

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 インターストリアル本部長 西川 嘉人  
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

平成 25 年 6 月期 (第 12 期) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 期) の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 25 年 6 月期 (第 12 期:平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 期:平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 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 25 年 6 月期 (第 12 期) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 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 25 年 6 月期	5,742 百万円	3,217 百万円	2,436 百万円	2,435 百万円	15,567 円	—	156,432 口
平成 25 年 12 月期	5,968 百万円	3,324 百万円	2,508 百万円	2,507 百万円	16,029 円	—	156,432 口

(注1) 平成 24 年 12 月 31 日現在の発行済投資口数 140,632 口に加え、平成 25 年 1 月 16 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 15,424 口 (上限口数) (国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数) 及び第三者割当による新投資口の発行口数 376 口 (上限口数) の合計 15,800 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 25 年 6 月期 (第 12 期) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 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 25 年 6 月期 (第 12 期) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 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 24 年 8 月 8 日付決算短信でお知らせした平成 24 年 12 月期 (第 11 期:平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 日) の運用状況の予想

	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
平成 24 年 12 月期	5,021 百万円	2,817 百万円	2,006 百万円	2,005 百万円	14,263 円	—	140,632 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」

「資金の借入れに関するお知らせ」

「平成 25 年 1 月 16 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 25 年 6 月期 (第 12 期) 及び平成 25 年 12 月期 (第 13 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25年6月期（第12期）及び平成25年12月期（第13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12期 平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日） 第13期 平成25年7月1日～平成25年12月31日（184日）
保有資産	<p>第12期、第13期については、本投資法人が、平成24年12月31日現在保有している23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。</p> <p>取得予定物件のうち、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF柏ロジスティクスセンター、IIF大阪豊中データセンター、IIF大阪南港ITソリューションセンターについては、取得先との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各取得予定資産の譲渡について合意しております。IIF川崎サイエンスセンター（開発物件）については、平成25年1月16日、当該土地の現所有者である独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」といいます。）による土地譲受人募集手続に申込みを行うことを決定しており、同月21日又は22日にかかる申込み（入札）を行う予定です。都市再生機構による土地譲受人の決定は、平成25年1月23日に行われる予定であり、平成25年1月16日現在では本投資法人が落札できるかどうか、すなわち本投資法人が土地譲受人に選定されるかどうかは未定ですが、本投資法人が落札することを前提としております。なお、予定賃借人であるジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー（以下「J&amp;J社」といいます。）との間で定期建物賃貸借予約契約を締結し、本投資法人が都市再生機構の土地譲受人募集手続において土地譲受人に選定された場合に、①J&amp;J社に土地一時使用賃貸借契約に基づいた土地の賃貸を行い、②J&amp;J社が建設会社との間で建物建設請負契約を締結した上で平成26年4月に予定する建物竣工と同時に本投資法人がJ&amp;J社の建物建設請負契約の契約上の地位を譲り受けることを合意しております。</p> <p>&lt;平成25年2月4日引渡し予定&gt; ・IIF 柏ロジスティクスセンター</p> <p>&lt;平成25年2月7日引渡し予定&gt; ・IIF 神戸ロジスティクスセンター ・IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）（土地の引渡し） ・IIF 大阪豊中データセンター ・IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター</p> <p>&lt;平成25年4月12日引渡し予定&gt; ・IIF 東大阪ロジスティクスセンター</p> <p>上記の取得予定資産の取得後は、平成25年6月末日及び平成25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。</p>
有利子負債	<p>平成24年12月31日現在の有利子負債は80,000百万円であり、内訳は長期借入金及び投資法人債となっております。</p> <p>第12期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。第13期中に返済期限が到来する有利子負債は15,000百万円であり、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。</p> <p>上記「保有資産」に記載の物件取得を目的として9,000百万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。</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年6月期（第12期）及び平成25年12月期（第13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	第12期及び第13期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、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。第12期中に契約期間が満了する契約については、退去予告期間中に退去予告を受領しなかったことから、同一条件で更新される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は第12期に約359百万円、修繕費は約73百万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13期の固定資産税・都市計画税及び償却資産税は約442百万円、修繕費は約60百万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12期に約842百万円、第13期に約861百万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12期に715百万円、第13期に746百万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12期に約63百万円、第13期に約68百万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	第12期、第13期において特別損益の発生は見込んでおりません。
投資口の発行	平成24年12月31日現在の発行済投資口総数140,632口に加え、平成25年1月16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15,424口（上限口数）（国内募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象新投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数）及び第三者割当による新投資口の発行口数376口（上限口数）の合計15,800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。

