



## 2012年12月期(第11期)決算説明会資料



# 目次

---

1. Executive Summary 産業ファンド成長の軌跡
2. 2013年2月に実施した公募増資のご報告
3. 2012年12月期(第11期)運用報告及び  
2013年6月期(第12期)、2013年12月期(第13期)業績予想
4. 足許の運用状況と対応
5. 今後の成長戦略

## 別冊 ～Appendix～

- A. ポートフォリオデータ、その他資料
- B. 2013年2月に実施した公募増資の概要

## 1. Executive Summary 産業ファンド成長の軌跡

## Executive Summary: 3年連続の公募増資により、6期連続増収増益へ

2012年8月8日発表予想  
から上方修正2013年1月16日公募増資時発表  
から変更なし

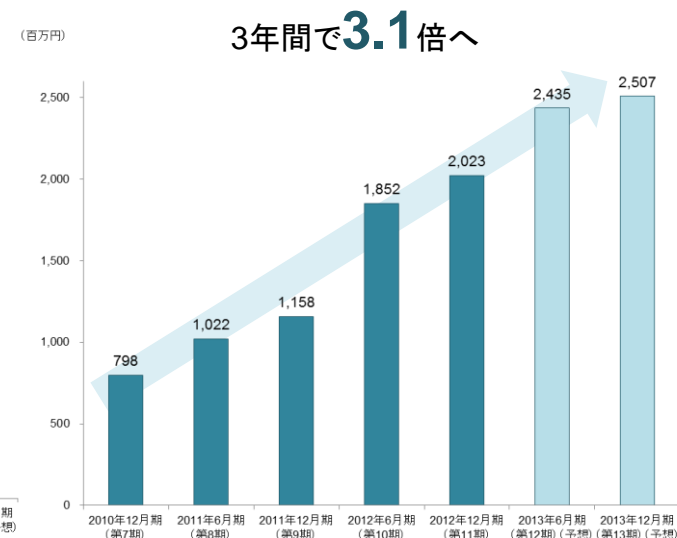
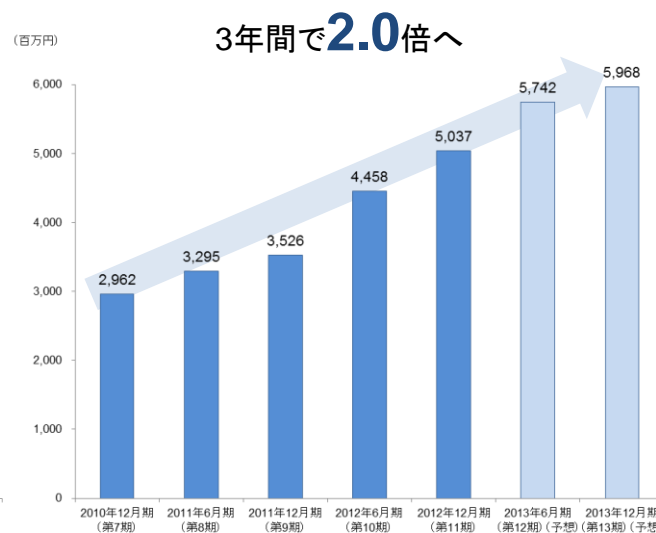
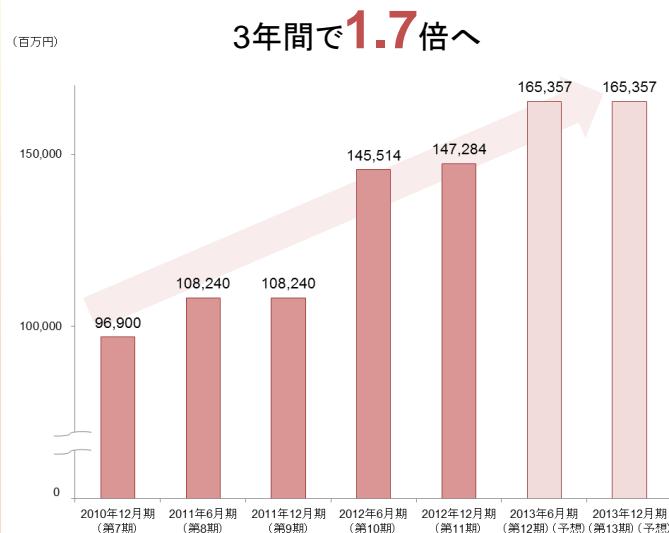
|             | 2010年12月期<br>(第7期) | 2011年6月期<br>(第8期)<br>公募増資 | 2011年12月期<br>(第9期) | 2012年6月期<br>(第10期)<br>公募増資 | 2012年12月期<br>(第11期) | 2013年6月期<br>(第12期) (予想)<br>公募増資 | 2013年12月期<br>(第13期) (予想) |
|-------------|--------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 営業収益(百万円)   | 2,962<br>(100.0)   | 3,295<br>(111.3)          | 3,526<br>(119.0)   | 4,458<br>(150.5)           | 5,037<br>(170.0)    | 5,742<br>(193.9)                | 5,968<br>(201.5)         |
| 当期純利益(百万円)  | 798<br>(100.0)     | 1,022<br>(128.1)          | 1,158<br>(145.2)   | 1,852<br>(232.1)           | 2,023<br>(253.4)    | 2,435<br>(305.0)                | 2,507<br>(314.1)         |
| 発行済投資口数(口)  | 79,035<br>(100.0)  | 93,632<br>(118.5)         | 93,632<br>(118.5)  | 140,632<br>(177.9)         | 140,632<br>(177.9)  | 156,432<br>(197.9)              | 156,432<br>(197.9)       |
| 1口当たり分配金(円) | 10,102<br>(100.0)  | 10,919<br>(108.1)         | 12,377<br>(122.5)  | 13,176<br>(130.4)          | 14,387<br>(142.4)   | 15,567<br>(154.1)               | 16,029<br>(158.7)        |
| 物件数(件)      | 11                 | 16                        | 16                 | 22                         | 23                  | 29                              | 29                       |
| 取得価格合計(百万円) | 96,900<br>(100.0)  | 108,240<br>(111.7)        | 108,240<br>(111.7) | 145,514<br>(150.2)         | 147,284<br>(152.0)  | 165,357<br>(170.6)              | 165,357<br>(170.6)       |

