

平成22年3月9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

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

資産入替戦略の効果と今後の目標

資産入替戦略の効果と今後の目標(シミュレーション)

2010年3月9日

資産入替戦略の効果

▶ 第6期資産入替による1口当たり予想分配金への影響

L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)		2010年2月16日取得
取得物件	物件概要	予想分配金への影響
	<ul style="list-style-type: none"> 取得価格 : 1,190百万円 NOI利回り : 6.3% 償却後NOI利回り : 6.3% 	<ul style="list-style-type: none"> ✓第6期 約370円上昇 — (1) (稼働期間約4.5ヶ月) ✓巡航 約470円上昇 (通期ベース)
	物件概要	予想分配金への影響
F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)		2010年3月31日取得予定
取得物件	物件概要	予想分配金への影響
	<ul style="list-style-type: none"> 取得価格 : 4,500百万円 NOI利回り : 6.1% 償却後NOI利回り : 6.1% 	<ul style="list-style-type: none"> ✓第6期 約860円上昇 — (2) (稼働期間約3.0ヶ月) ✓巡航 約1,730円上昇 (通期ベース)
	物件概要	予想分配金への影響
L-2 IIF船橋ロジスティクスセンター		2010年3月19日売却予定
売却物件	物件概要	予想分配金への影響
	<ul style="list-style-type: none"> 売却価格 : 9,020百万円 帳簿価格 : 8,500百万円 売却益 : 459百万円 NOI利回り : 6.3% 償却後NOI利回り : 3.7% 	<ul style="list-style-type: none"> ✓第6期 約1,490円減少 — (3) (非稼働期間約3.5ヶ月) ✓売却益 約5,800円上昇 — (4) ✓巡航 約2,110円減少 (通期ベース)
	物件概要	予想分配金への影響

▶ 上記資産入替による第6期1口当たり予想分配金への効果

第5期分配金 (実績) 10,342円	+	資産入替戦略による影響 (1)+(2)+(3)+(4) 約5,540円上昇	+	有利子負債コストの削減効果 約340円上昇 修繕費その他 約330円減少	=	第6期予想分配金 15,893円
						資産入替後の巡航ベース 1期当たり予想分配金(注1) 約10,000円

今後の目標(シミュレーション)

▶ IIF船橋ロジスティクスセンター売却で得た取得余力の活用

IIF戸塚テクノロジーセンター
取得後の取得余力 約4,000百万円

取得余力を活用した物件取得
～ 更なる分配金の上昇を目指す ～

【取得対象】
工場等底地

追加物件取得による巡航ベース予想分配金への影響(注2)

		追加取得金額		
		30億円	35億円	40億円
償却後 NOI 利回り	5.75%	+1,091円	+1,273円	+1,455円
	6.00%	+1,138円	+1,328円	+1,518円
	6.25%	+1,186円	+1,383円	+1,581円

追加物件取得による効果(注3)
(シミュレーション)

巡航ベース1期当たり予想分配金(目標)

1,000～1,500円程度上昇(注2)

(注1) 有利子負債コストについては現行の借入条件に基づく想定により試算しています。修繕費についてはエンジニアリング・レポート記載の年平均修繕費に基づき試算しています。

(注2) 予想分配金の上昇額は、追加物件取得による賃貸事業損益の予想上昇額のみに基づくシミュレーションです。

(注3) 追加物件取得は現時点における目標であり、具体的に決定されたものではなく、目標どおり達成できる保証はありません。

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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさ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)