



産業ファンド投資法人

<http://www.iif-reit.com/>

平成24年2月15日

不動産投資信託証券発行者名

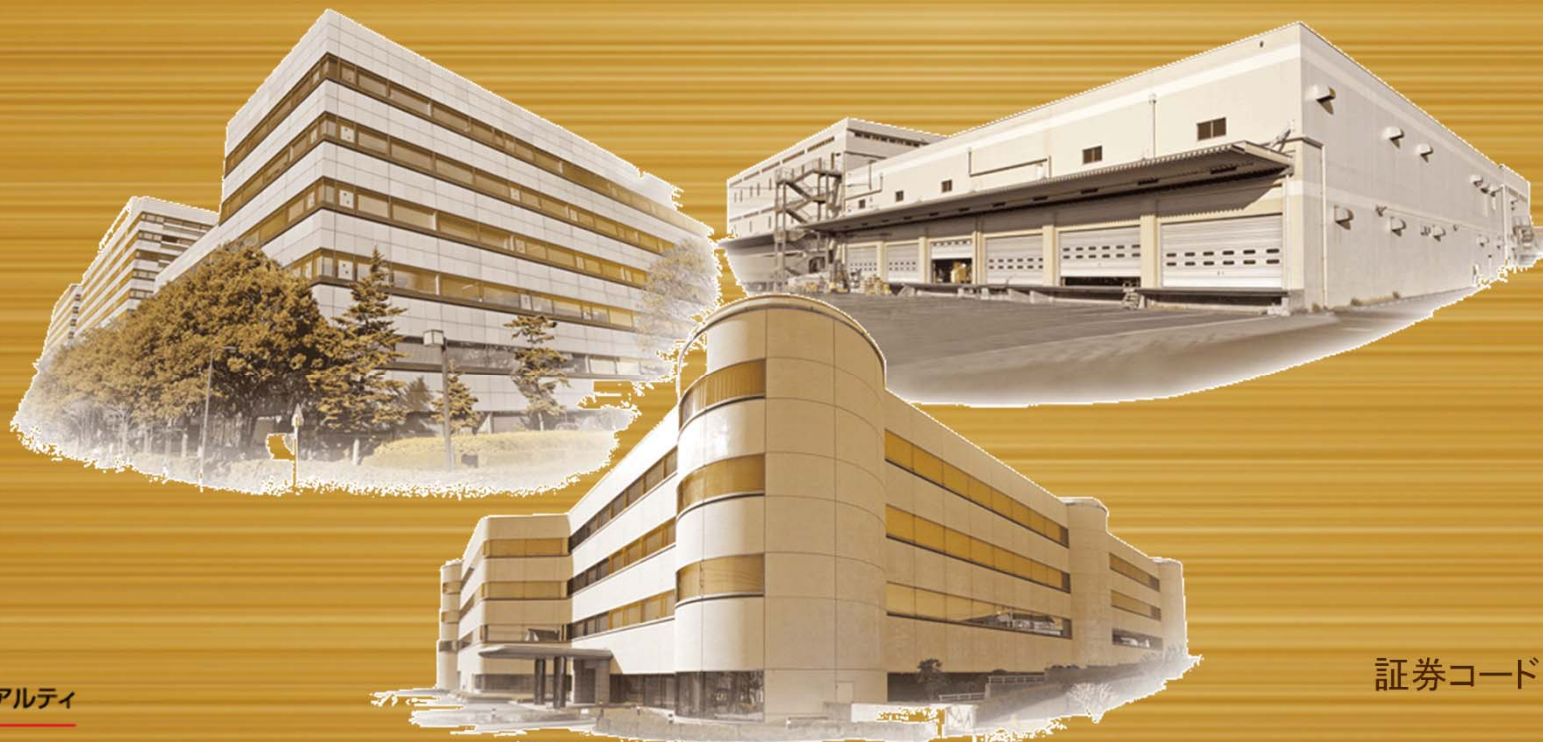
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人(コード番号 3249)

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

平成24年2月15日付で公表した各種施策について



三菱商事 UBS リアルティ

証券コード 3249

平成24年2月15日付で公表した各種施策について

平成24年2月15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」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24年2月15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23年12月末日 (第9期末日)現在	取得予定資産	取得予定資産 取得後
・取得(予定)資産数	16物件	+ 6物件	→ 22物件
・取得(予定)価格合計	108,240 百万円	+ 37,274 百万円	→ 145,514 百万円
・平均NOI利回り(注1)	5.3%	+ 7.1%	→ 5.8%
・平均償却後NOI利回り(注1)	4.2%	+ 6.2%	→ 4.7%
・鑑定評価額に対する含み益(注1)	48 百万円	+ 4,486 百万円	→ 4,534 百万円