(注1) ( )内の数値は2010年12月期(第7期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

## 資産規模(取得価格ベース)

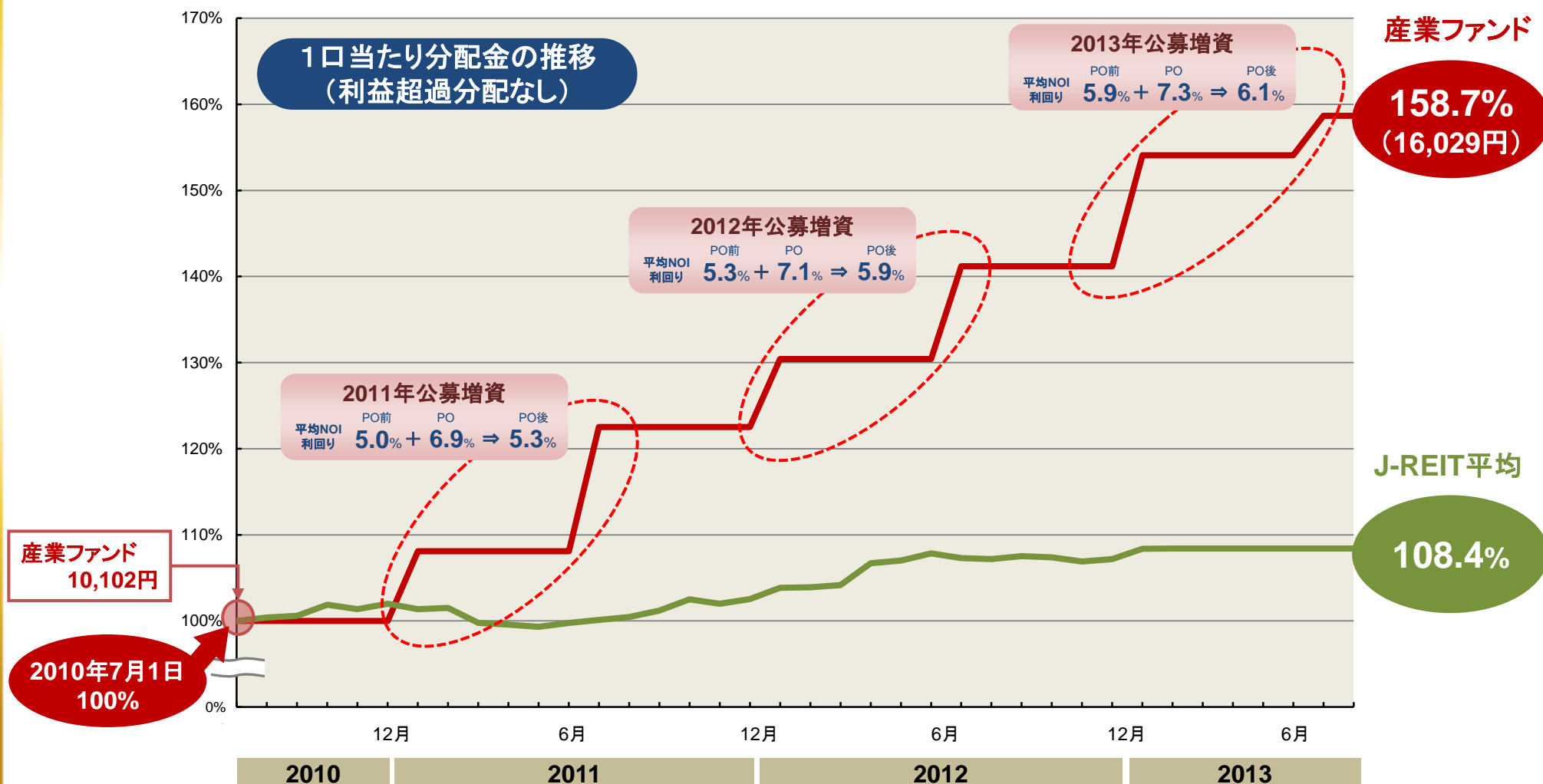
## 営業収益

## 当期純利益



# Executive Summary: 1口当たり分配金の上昇を伴う外部成長を実現

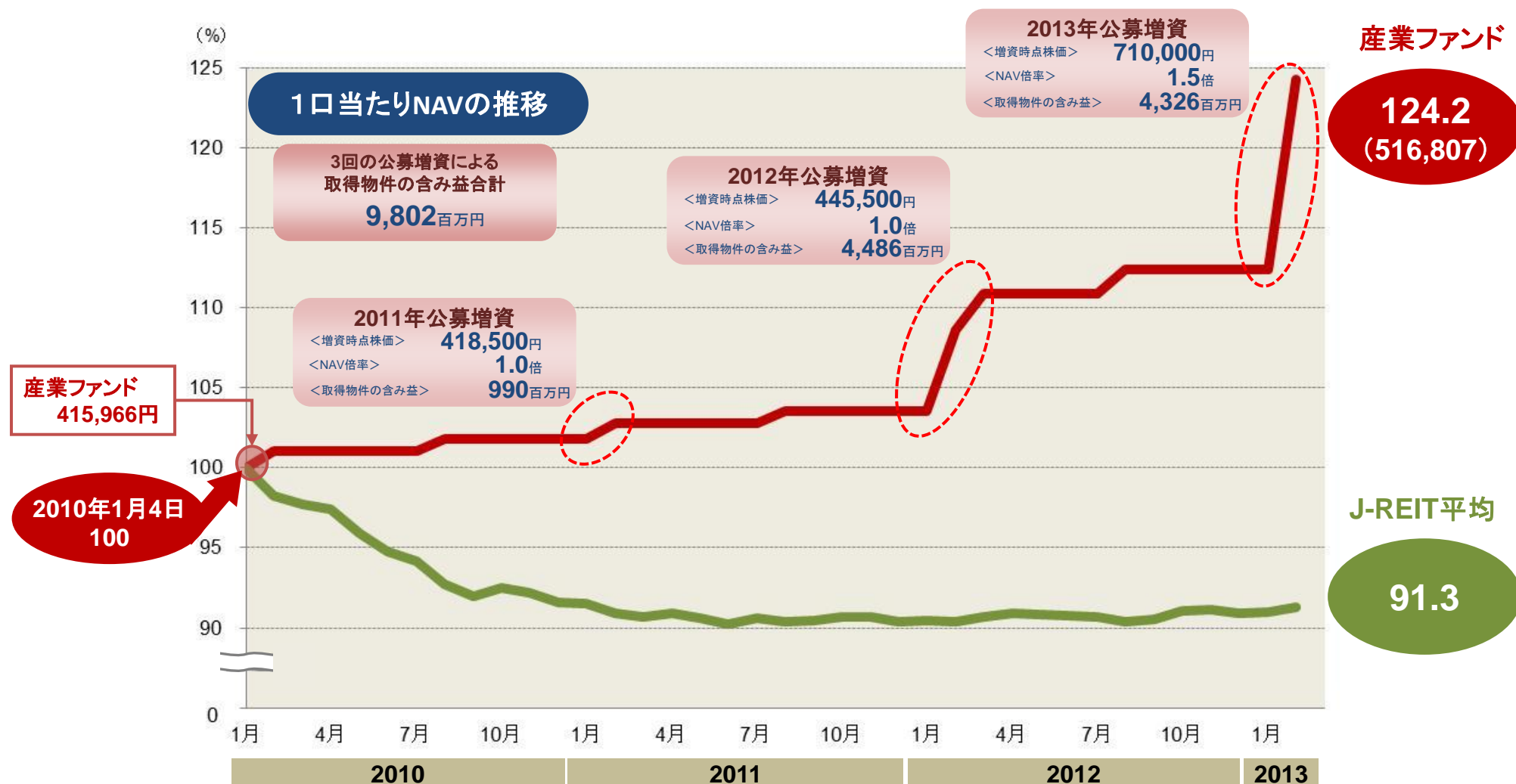
3年連続でポートフォリオ収益力を向上させる公募増資を実施し、分配金は59%上昇



(注1) 予想分配金を含む試算値です。  
(注2) J-REIT平均は2010年7月以降に上場した銘柄については除外しています。  
(出所) 会社公表資料

# Executive Summary: 1口当たりNAVの成長を伴う外部成長を実現

適切なタイミングでの公募増資により含み益のある物件を取得し、NAVの着実な成長(24%)を実現



(注1) 縦軸は2010年1月末日の数値を100とした相対的な1口あたりNAVの推移を示しています。  
 (注2) 取得物件の含み益は、各取得物件の取得時点の鑑定評価額と取得価格との差を記載しています。  
 (出所) 各投資法人の決算期末のデータを基に作成



# Executive Summary: 時価総額1,200億円達成、1日当たり売買代金も大幅上昇

3回の公募増資と投資口価格の上昇を反映して、時価総額は約6.3倍に成長



(注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。  
(出所) Bloombergのデータを基に作成

## Executive Summary: 直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2013年2月8日)

3年連続の公募増資による分配金やNAVの継続的な成長を受け、投資口価格は約3.2倍の水準まで上昇



(注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。  
(出所) Bloombergのデータを基に作成



## 2. 2013年2月に実施した公募増資のご報告

# 2013年2月に実施した公募増資の概要

## アセット

新規取得物件 7 物件 **198億円**

- ✓ 平均NOI利回り **7.3%**
- ✓ 新規取得物件の平均賃貸借残存期間 **9.9年**

5.9%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

～ 独自のCRE提案により競合の少ない新しいアセットカテゴリーを開拓 ～

物流施設  
4物件 110億円

平均NOI利回り **6.9%**

工場・研究開発施設等  
1物件 20億円

平均NOI利回り **7.6%**

インフラ施設  
2物件 67億円

平均NOI利回り **7.7%**



(注1) IIF川口ロジスティクスセンターは2012年12月25日に取得済みです。  
(注2) 本頁記載の数値の詳細については、別冊をご参照ください。

## デット

新規借入れによる資金調達 **90億円**

- ✓ 平均適用金利 **1.4%**
- ✓ 新規借入の平均借入期間 **10.1年**
- ✓ 新規借入の固定比率 **100.0%**

受け入れ敷金 **4億円**

## エクイティ

公募増資による資金調達 **105億円**

- ✓ 新規発行投資口数 **15,800 口**
- ✓ 発行済投資口数比 **11.2 %**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

## 2013年2月に実施した公募増資の概要

直近の公募増資では安定性の向上と同時に、プレミアム増資の追加効果により分配金の成長を加速

### アセット

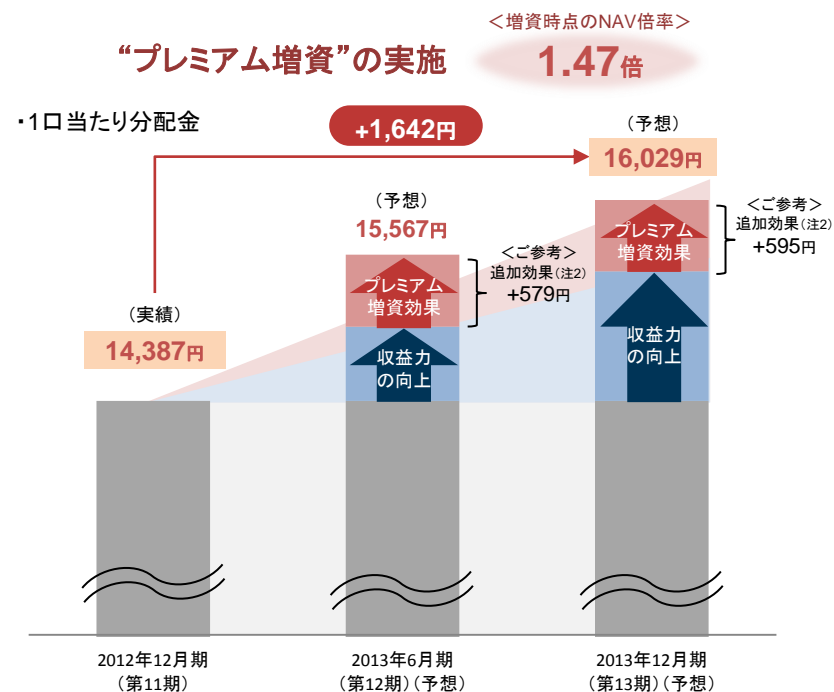
|              | 平成24年6月末日<br>(第10期末日)現在 | 第11期物件取得<br>及び本募集(注1) | 取得予定資産<br>取得後    |
|--------------|-------------------------|-----------------------|------------------|
| •取得(予定)資産数   | 22物件                    | + 7物件                 | → 29物件           |
| •取得(予定)価格合計  | 145,514 +<br>百万円        | 19,843<br>百万円         | → 165,357<br>百万円 |
| •平均NOI利回り    | 5.9%                    | + 7.3%                | → 6.1%           |
| •平均償却後NOI利回り | 4.9%                    | + 6.2%                | → 5.0%           |

