

平成 19 年 9 月 13 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

投資信託委託業者

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 廣本 裕一
問い合わせ先 常務執行役員 南 俊一
TEL. 03-5293-7091

平成 19 年 12 月期及び平成 20 年 6 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 19 年 12 月期(平成 19 年 3 月 26 日～平成 19 年 12 月 31 日)及び平成 20 年 6 月期(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)の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

	営業収益	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
平成 19 年 12 月期 (第 1 期)	774 百万円	90 百万円	1,119 円	—
平成 20 年 6 月期 (第 2 期)	1,959 百万円	774 百万円	9,623 円	—

(参考)

平成 19 年 12 月期: 予想期末発行済投資口数 80,400 口、1 口当たり予想当期純利益 1,119 円

平成 20 年 6 月期: 予想期末発行済投資口数 80,400 口、1 口当たり予想当期純利益 9,623 円

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月末日まで及び 7 月 1 日から 12 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人成立の日(平成 19 年 3 月 26 日)から平成 19 年 12 月 31 日までとなります。

(注2) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。

(注3) 平成 19 年 12 月期及び平成 20 年 6 月期の運用状況の予想については、別紙の「第 1 期(平成 19 年 3 月 26 日～平成 19 年 12 月 31 日)及び第 2 期(平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しております。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、当期純利益、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。

(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) 本投資法人の上場予定日は平成 19 年 10 月 18 日です。

(注6) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

以上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成19年12月期及び平成20年6月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）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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

第1期(平成19年3月26日～平成19年12月31日)及び
第2期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第1期(平成19年3月26日～平成19年12月31日)(281日) 第2期(平成20年1月1日～平成20年6月30日)(182日)
運用資産	本日開催の役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産を信託財産とする信託の受益権(9物件)(以下、「取得予定9物件」といいます。)を、今回募集する新投資口の払込期日(平成19年10月17日予定)後遅滞なく取得すること、また平成20年6月期末まで運用資産に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としております。ただし、実際には取得予定9物件以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	取得予定9物件の営業収益を前提としております。なお、賃貸事業収益については、原則として、取得予定9物件に関する本投資法人の各信託受益権の取得日において効力を有する予定の賃貸借契約及び現信託受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しております。営業収益については、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。
営業費用	保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上いたしますが、計算期間の属する年内に不動産等が新規取得され、譲渡人との間で固定資産税等の精算金(いわゆる「固定資産税等相当額」)が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、取得予定9物件については、平成19年12月期の費用には計上されず、平成20年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税から費用計上されます。なお、取得予定9物件について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は64百万円と想定しております。また平成20年6月期には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税約84百万円の費用計上を見込んでおります。減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成19年12月期に255百万円、平成20年6月期に505百万円を想定しております。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成19年12月期及び平成20年6月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)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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

営業外費用	<p>一時的な費用として、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び本投資証券の上場・公募に係る費用及び創業費見込額として、平成19年12月期に170百万円、平成20年6月期に30百万円程度を見込んでおります。(うち、投資口の発行及び本投資証券の上場・公募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あります。)</p> <p>支払利息その他借入関連費用として、平成19年12月期に86百万円、平成20年6月期に211百万円を見込んでおります。</p>
借入金	平成19年10月中旬に証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額28,400百万円程度の借入を行うこととしております。
投資口	本日現在の400口に加え、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行(76,000口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(上限4,000口)による新規発行予定口数の上限の合計80,000口が全て発行されること、並びに平成20年6月期末までは新投資口の発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	<p>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しております。</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未処分利益の全額を分配することを前提としております。</p> <p>1口当たり分配金は、物件の異動、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、運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数、発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	利益を超える金銭の分配に関して、個人投資主が利益を超える分配額に対して譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。
その他	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</p> <p>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じない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19年12月期及び平成20年6月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）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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。