

平成 24 年 2 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 久我 卓也  
問合せ先 インダストリアル本部長 西川 嘉人  
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

### 平成 24 年 6 月期(第 10 期)及び平成 24 年 12 月期(第 11 期)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 24 年 6 月期(第 10 期:平成 24 年 1 月 1 日~平成 24 年 6 月 30 日)及び平成 24 年 12 月期(第 11 期:平成 24 年 7 月 1 日~平成 24 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 24 年 6 月期(第 10 期)及び平成 24 年 12 月期(第 11 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 24 年 6 月期	4,402 百万円	2,383 百万円	1,699 百万円	1,779 百万円	12,654 円	—	140,632 口
平成 24 年 12 月期	4,903 百万円	2,713 百万円	1,936 百万円	1,935 百万円	13,760 円	—	140,632 口

- (注1) 平成 23 年 12 月 31 日現在の発行済投資口数 93,632 口に加え、平成 24 年 2 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 44,762 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,238 口の合計 47,000 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 24 年 6 月期(第 10 期)及び平成 24 年 12 月期(第 11 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 24 年 6 月期(第 10 期)及び平成 24 年 12 月期(第 11 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 23 年 12 月期(第 9 期:平成 23 年 7 月 1 日~平成 23 年 12 月 31 日)の運用実績

	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 23 年 12 月期	3,526 百万円	1,834 百万円	1,159 百万円	1,158 百万円	12,377 円	—	93,632 口

以上

(ご参考) 本日付で発表した他のプレスリリース(Web上でご確認頂いた場合、以下のタイトルをクリックすることで、本投資法人の Web 頁に記載されている該当リリースが表示され、閲覧することができます。)

- 「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」
- 「資金の借入に関するお知らせ」
- 「平成24年2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24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11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24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11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10期 平成24年1月1日～平成24年6月30日(182日) 第11期 平成24年7月1日～平成24年12月31日(184日)
保有資産	本投資法人が、平成23年12月31日現在保有している16物件に加え、以下の6物件を取得することを前提としております。6物件については不動産及び不動産信託受益権につき、売買契約また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おります。 <平成24年3月7日引渡し予定> IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF東雲R&Dセンター、IIF蒲田R&Dセンター、IIF座間ITソリューションセンター、IIF品川データセンター <平成24年4月2日引渡し予定> IIF三鷹カードセンター 上記の取得予定資産の取得後は、平成24年6月末日及び平成24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。
有利子負債	平成23年12月31日現在の有利子負債は62,000百万円であり、内訳は全て長期借入金となっております。 第10期中及び第11期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として18,000百万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。
営業収益	第10期及び第11期ともに、上記「保有資産」に記載の前提をもとに、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。なお、IIF厚木ロジスティクスセンターについては、第11期初である平成24年7月1日以降の賃借人が未定となっております。同物件については第11期中に満室稼働となる可能性があります。今回予想の前提条件においては、第11期における同物件からの賃貸事業収入は見込んでおりません。
営業費用	固定資産税・都市計画税及び償却資産税は第10期に約263百万円、修繕費は約45百万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11期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約287百万円、修繕費は約76百万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10期に約690百万円、第11期に約753百万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、支払利息その他借入関連費用として、第10期に約649百万円、第11期に738百万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10期に約28百万円、第11期に約38百万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	平成23年9月に発生した台風15号による被害に関連し、第10期に受取保険金収入が発生する見込みであり、当該台風被害に係る修繕費支出と合わせ、第10期に特別損益約+81百万円の計上を見込んでおります。第11期については特別損益の発生は見込んでおりません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11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席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。

投資口の発行	平成 23 年 12 月 31 日現在の発行済投資口総数 93,632 口に加え、平成 24 年 2 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 44,762 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 2,238 口の合計 47,000 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24年6月期（第10期）及び平成24年12月期（第11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)

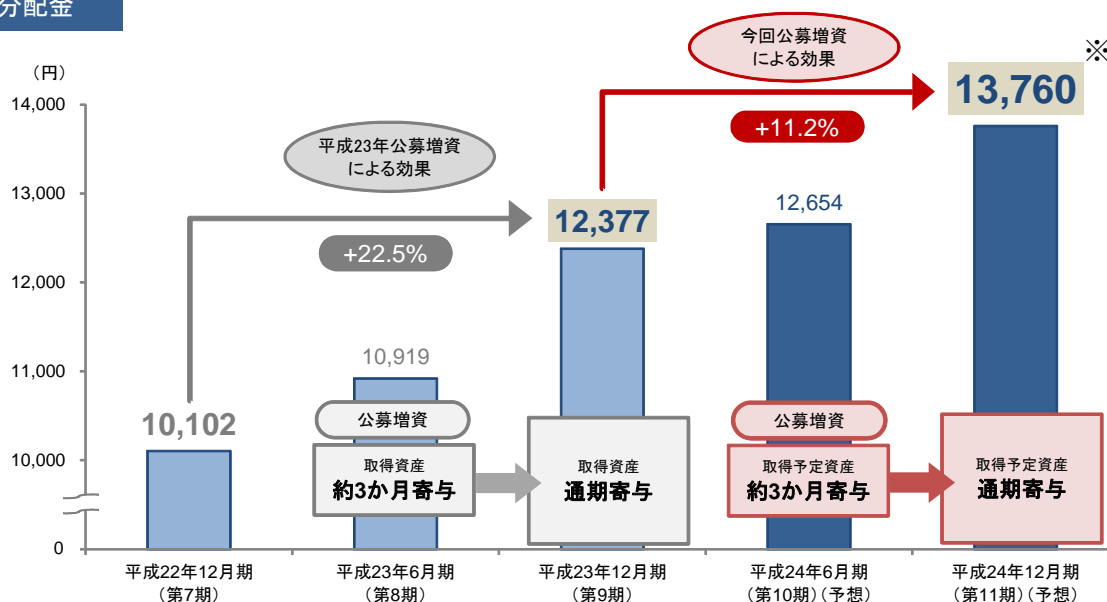
## 本投資法人の業績の推移及び予想

(百万円)