(注1) 2012年12月25日に取得した川口ロジスティクスセンターを含むPO取得7物件の取得時点における想定値  
(注2) 追加効果は、2012年6月期末時点のNAVと同じ発行価額で発行口数を決定し公募増資を行った場合の  
想定分配金との差額です。

### デット

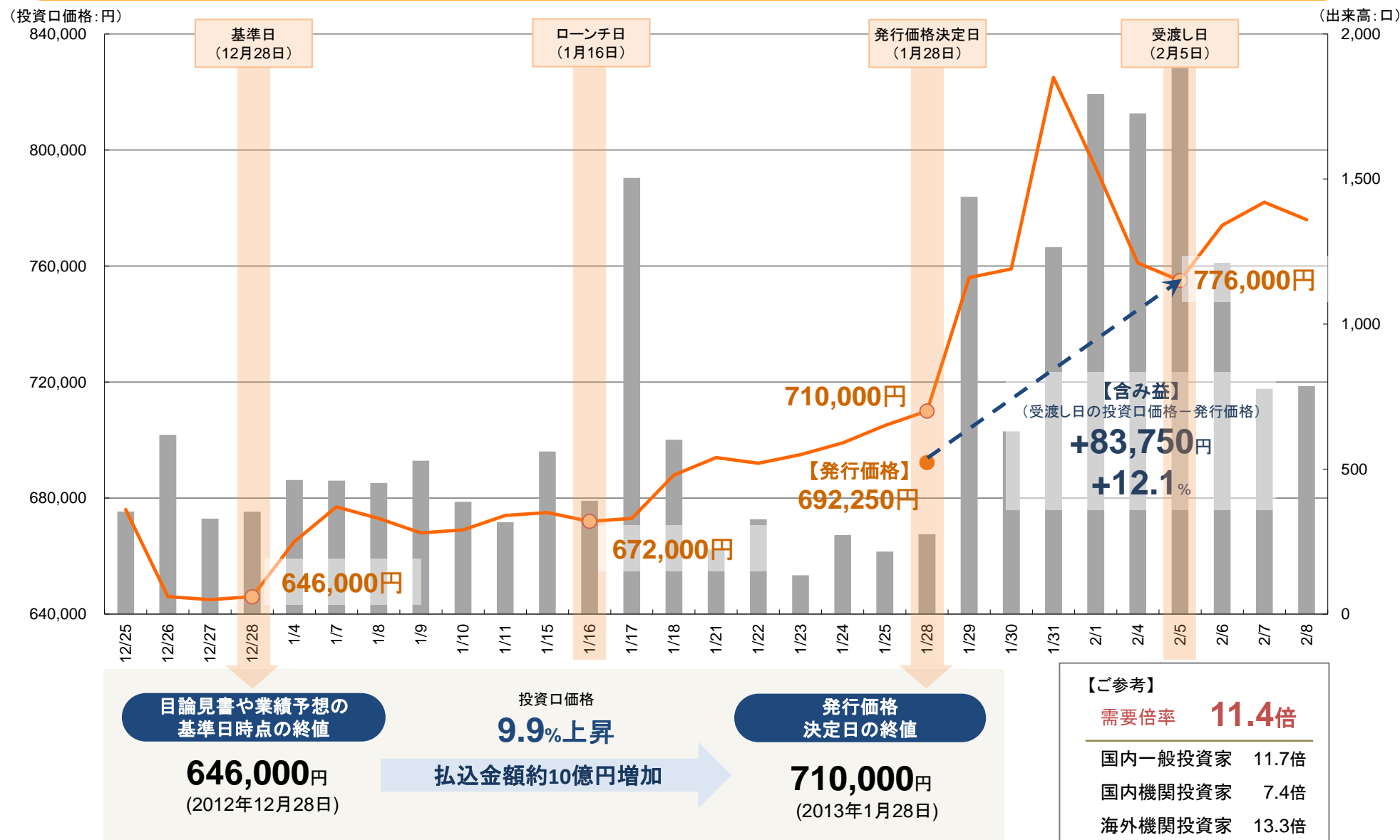
|           | 平成24年6月末日<br>(第10期末日)現在 | 取得予定資産<br>取得後 |
|-----------|-------------------------|---------------|
| •LTV      | 51.6%                   | → 51.1%       |
| •平均借入残存期間 | 4.2年                    | → 5.0年        |
| •平均適用金利   | 1.31%                   | → 1.27%       |

### エクイティ



## ローンチ後の投資口価格の上昇

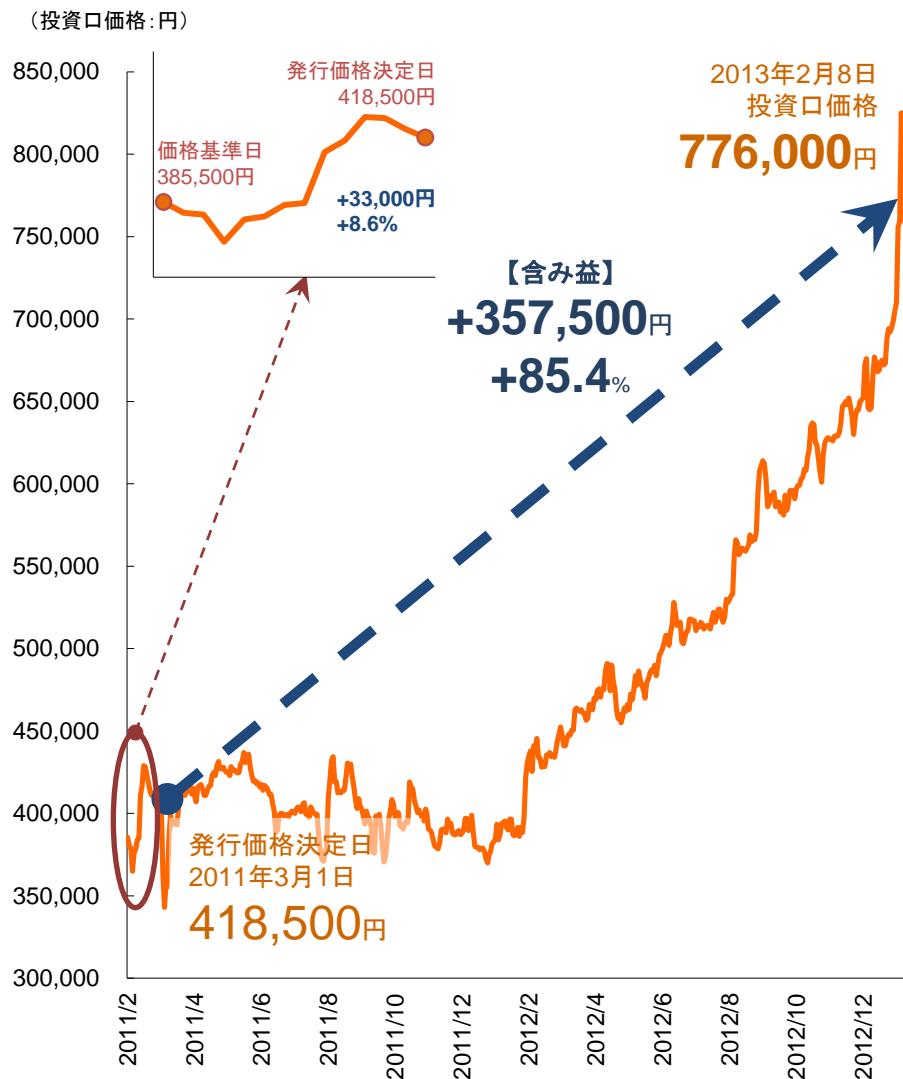
ローンチ後の投資口価格上昇により、想定以上の手元資金を確保。その後も投資口価格は堅調に推移