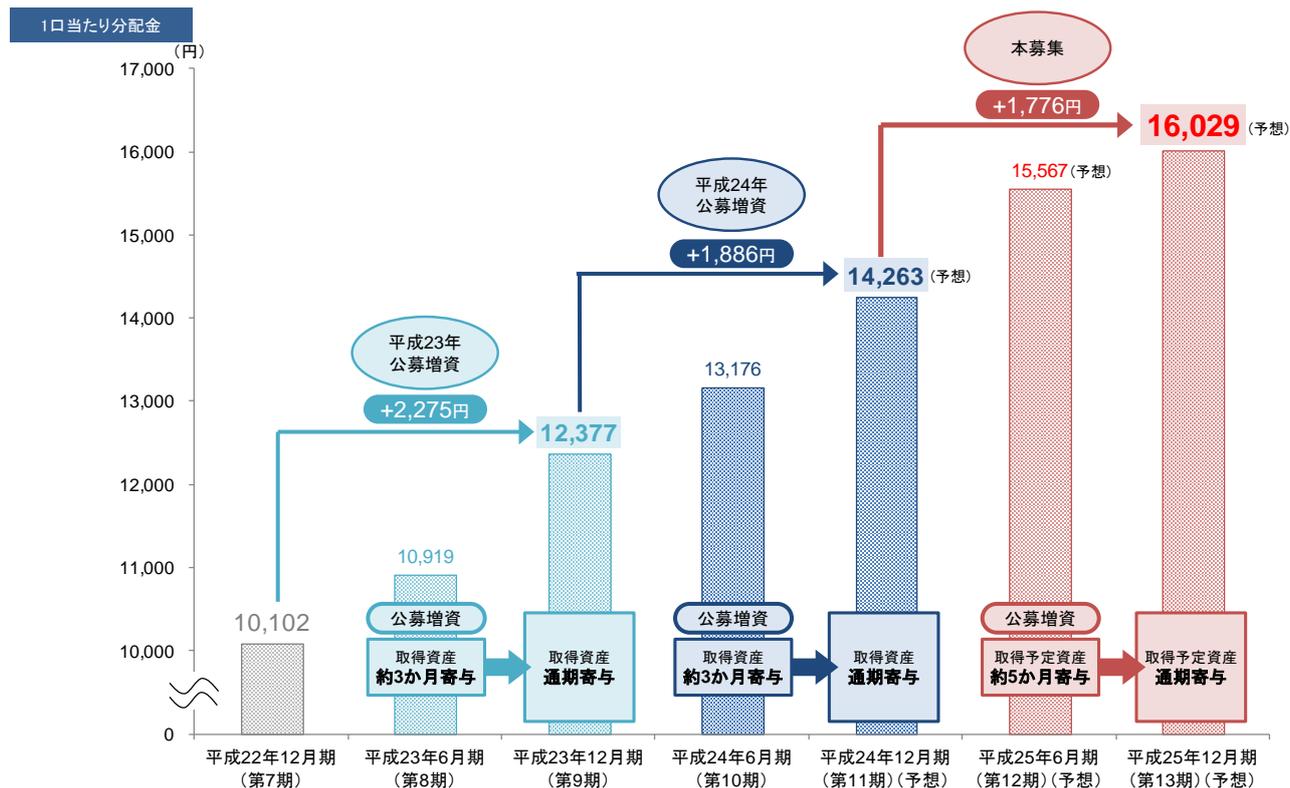
ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年6月期（第12期）及び平成25年12月期（第13期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

## 【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)	平成24年12月期 (第11期)(予想)	平成25年6月期 (第12期)(予想)	平成25年12月期 (第13期)(予想)
営業収益	2,962	3,295	3,526	4,458	5,021	5,742	5,968
	(100.0)	(111.3)	(119.0)	(150.5)	(169.5)	(193.9)	(201.5)
当期純利益	798	1,022	1,158	1,852	2,005	2,435	2,507
	(100.0)	(128.1)	(145.2)	(232.1)	(251.2)	(305.0)	(314.1)
発行済投資口数(口)	79,035	93,632	93,632	140,632	140,632	156,432	156,432
	(100.0)	(118.5)	(118.5)	(177.9)	(177.9)	(197.9)	(197.9)
1口当たり分配金(円)	10,102	10,919	12,377	13,176	14,263	15,567	16,029
	(100.0)	(108.1)	(122.5)	(130.4)	(141.2)	(154.1)	(158.7)

(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。



ご注意：本報道発表文は本投資法人の平成25年6月期（第12期）及び平成25年12月期（第13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。