者の取締役会において本物件の譲渡が否決された場合や当該所有者において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>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF横須賀テクノロジーセンター</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF湘南テクノロジーセンター</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）</p> <p>&lt;平成29年2月20日引渡し予定&gt; IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分49%）</p> <p>&lt;平成29年2月21日引渡し予定&gt; IIF太田ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;平成29年2月21日引渡し予定&gt; IIF仙台大和ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;平成29年3月21日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）</p> <p>&lt;平成29年3月21日引渡し予定&gt; IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）</p> <p>&lt;平成29年5月1日引渡し予定&gt; IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成30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>
有利子負債	<p>平成28年12月31日現在の有利子負債総額は118,500百万円であり、内訳は短期借入金10,700百万円、長期借入金（1年以内返済予定のものを含みます）97,800百万円及び投資法人債10,000百万円となっています。</p> <p>第20期中に返済期限が到来する有利子負債は短期借入金10,700百万円及び長期借入金9,000百万円並びに第21期中に返済期限が到来する有利子負債は長期借入金11,600百万円であり、これらについてはいずれも同額の長期借入金による借換えを行うことを前提としています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として第20期中に13,000百万円の長期借</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21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却届出目論見書並びに訂正事項（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。

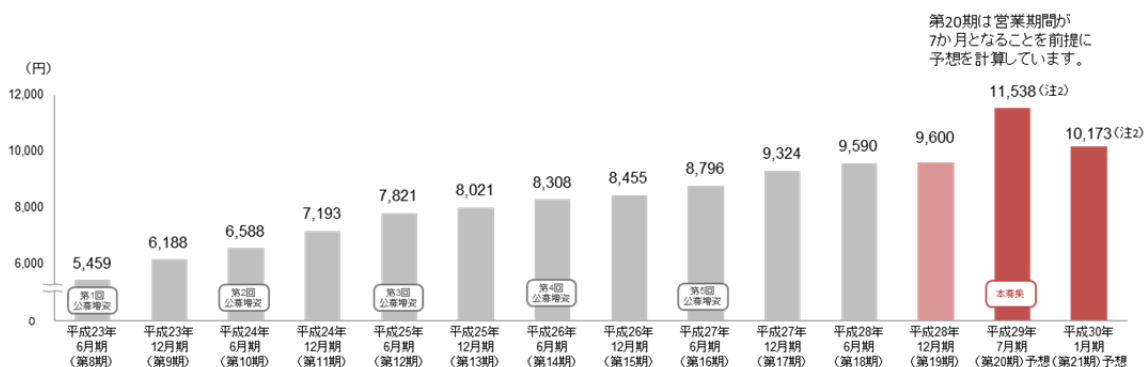
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>入金の借入れを行うことを前提としています。</p> <p>この結果、平成29年7月末日及び平成30年1月末日の有利子負債総額はいずれも131,500百万円となることを前提としています。</p>
営業収益	<p>第20期及び第21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20期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約675百万円、修繕費は約73百万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ず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、第20期中に取得する取得予定資産11物件にかかる固定資産税及び都市計画税は、第22期から費用計上されることとなります。なお、第20期中に取得する取得予定資産11物件の取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税相当額は171百万円を想定しています。また、第21期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約699百万円、修繕費は約71百万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20期に約1,442百万円、第21期に約1,261百万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20期に1,077百万円、第21期に928百万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20期に約72百万円、第21期に約63百万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>
特別損益	<p>第20期及び第21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29年1月24日現在の発行済投資口総数352,564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43,538口及び第三者割当による新投資口の発行口数1,062口の合計44,600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 (利益超過分配金は含まない)	<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20期及び第21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おります。</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>平成28年9月1日で取得したIIF加須ロジスティクスセンター及び平成28年12月22日で取得した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の計上を見込んでおり、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金不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでおります。第20期においては、1口当たり7円、第21期においては1口当たり6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おります。</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>税法上の出資等減少分配については、現時点では行う予定はありません。</p>

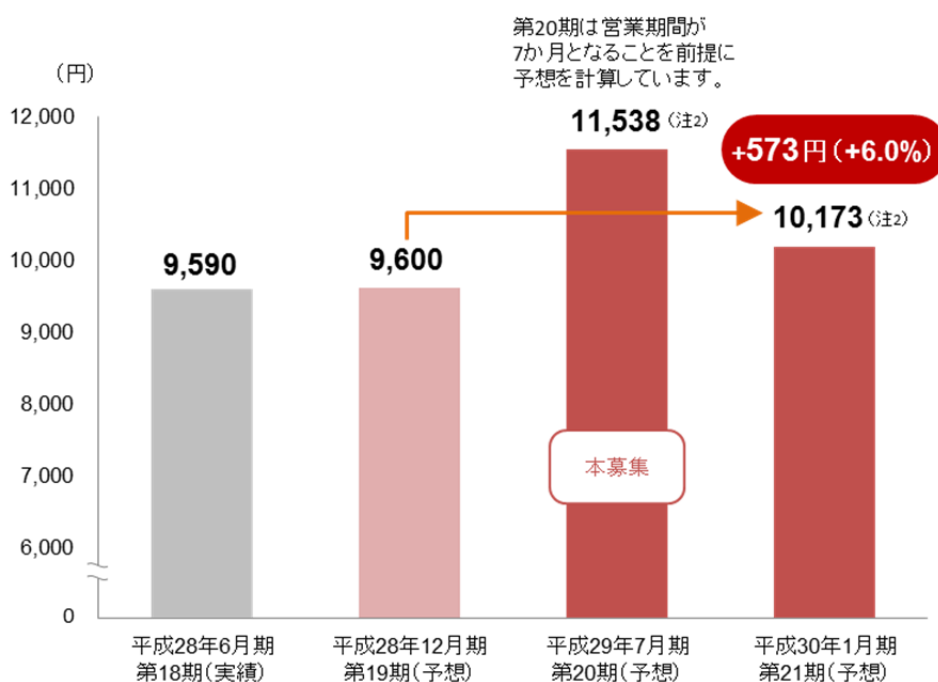
ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項（作成された場合）をご頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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



1口当たり分配金の推移<sup>(注1)</sup>



(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) 第20期においては取得予定資産からの収益がそれぞれの取得日以降寄与し、第21期においては通期全体で取得予定資産からの収益が、予想分配金に反映されることとなる見込みです。なお、平成29年7月期（第20期）は7か月決算となります。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21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却届出目論見書並びに訂正事項（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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。