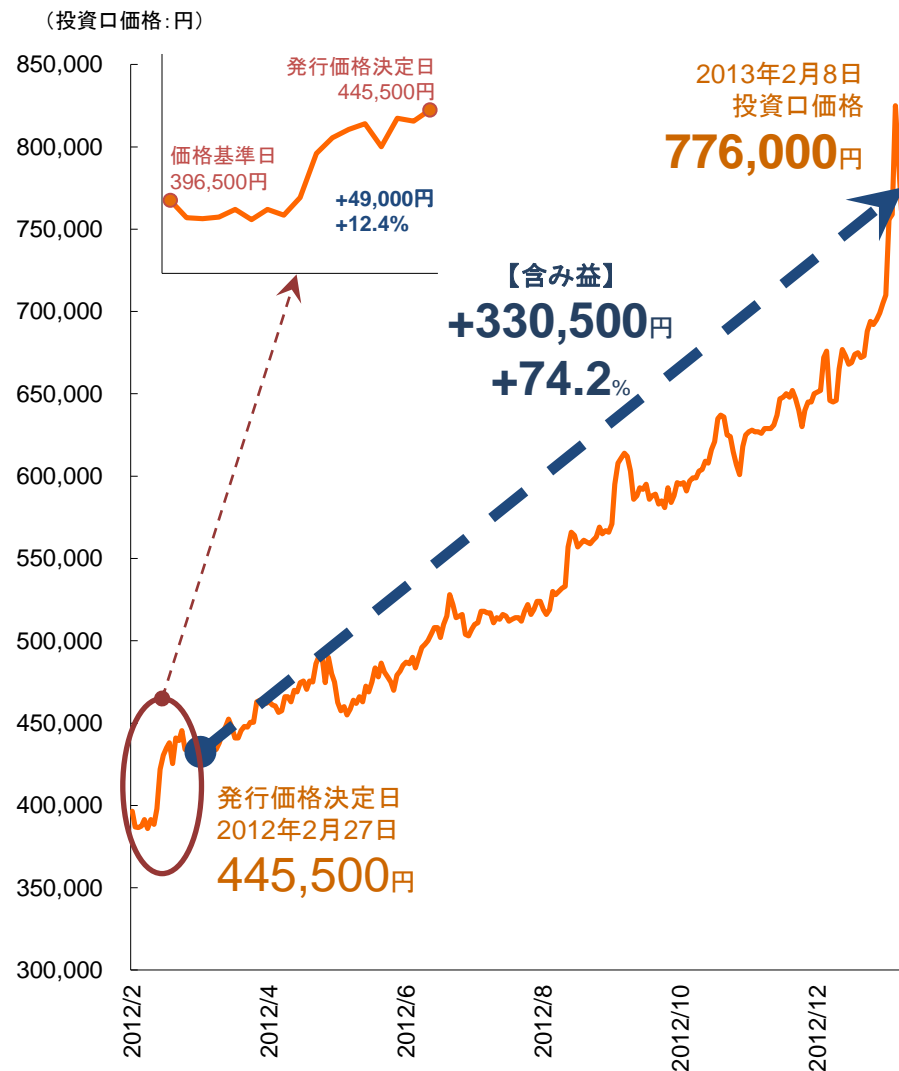
## 過去の公募増資の実績

過去の公募増資においても発行価格決定後の投資口価格は上昇

2011年公募増資



2012年公募増資

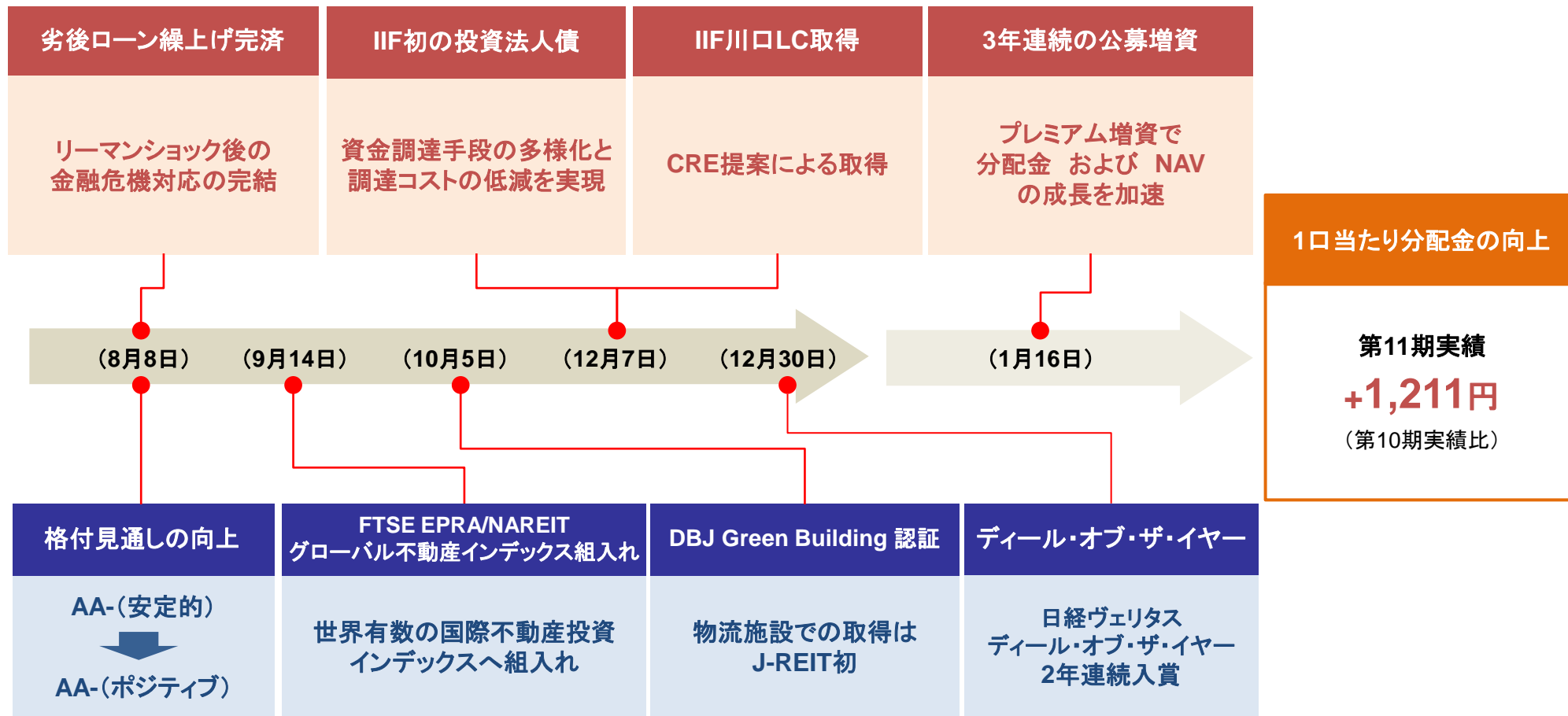


### 3. 2012年12月期(第11期)運用報告及び 2013年6月期(第12期)、2013年12月期(第13期)業績予想



## 2012年12月期(第11期)ハイライト: 第11期に実施した主な施策のまとめ

### 主な施策



### 市場からの評価

## 2012年12月期(第11期)ハイライト: 第11期の投資口価格推移と主な達成事項



(注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2012年7月2日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。  
(出所) Bloombergのデータを基に作成

## IIF初の公募投資法人債の起債

### 資金調達手段の多様化と調達コストの低減を実現

IIFの長期安定的な財務体質が評価され、良好な条件での起債を実現

#### 第1回無担保投資法人債 50億円

- 発行日 : 2012年12月27日
- 年限 : 4年
- 固定/変動 : 固定
- クーポン(利率) : 0.56%

#### 第2回無担保投資法人債 50億円

- 発行日 : 2012年12月27日
- 年限 : 10年
- 固定/変動 : 固定
- クーポン(利率) : 1.40%

#### <ご参考>

投資法人債 低クーポンランキング(全年限)<sup>(注1)</sup>

|   | 条件決定日      | 発行体            | 年限<br>(年) | 金額<br>(億円) | クーポン<br>(%) |
|---|------------|----------------|-----------|------------|-------------|
| 1 | 2012/12/07 | 産業ファンド投資法人     | 4         | 50         | 0.560       |
| 2 | 2012/11/30 | 複合・総合型A投資法人    | 4         | 100        | 0.620       |
| 3 | 2011/09/09 | オフィスビル特化型B投資法人 | 5         | 100        | 0.640       |
| 4 | 2012/10/11 | オフィスビル特化型C投資法人 | 4         | 40         | 0.660       |
| 5 | 2012/11/13 | 複合・総合型D投資法人    | 5         | 50         | 0.680       |

投資法人債 低クーポンランキング(年限10年)<sup>(注1)</sup>

|   | 条件決定日      | 発行体            | 年限<br>(年) | 金額<br>(億円) | クーポン<br>(%) |
|---|------------|----------------|-----------|------------|-------------|
| 1 | 2012/12/07 | 産業ファンド投資法人     | 10        | 50         | 1.400       |
| 2 | 2012/10/16 | 複合・総合型E投資法人    | 10        | 30         | 1.470       |
| 3 | 2005/01/27 | 商業施設特化型F投資法人   | 10        | 150        | 1.730       |
| 4 | 2005/10/26 | オフィスビル特化型B投資法人 | 10        | 100        | 1.850       |
| 5 | 2006/02/09 | 商業施設特化型F投資法人   | 10        | 100        | 2.020       |

(注1) 2013年1月31日時点までに条件決定がなされた投資法人債について記載しています。

## これまでの取り組みに対する市場からの評価

### 格付け見通しが「ポジティブ」に向上

2012年1月18日付取得

AA-  
(安定的)



2012年8月8日付見通し変更

AA-  
(ポジティブ)

※本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付けを取得しております。  
「格付けの見通し」は長期借入金優先債務格付けが中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」となります。

#### 【格付事由】(JCRプレスリリースから抜粋)

前回格付時以降、安定した賃貸事業運営が継続しているとともに、第2回P0及びこれに伴う外部成長により収益基盤の拡大、ポートフォリオにおける物件集中やテナント集中の緩和による収益安定度の向上、LTV水準の低下等が進んでいる。これらを総合的に勘案し、JCRでは格付の見通しをポジティブに変更した。

### J-REIT初の物流施設におけるDBJ Green Building 認証取得

✓ IIF越谷ロジスティクスセンター

✓ IIF野田ロジスティクスセンター



上記2物件において、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設』として「Gold2012」の認証を取得。

#### 【評価ポイント】

- (1) 太陽光発電やLED照明の採用等、多くの環境配慮・省エネの技術を取り入れている点
- (2) 本投資法人が保有物件に対して防災対策を積極的に進めている点  
(ポータブル型蓄電池の設置や災害時のライフライン設備の提供)
- (3) 「野田LC」については、免震構造を採用し、テナント満足度を一層高めている点

### FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスへの組入れ

FTSE

FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックスは、FTSEが欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)と提携して作成している不動産投資指数です。FTSEはロンドン証券取引所の子会社で、独立した企業です。

同インデックスは、世界の多数の不動産投資ファンドがベンチマークとして採用する、世界有数の国際不動産投資インデックスです。

(2012年12月末現在、423銘柄、時価総額約1.1兆ドル)

### 2012年3月に実施した公募増資がディール・オブ・ザ・イヤー入賞

銀行や証券会社などプロの投資家へのアンケートを基に、2012年に実施された資金調達案件から日経ヴェリタスが選抜。昨年に続き2年連続の入賞となり、J-REITではトップにランクした。

