

平成 23 年 2 月 21 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

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

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 23 年 6 月期(第 8 期:平成 23 年 1 月 1 日~平成 23 年 6 月 30 日)及び平成 23 年 12 月期(第 9 期:平成 23 年 7 月 1 日~平成 23 年 12 月 31 日)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 23 年 6 月期(第 8 期)及び平成 23 年 12 月期(第 9 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 23 年 6 月期	3,196 百万円	1,641 百万円	1,043 百万円	1,042 百万円	11,012 円	—	94,635 口
平成 23 年 12 月期	3,394 百万円	1,810 百万円	1,145 百万円	1,144 百万円	12,090 円	—	94,635 口

(注1) 平成 22 年 12 月 31 日現在の発行済投資口数 79,035 口に加え、平成 23 年 2 月 21 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 14,200 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 1,400 口の合計 15,600 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 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、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 23 年 6 月期(第 8 期)及び平成 23 年 12 月期(第 9 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 22 年 12 月期(第 7 期:平成 22 年 7 月 1 日~平成 22 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 22 年 12 月期	2,962 百万円	1,364 百万円	799 百万円	798 百万円	10,102 円	—	79,035 口

以上

*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23年6月期(第8期)及び平成23年12月期(第9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23年6月期(第8期)及び平成23年12月期(第9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8期 平成23年1月1日～平成23年6月30日(181日) 第9期 平成23年7月1日～平成23年12月31日(184日)
保有資産	本投資法人が、平成23年2月21日現在保有している11物件に加え、5物件の不動産及び不動産信託受益権につき、売買契約を締結済みです。取得予定資産及びその引渡し時期は、以下を予定しています。 <平成23年3月14日引き渡し予定> IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター、IIF名古屋ロジスティクスセンター <平成23年3月25日引き渡し予定> IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地) 上記の取得予定資産の取得後は、平成23年6月末日及び平成23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処分等により変動する可能性があります。
有利子負債	平成22年12月31日現在の有利子負債は59,500百万円であり、内訳は借入金51,500百万円(長期借入金39,500百万円、短期借入金12,000百万円)、投資法人債8,000百万円となっております。 第8期中に返済期限が到来する有利子負債は12,000百万円であり、これについては同額の借換を行うことを前提としております。また、上記「保有資産」に記載の物件取得及び借入金の長期化を目的として8,500百万円の長期借入金の借入及び5,400百万円の短期借入金の返済を行うことを前提としております。なお、第9期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。
営業収益	第8期及び第9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。
営業費用	固定資産税・都市計画税及び償却資産税については第8期に約226百万円、修繕費は約12百万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9期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約240百万円、修繕費は約10百万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8期に約574百万円、第9期に約587百万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8期に584百万円、第9期に652百万円を見込んでおります。 また、第8期の投資法人債発行費償却は約2百万円、第9期の投資法人債発行費償却は約2百万円を見込んでおります。 新投資口の発行に係る費用の償却費としては、第8期に6百万円、第9期に9百万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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成23年6月期(第8期)及び平成23年12月期(第9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。

投資口の発行	平成22年12月31日時点の発行済投資口総数79,035口に加え、平成23年2月21日の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数14,200口及び第三者割当による新投資口の発行口数1,400口の合計15,600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未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23年6月期（第8期）及び平成23年12月期（第9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。