

平成23年2月21日

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(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

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

平成23年2月21日付で公表した各種施策について



平成23年2月21日付で公表した各種施策について

平成23年2月21日付プレスリリース「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」及び「資金の借入（借換）に関するお知らせ」で公表した各種施策と、同日付プレスリリース「平成23年6月期（第8期）及び平成23年12月期（第9期）運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要は以下のとおりです。以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、上記各プレスリリースをご参照ください。

アセット

平成23年2月21日付プレスリリース「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」より。

	平成22年12月末日 (第7期末日)現在	取得予定資産	取得予定資産 取得後
・物件数	11物件	+ 5物件	→ 16物件
・取得(予定)価格の合計	96,900 百万円	+ 11,340 百万円	→ 108,240 百万円
・平均NOI利回り ^(注1)	5.0%	+ 6.9%	→ 5.2%
・平均償却後NOI利回り ^(注1)	3.8%	+ 6.2%	→ 4.0%
・平均賃貸借残存期間 ^(注1)	11.9年	+ 16.4年	→ 12.3年

(注1)「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均賃貸借残存期間」の計算式については、平成23年2月21日付プレスリリース「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」をご参照ください。

デット

平成23年2月21日付プレスリリース「資金の借入（借換）に関するお知らせ」より。

	平成22年12月末日 (第7期末日)現在	取得予定資産 取得後
・LTV ^(注2)	49.5%	→ 48.4%
・長期比率 ^(注2)	79.8%	→ 97.4%

(注2)「LTV」及び「長期比率」の計算式については、平成23年2月21日付プレスリリース「資金の借入（借換）に関するお知らせ」をご参照ください。なお、次頁の「LTV」及び「長期比率」についての留意事項をあわせてご参照ください。

エクイティ

平成23年2月21日付プレスリリース「平成23年6月期（第8期）及び平成23年12月期（第9期）運用状況の予想に関するお知らせ」より。

	平成22年12月期 (第7期) (実績)	平成23年6月期 (第8期) (予想)	平成23年12月期 (第9期) (予想)
・1口当たり 分配金 ^(注3)	10,102円	→ 11,012円	→ 12,090円
		取得予定資産 約3か月寄与	取得予定資産 6か月寄与

(注3)分配金の予想の前提条件については、平成23年2月21日付プレスリリース「平成23年6月期（第8期）及び平成23年12月期（第9期）運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。なお、次頁の「予想分配金についての留意事項」をあわせてご参照ください。

◇「LTV」及び「長期比率」についての留意事項

- 各指標は、一般募集(※)における発行価額の総額及び第三者割当(※)における発行価額の総額として、それぞれ5,112,000,000円及び504,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は平成23年2月9日(水)現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を投資口1口当たり360,000円と仮定して算出したものです。また、第三者割当については、全額が野村證券株式会社により申し込まれ払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際のLTVは上記よりも高くなり、また、実際の長期比率は上記よりも低くなります。逆に実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなり、また、実際の長期比率は上記よりも高くなります。

(※)一般募集及び第三者割当の詳細については、平成23年2月21日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

◇予想分配金についての留意事項

- 平成23年6月期(第8期)及び平成23年12月期(第9期)の予想数値は、平成23年2月21日付プレスリリース「平成23年6月期(第8期)及び平成23年12月期(第9期)運用状況の予想に関するお知らせ」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。

ディスクレーマー

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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)をご欄頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団法人投資信託協会会員)