#### エクイティファイナンス ベスト

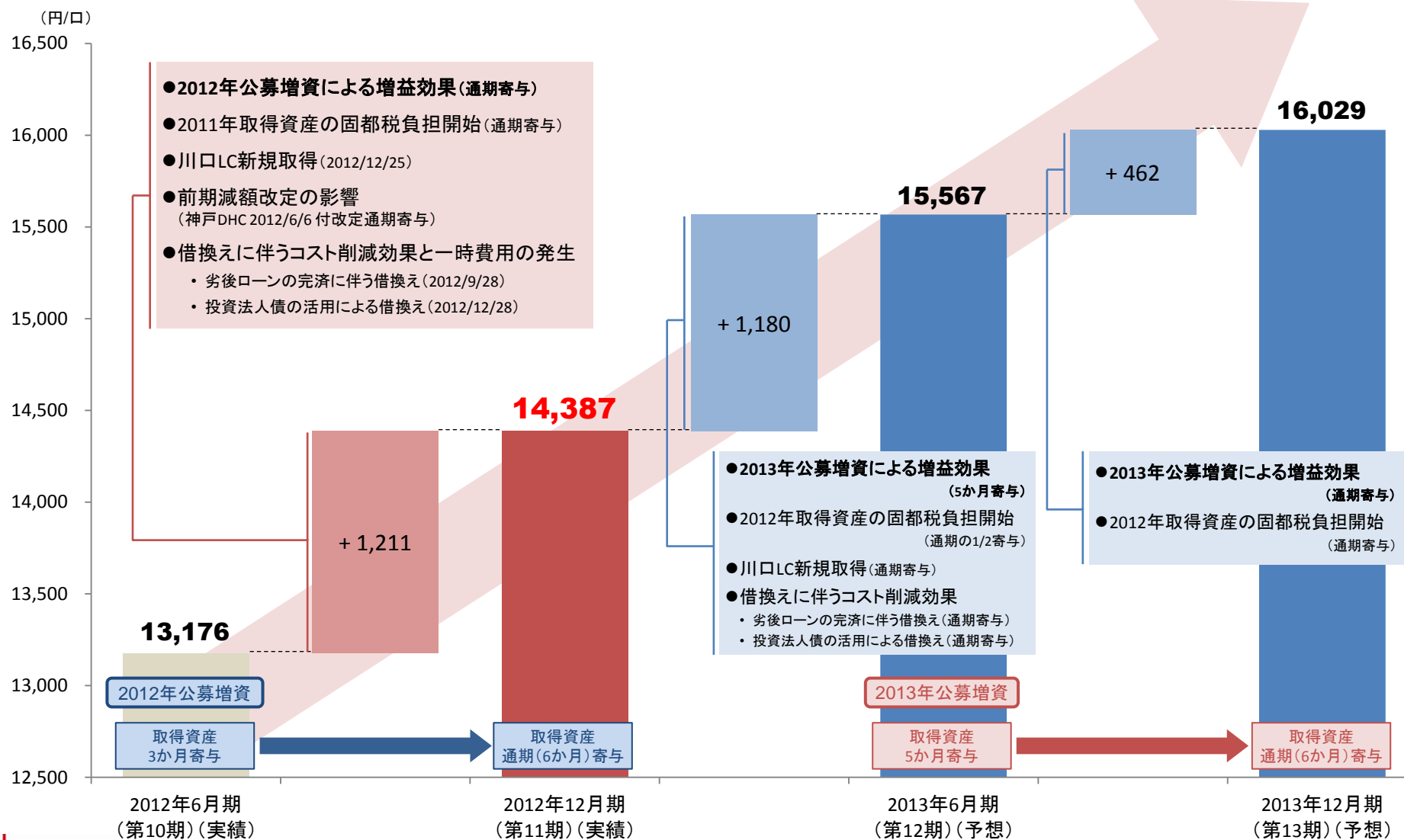
| 銘柄             | 点数    | 主幹事(一部略称)               |
|----------------|-------|-------------------------|
| 1 JIN(3046)    | 増資 61 | みずほ                     |
| 2 産業ファンド(3249) | 増資 42 | 野村、SMBC日興、三菱UFJモルガン、UBS |
| 3 ジャパンRE(8952) | 増資 31 | SMBC日興、みずほ、三菱UFJモルガン    |
| 4 ビルファンド(8951) | 増資 27 | 野村                      |
| 5 ツクイ(2398)    | 増資 22 | 野村                      |

(出所) 2012年12月30日付 日経ヴェリタス

## 分配金推移と今後の分配金予想

### 3年連続となる公募増資により力強い分配金の成長を継続

#### 1口当たり分配金



## 2012年12月期(第11期)運用報告

(百万円)

|             |             | 2012年6月期<br>(第10期実績) | 2012年12月期(第11期実績) |         |         | 2012年12月期<br>(期初予想) | 2012年12月期(第11期実績) |       |       |
|-------------|-------------|----------------------|-------------------|---------|---------|---------------------|-------------------|-------|-------|
|             |             |                      |                   | 第10期実績比 |         |                     |                   | 期初予想比 |       |
| P/L<br>主要情報 | 営業収益        | 4,458                | 5,037             | +578    | +13.0%  | 5,021               | 5,037             | +15   | +0.3% |
|             | 営業費用        | 1,985                | 2,202             | +217    | +10.9%  | 2,203               | 2,202             | ▲1    | ▲0.1% |
|             | 営業利益        | 2,473                | 2,834             | +361    | +14.6%  | 2,817               | 2,834             | +17   | +0.6% |
|             | 営業外収益       | 1                    | 2                 | 0       | +40.5%  | -                   | 2                 | +2    | -     |
|             | 営業外費用       | 707                  | 814               | +106    | +15.1%  | 810                 | 814               | +3    | +0.5% |
|             | 経常利益        | 1,767                | 2,022             | +255    | +14.5%  | 2,006               | 2,022             | +15   | +0.8% |
|             | 特別利益        | 86                   | 1                 | ▲85     | ▲98.2%  | -                   | 1                 | +1    | -     |
|             | 当期純利益       | 1,852                | 2,023             | +170    | +9.2%   | 2,005               | 2,023             | +17   | +0.9% |
|             | 1口当たり分配金(円) | 13,176               | 14,387            | +1,211  | +9.2%   | 14,263              | 14,387            | +124  | +0.9% |
|             |             |                      |                   |         |         |                     |                   |       |       |
| その他         | 資本的支出       | 84                   | (注1) 320          | +235    | +277.3% | 346                 | (注1) 320          | ▲25   | ▲7.5% |
|             | 修繕費         | 34                   | (注2) 74           | +39     | +114.6% | 82                  | (注2) 74           | ▲7    | ▲9.4% |
|             | 合計          | 119                  | 395               | +275    | +230.1% | 428                 | 395               | ▲33   | ▲7.8% |
|             | 減価償却費       | 694                  | 764               | +70     | +10.1%  | 765                 | 764               | ▲0    | ▲0.1% |
|             | FFO         | 2,547                | 2,787             | +240    | +9.4%   | 2,771               | 2,787             | +16   | +0.6% |
|             | AFFO        | 2,462                | 2,467             | +4      | +0.2%   | 2,425               | 2,467             | +41   | +1.7% |
|             | 物件数         | 22                   | 23                | +1      | -       | 22                  | 23                | +1    | -     |
|             | 稼働率         | 100.0%               | 100.0%            | -       | -       | 100.0%              | 100.0%            | -     | -     |
|             | 期末帳簿価格合計    | 145,987              | 147,464           | +1,477  | +1.0%   |                     |                   |       |       |
|             | 期末鑑定価格合計    | 149,840              | 153,620           | +3,780  | +2.5%   |                     |                   |       |       |
| 含み益         | 3,852       | 6,155                | +2,302            | +59.8%  |         |                     |                   |       |       |
| 有利子負債総額     | 80,000      | 80,000               | -                 | -       |         |                     |                   |       |       |
| LTV         | 51.6%       | 51.8%                | 0.2ポイント           | -       |         |                     |                   |       |       |
| 純資産総額       | 63,734      | 63,904               | +170              | +0.3%   |         |                     |                   |       |       |
| 1口当たり純資産    | 453,200     | 454,411              | +1,211            | +0.3%   |         |                     |                   |       |       |

| ■2012年12月期(第11期)の主な増減益要因(第10期実績比)    |         |  |  |
|--------------------------------------|---------|--|--|
| 営業収益                                 | +578百万円 |  |  |
| ✓2012年PO新規取得6物件の賃料収入の通期寄与            | +613百万円 |  |  |
| ✓川口LC取得                              | +2百万円   |  |  |
| ✓既存物件の賃料収入の減少(厚木LC、神戸DHC)            | ▲57百万円  |  |  |
| 営業費用                                 | +217百万円 |  |  |
| ✓減価償却費の増加                            |         |  |  |
| (2012年PO新規取得6物件の通期寄与等)               | +70百万円  |  |  |
| ✓修繕費・建物管理委託費・2011年PO新規取得5物件の公租公課の増加  | +64百万円  |  |  |
| ✓資産運用報酬・継続鑑定費用等の増加                   | +46百万円  |  |  |
| 営業外費用                                | +106百万円 |  |  |
| ✓2012年PO新規借入180億の通期寄与における金利コスト増加等    | +54百万円  |  |  |
| ✓劣後ローン39億及び借入金100億の期限前弁済に係る一時的な費用増加等 | +43百万円  |  |  |
| 特別利益                                 | ▲85百万円  |  |  |
| ✓保険金収入の反動減                           | ▲85百万円  |  |  |
| ■2012年12月期(第11期)の主な増減益要因(期初予算比)      |         |  |  |
| 営業収益                                 | +15百万円  |  |  |
| ✓川口LC取得                              | +2百万円   |  |  |
| ✓受取水道光熱費の増加(東雲R&D・野田LC)              | +11百万円  |  |  |
| (収益費用相殺)                             |         |  |  |
| 営業費用                                 | ▲1百万円   |  |  |
| ✓水道光熱費の増加(東雲R&D・野田LC)                |         |  |  |
| (収益費用相殺)                             | +11百万円  |  |  |
| ✓修繕費の減少                              | ▲7百万円   |  |  |
| 営業外費用                                | +3百万円   |  |  |
| ✓借入金100億の期限前弁済に係る一時的な費用増加等           | +3百万円   |  |  |