	平成22年12月期 (第7期)	平成23年6月期 (第8期)	平成23年12月期 (第9期)	平成24年6月期 (第10期)(予想)	平成24年12月期 (第11期)(予想)
営業収益	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,402 (148.6)	4,903 (165.5)
営業利益	1,364 (100.0)	1,622 (118.9)	1,834 (134.4)	2,383 (174.7)	2,713 (198.8)
経常利益	799 (100.0)	1,038 (129.9)	1,159 (145.1)	1,699 (212.6)	1,936 (242.2)
当期純利益	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,779 (222.9)	1,935 (242.4)
発行済投資口数(口)	79,035 (100.0)	93,632 (118.5)	93,632 (118.5)	140,632 (177.9)	140,632 (177.9)
1口当たり分配金(円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	12,654 (125.3)	13,760 (136.2)

(注) 括弧内の数字は、平成22年12月期(第7期)の実績を100として、これに対する各期の比率を示しています。

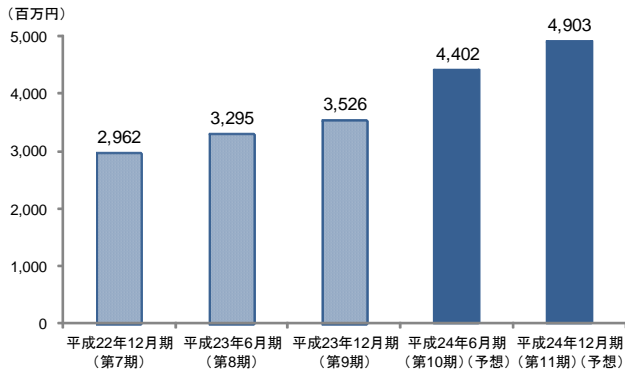
### 1口当たり分配金



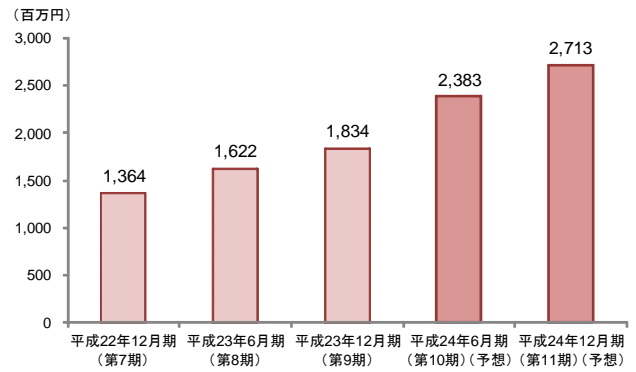
※ 第10期末に契約満了となるIIF厚木ロジスティクスセンターについては、第11期中のテナント入居を目指し活動中ですが、業績予想上は保守的に第11期中空室が続くとしています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11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。

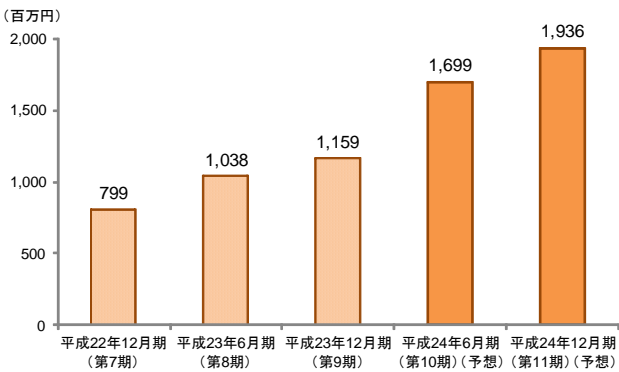
### 営業収益



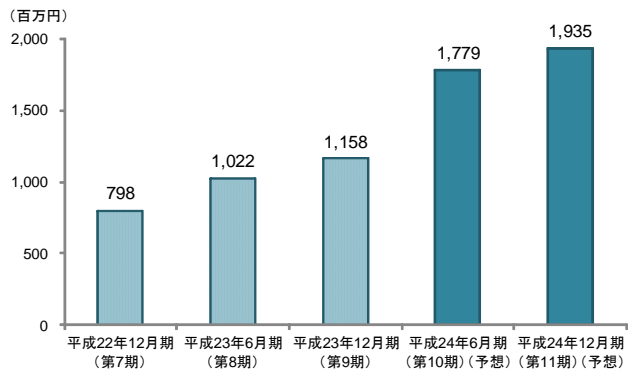
### 営業利益



### 経常利益



### 当期純利益



(ご参考) 本日付で発表した他のプレスリリース(Web上でご確認頂いた場合、以下のタイトルをクリックすることで、本投資法人のWeb頁に記載されている該当リリースが表示され、閲覧することができます。)

- 「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」
- 「資金の借入に関するお知らせ」
- 「平成24年2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24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11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。