(注1)については3頁をご参照ください。

デット

平成24年2月15日付プレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」より。

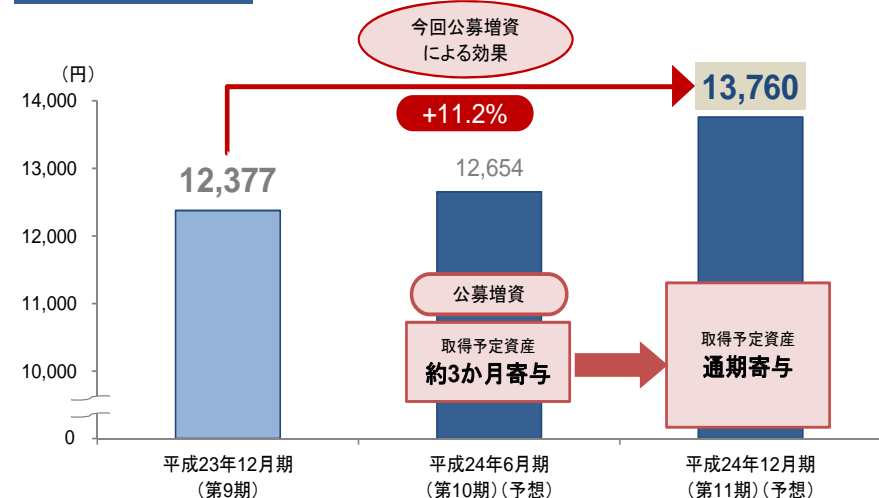
	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	取得予定資産 取得後
・LTV(注2)	49.7%	→ 48.7%
・長期比率(注2)	100.0%	→ 100.0%
・固定比率(注2)	46.9%	→ 58.9%
(ご参考) 長期優先債務格付		AA- (注3)

(注2)、(注3)については3頁をご参照ください。なお、3頁の「LTV」、「長期比率」及び「固定比率」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24年2月15日付プレスリリース「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」より。

1口当たり分配金(注4)



(注4)については3頁をご参照ください。なお、3頁の「分配金予想についての留意事項」をあわせてご参照ください。

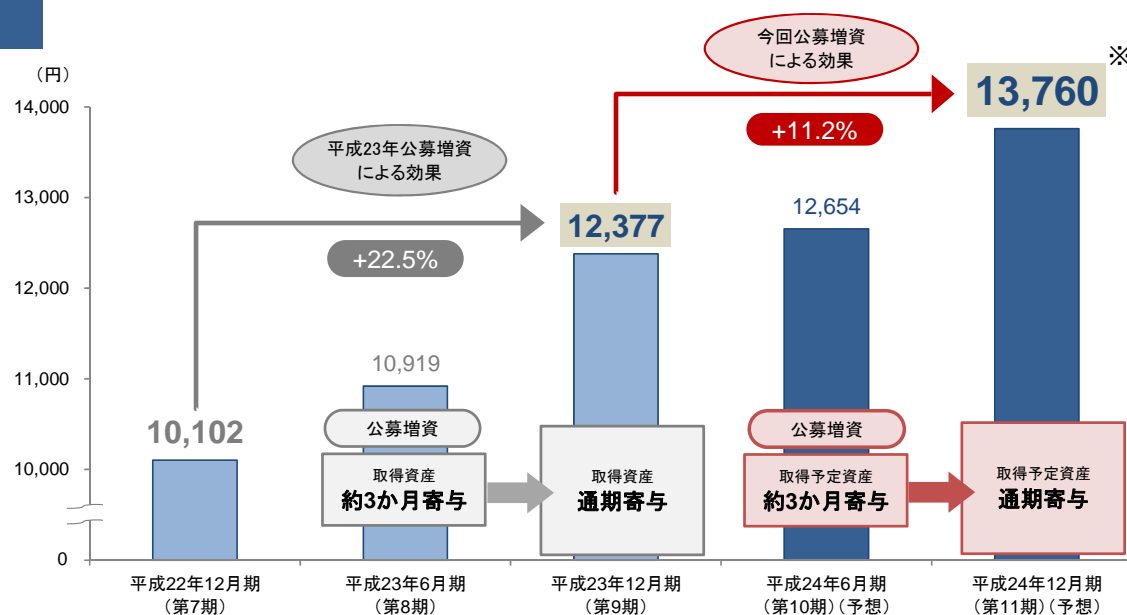
<ご参考> 本投資法人の業績の推移及び予想

(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HIF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。

留意事項

- (注1) 「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「鑑定評価額に対する含み益」の計算式については、平成24年2月15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。
- (注2) 「LTV」、「長期比率」及び「固定比率」の計算式については、平成24年2月15日付プレスリリース「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付AA-(安定的)を取得しています。
- (注4) 分配金の予想の前提条件については、平成24年2月15日付プレスリリース「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」をご参照ください。

◇「LTV」、「長期比率」及び「固定比率」についての留意事項

- 取得予定資産取得後のLTVは、本募集(※)における発行価額の総額及び本第三者割当(※)における発行価額の総額として、それぞれ16,647,524,944円及び832,339,056円を見込んで算出しています。これらの金額は平成24年2月3日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資法人の投資口1口当たり371,912円と仮定して算出したものです。また、本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、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本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は前記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、実際のLTVは前記よりも低くなります。更に、本募集及び本第三者割当による資金調達額が減少した結果追加の借入れ等を行うこととなった場合等には、実際の長期比率及び固定比率が変動する可能性があります。

(※)本募集及び本第三者割当の詳細については、平成24年2月15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、平成24年2月15日付プレスリリース「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」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。

(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」

* 本投資法人のホームページ: <http://www.iif-reit.com/>

ディスクレーム

- ▶ 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)をご覧頂いた上で、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)