## ■2012年12月期(第11期)の主な増減益要因(第10期実績比)

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| 営業収益                                 | +578百万円 |
| ✓2012年PO新規取得6物件の賃料収入の通期寄与            | +613百万円 |
| ✓川口LC取得                              | +2百万円   |
| ✓既存物件の賃料収入の減少(厚木LC、神戸DHC)            | ▲57百万円  |
| 営業費用                                 | +217百万円 |
| ✓減価償却費の増加                            |         |
| (2012年PO新規取得6物件の通期寄与等)               | +70百万円  |
| ✓修繕費・建物管理委託費・2011年PO新規取得5物件の公租公課の増加  | +64百万円  |
| ✓資産運用報酬・継続鑑定費用等の増加                   | +46百万円  |
| 営業外費用                                | +106百万円 |
| ✓2012年PO新規借入180億の通期寄与における金利コスト増加等    | +54百万円  |
| ✓劣後ローン39億及び借入金100億の期限前弁済に係る一時的な費用増加等 | +43百万円  |
| 特別利益                                 | ▲85百万円  |
| ✓保険金収入の反動減                           | ▲85百万円  |

## ■2012年12月期(第11期)の主な増減益要因(期初予算比)

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| 営業収益                       | +15百万円 |
| ✓川口LC取得                    | +2百万円  |
| ✓受取水道光熱費の増加(東雲R&D・野田LC)    |        |
| (収益費用相殺)                   | +11百万円 |
| 営業費用                       | ▲1百万円  |
| ✓水道光熱費の増加(東雲R&D・野田LC)      |        |
| (収益費用相殺)                   | +11百万円 |
| ✓修繕費の減少                    | ▲7百万円  |
| 営業外費用                      | +3百万円  |
| ✓借入金100億の期限前弁済に係る一時的な費用増加等 | +3百万円  |

(注1) 厚木LCⅡ:空調設備更新118百万円、神戸DHC:各階トイレ改修48百万円、名古屋LC:空調設備更新42百万円、さいたまLC:外壁改修17百万円、西宮LC:照明設備LED化16百万円、羽田MC:M1非常照明用電源装置更新16百万円、厚木LC:北側バス前庇新設14百万円、電源増設他工事7百万円、三鷹CC:電気設備機器更新8百万円、東雲R&D:非常照明用蓄電池・充電器更新6百万円、制御・操作用蓄電池・充電器更新4百万円

(注2) さいたまLC:外壁改修に係る撤去費等費用17百万円、厚木LCⅡ:空調設備更新に係る撤去費用等費用8百万円、神戸DHC:各階トイレ改修に係る撤去費用等費用5百万円、三鷹CC:屋上トップライト修繕4百万円、品川DC:発電設備部品交換3百万円、名古屋LC:空調設備更新2百万円、東雲R&D:空調機配管盛替2百万円



## 2013年6月期(第12期)、2013年12月期(第13期)業績予想

(百万円)

P/L  
主要情報

|             | 2012年12月期<br>(第11期実績) | 2013年6月期(第12期予想) |        | 第11期実績比 | 2013年12月期(第13期予想) |      | 第12期予想比 |
|-------------|-----------------------|------------------|--------|---------|-------------------|------|---------|
|             |                       |                  |        |         |                   |      |         |
| 営業収益        | 5,037                 | 5,742            | +705   | +14.0%  | 5,968             | +225 | +3.9%   |
| 営業費用        | 2,202                 | 2,525            | +322   | +14.7%  | -                 | -    | -       |
| 営業利益        | 2,834                 | 3,217            | +382   | +13.5%  | 3,324             | +106 | +3.3%   |
| 営業外収益       | 2                     | -                | ▲2     | ▲100.0% | -                 | -    | -       |
| 営業外費用       | 814                   | 781              | ▲33    | ▲4.1%   | -                 | -    | -       |
| 経常利益        | 2,022                 | 2,436            | +413   | +20.4%  | 2,508             | +72  | +3.0%   |
| 特別利益        | 1                     | -                | ▲1     | ▲100.0% | -                 | -    | -       |
| 当期純利益       | 2,023                 | 2,435            | +411   | +20.4%  | 2,507             | +72  | +3.0%   |
| 1口当たり分配金(円) | 14,387                | 15,567           | +1,180 | +8.2%   | 16,029            | +462 | +3.0%   |

その他

|       |        |          |       |        |
|-------|--------|----------|-------|--------|
| 資本的支出 | 320    | (注1) 221 | ▲99   | ▲31.1% |
| 修繕費   | 74     | (注2) 73  | ▲1    | ▲1.8%  |
| 合計    | 395    | 294      | ▲100  | ▲25.6% |
| 減価償却費 | 764    | 842      | +77   | +10.2% |
| FFO   | 2,787  | 3,277    | +489  | +17.6% |
| AFFO  | 2,467  | 3,056    | +589  | +23.9% |
| 物件数   | 23     | 29       | +6    | -      |
| 稼働率   | 100.0% | 99.9%    | ▲0.1% | -      |

(注1) 厚木LC:外壁工事 27百万円、さいたまLC:ELV更新9百万円、名古屋LC:外壁工事 26百万円、神戸DHC:蓄電池更新 5百万円、羽田MC:照明用電源更新 11百万円、外壁工事 39百万円、三鷹CC:空調機更新 22百万円、防災設備更新 18百万円、コンデンサ更新 12百万円、床改修 5百万円、搭屋防水工事 3百万円、東雲R&D:継電器更新 5百万円、監視カメラ更新 2百万円、蒲田R&D:変電設備部品交換 2百万円

(注2) 厚木LC:外壁工事 6百万円、西宮LC:床塗装工事 10百万円、ELV部品取替 1百万円、厚木LCⅡ:消火設備交換 1百万円、名古屋LC:外壁工事 1百万円、神戸DHC:電気設備点検 2百万円、空調機補修 1百万円、品川DC:カーペット交換 1百万円、ポンプ整備 2百万円、都筑TC:チラー修理 2百万円、東雲R&D:冷却塔補修 2百万円、空調機補修 1百万円

## ■2013年6月期(第12期)の主な増減益要因(第11期実績比)

|   |         |
|---|---------|
| 営業収益                                      | +705百万円 |
| ✓2013年PO新規取得7物件(川口LCを含む)の賃料収入の増加          | +631百万円 |
| 営業費用                                      | +322百万円 |
| ✓減価償却費の増加<br>(2013年PO新規取得7物件の寄与等)         | +77百万円  |
| ✓公租公課の増加<br>(2012年PO新規取得物件及び川口LC)         | +101百万円 |
| ✓建物管理委託費・水道光熱費の増加<br>(2013年PO新規取得7物件の寄与等) | +77百万円  |
| ✓資産運用報酬・一般事務委託手数料等の増加                     | +53百万円  |
| 営業外費用                                     | ▲33百万円  |
| ✓2013年PO新規借入90億における金利コスト増加等               | +64百万円  |
| ✓借換による金利コスト減少<br>(借入金100億円→投資法人債)         | ▲37百万円  |
| ✓借換による金利コスト減少<br>(劣後ローン39億円→借入金)          | ▲68百万円  |

## ■2013年12月期(第13期)の主な増減益要因(第12期予想比)

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| 営業収益                                | +225百万円 |
| ✓2013年PO新規取得6物件の賃料収入の通期寄与           | +191百万円 |
| 営業費用                                | +118百万円 |
| ✓減価償却費の増加<br>(2013年PO新規取得6物件の通期寄与等) | +19百万円  |
| ✓公租公課の増加<br>(2012年PO取得物件及び川口LC)     | +82百万円  |
| 営業外費用                               | +34百万円  |
| ✓2013年PO借入90億の通期寄与における金利コスト増加等      | +30百万円  |

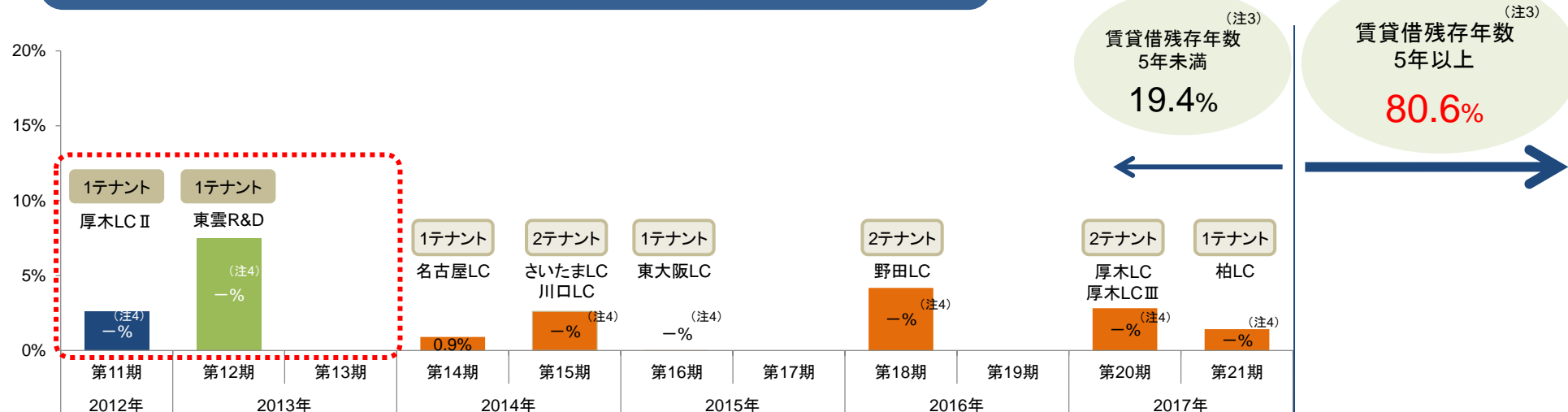


## 4. 足許の運用状況と対応

# 長期賃貸借契約に基づき安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオ

毎期の数少ない契約満了テナントに対して丁寧・適切に対応し、稼働率99.9%を維持

賃料収入の契約満了時期分散(年間賃料ベース)



## 第11期に契約期間が満了したテナントへの対応と、第12・13期に契約期間満了となるテナントへの対応方針

|                     | 契約満了日      | 物件名   | テナント名        | 対ポートフォリオ賃料比率 | 取組み   |
|---------------------|------------|-------|--------------|--------------|---|
| 2012年12月期<br>(第11期) | 2012/8/31  | 厚木LCⅡ | 継続 サン都市建物(株) | 1% (注4)      | 2012年8月8日付で既存テナントと契約期間延長に関する覚書締結済<br>「賃料変更なし」「契約期間10年延長」    |
| 2013年6月期<br>(第12期)  | 2013/3/31  | 東雲R&D | 継続 日本ユニシス(株) | 1% (注4)      | 2013年4月1日以降、「2年間の更新」<br>引続き長期に本施設を利用頂くため、現テナントと契約の条件について協議中 |
| 2013年12月期<br>(第13期) | 契約満了テナントなし |       |              |              |   |

(注1) 東大阪LCは2013年4月12日に取得予定であり、取得時点の予定契約内容に基づき記載しています。

(注2) 賃借人からの同意が得られないため非開示としている賃料については賃料割合を「1%」と表示しています。

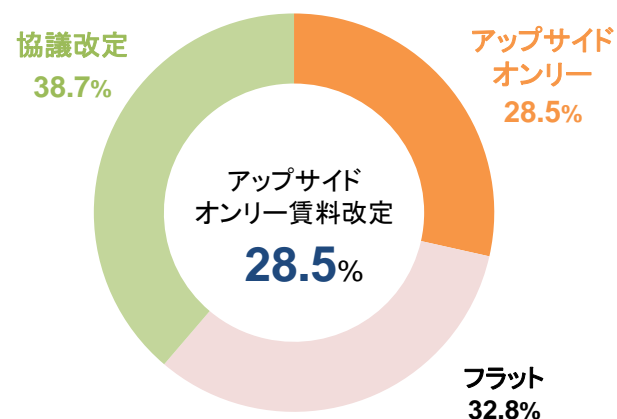
(注3) 「賃貸借残存年数」は、2013年2月15日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

(注4) 賃借人からの同意が得られないため非開示としています。

## 今後の賃料改定時期

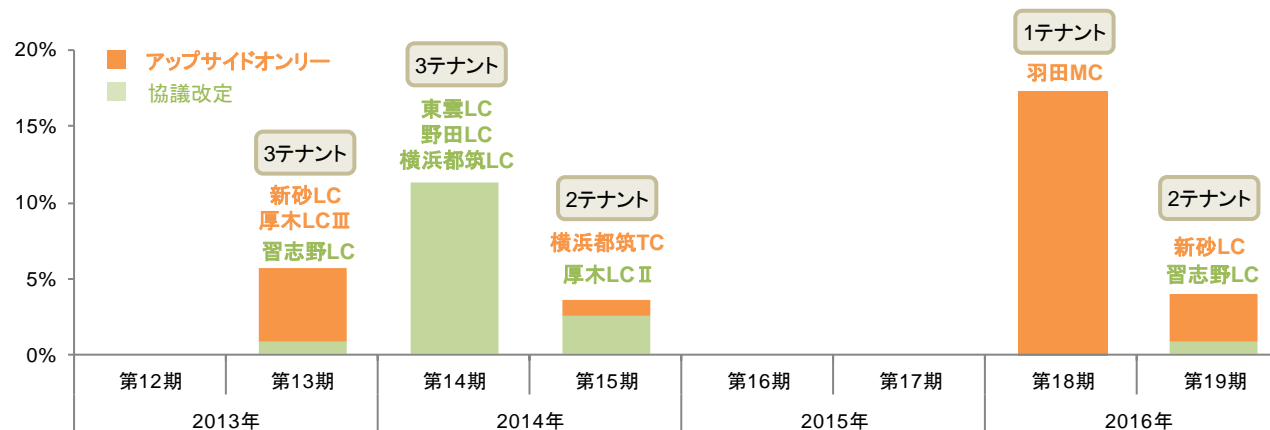
### 契約により安定したキャッシュフローを確保しつつアップサイドを追求

#### 賃料改定方法



#### 賃料改定時期(年間賃料ベース)

※下記に加え、柏LC(アップサイドオンリー)と西宮LC(協議改定)は、時期の定めなく経済情勢等の変動により協議改定が可能



#### ■ アップサイドオンリーの賃料改定額と分配金への影響

|                     | 賃料改定時期     | 物件名    | テナント名                | 対ポートフォリオ賃料比率 | 賃料改定条項の内容  | 年間賃料増額<br>(分配金への影響) |
|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------|--|---------------------|
| 2013年12月期<br>(第13期) | 2013/7/15  | 新砂LC   | 佐川急便(株)              | 3.2%         | 3年経過毎に増額前の賃料に3%を乗じた金額を増額する。  | 10,127千円<br>(+32円)  |
|                     | 2013/10/27 | 厚木LCⅢ  | 東京ロジファクトリー(株)        | (注1)<br>1%   | 2013年10月27日以降、賃料増額改定のみ協議が可能。   | 未定                  |
| 2014年12月期<br>(第15期) | 2014/10/1  | 横浜都筑TC | テュフラインランド<br>ジャパン(株) | 1.1%         | 3年経過毎に増額前の賃料に2%を乗じた金額を増額する。(2020年9月30日まで)  | 1,740千円<br>(+6円)    |
| 2016年6月期<br>(第18期)  | 2016/1/1   | 羽田MC   | 日本航空(株)              | 17.4%        | 2016/1/1～2020/12/31 増額前の賃料に約2%を乗じた金額を増額する。<br>(ご参考)2021/1/1以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額する。 | 38,935千円<br>(+124円) |
| 2016年12月期<br>(第19期) | 2016/7/15  | 新砂LC   | 佐川急便(株)              | 3.2%         | 3年経過毎に増額前の賃料に3%を乗じた金額を増額する。  | 10,430千円<br>(+33円)  |

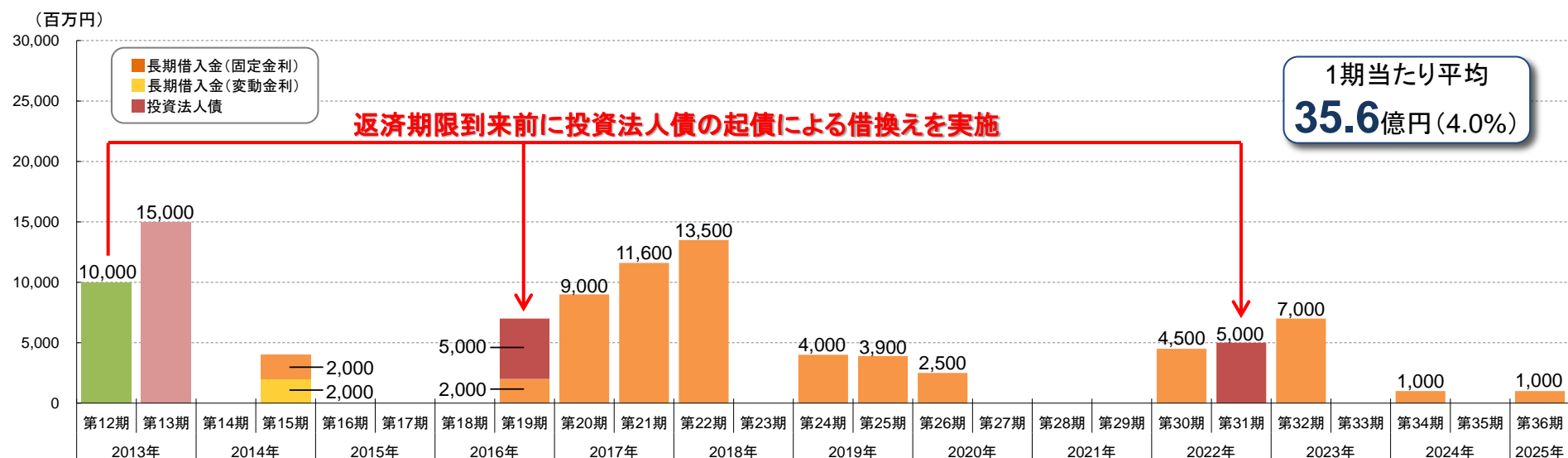
(注1) 賃借人からの同意が得られないため非開示としています。

## 長期安定的な財務体質の構築

調達環境の変化に柔軟に対応し、引続き長期安定的な財務体質の構築を推進

### 返済期限分散の進んだ長期安定的な負債調達

#### 返済期限分散の状況



#### 第12・13期返済期限の借入金への対応

|                     | 返済期日       | 借入額   | 適用利率             | 借入先                                 | 取組み   |
|---------------------|------------|-------|------------------|-------------------------------------|---|
| 2013年6月期<br>(第12期)  | 2013/2/28  | 100億円 | 変動金利<br>1.12833% | 三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行<br>三井住友信託銀行  | より長期の固定負債による調達を目指し、<br>投資法人債の起債による期限前での借換えを実施<br>残存年数 0.2年 ⇒ 7.0年 変動金利 1.12833% ⇒ 固定金利 0.98000% |
| 2013年12月期<br>(第13期) | 2013/9/30  | 75億円  | 変動金利<br>0.90917% | 三井住友信託銀行<br>野村信託銀行<br>りそな銀行<br>山口銀行 | より長期の固定負債による調達を目指す  |
|                     | 2013/10/18 | 75億円  | 変動金利<br>0.90917% | 三菱東京UFJ銀行<br>三菱UFJ信託銀行              |   |

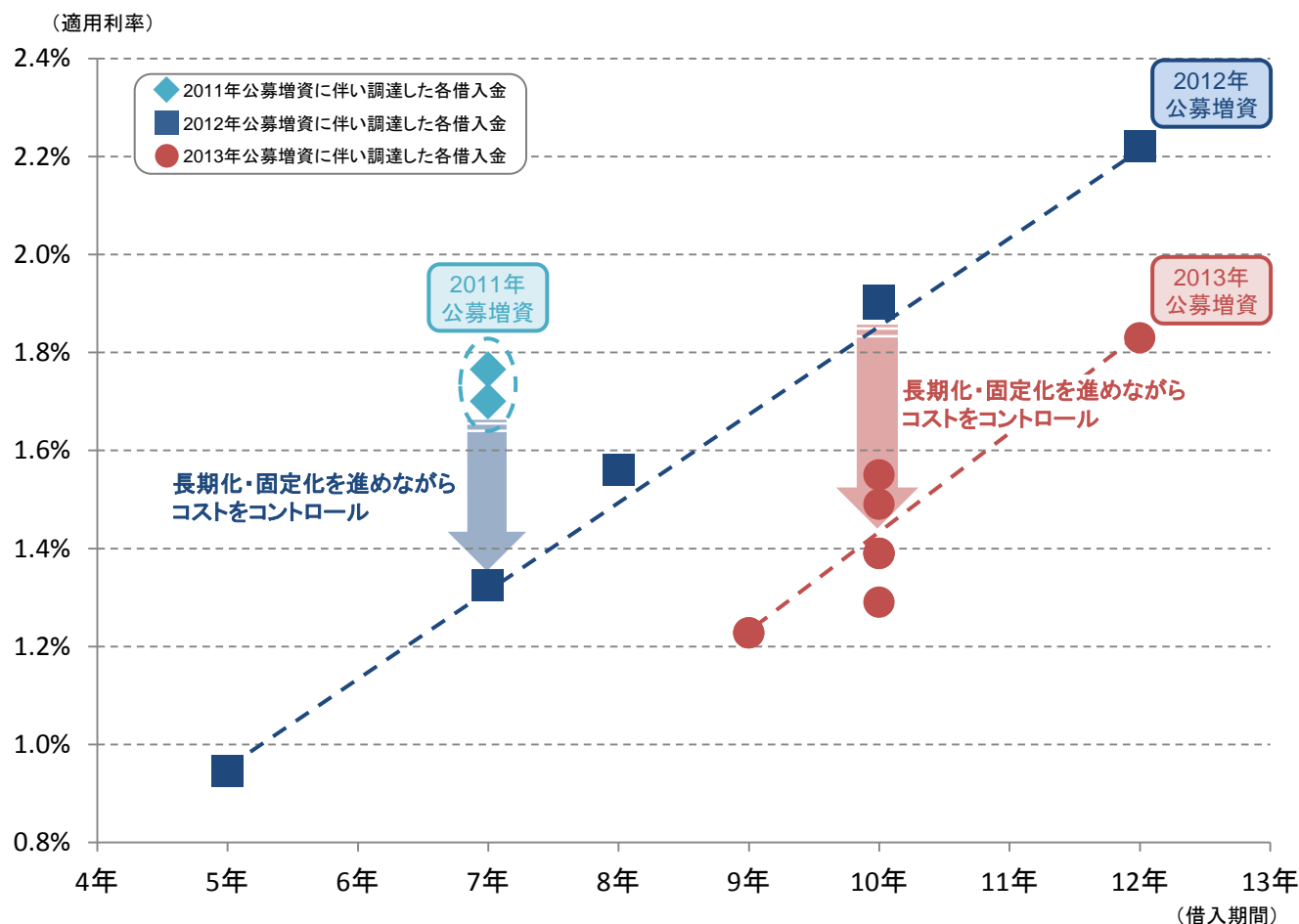


## 適切な負債コストコントロール

## 3年連続の公募増資により、長期固定化を進めながら負債コストをコントロール

## ■ 負債の長期化・固定化を進めながら負債コストの低下を実現

## 公募増資に伴い調達した借入金の借入期間と適用利率の状況



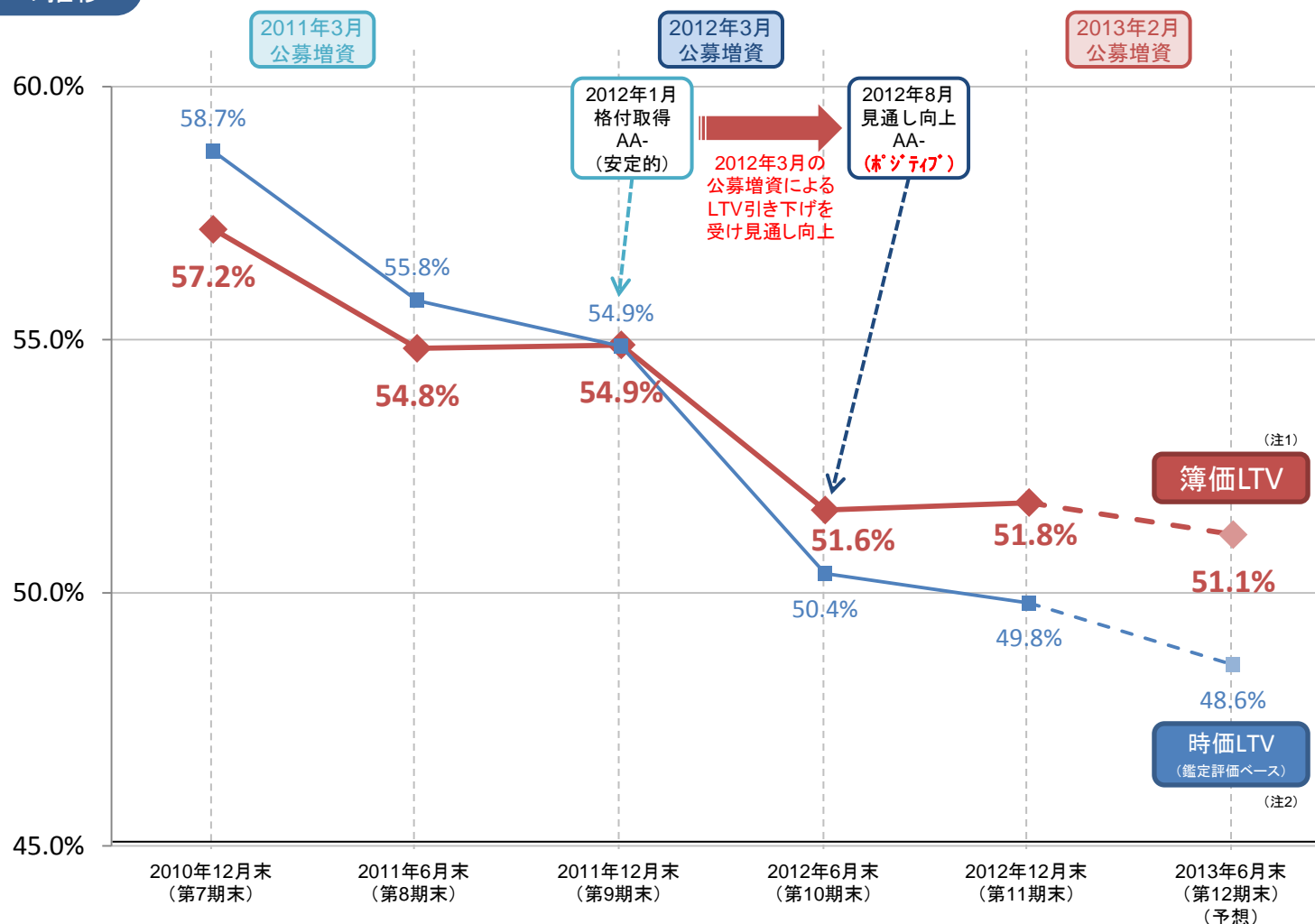
|                       | 借入期間 | 適用利率   | 固定比率    |
|-----------------------|------|--------|---------|
| 2011年<br>公募増資<br>(平均) | 7 年  | 1.74 % | 100.0 % |
| ↓                     |      |        |         |
| 2012年<br>公募増資<br>(平均) | 7 年  | 1.32 % | 100.0 % |
| ↓                     |      |        |         |
| 2013年<br>公募増資<br>(平均) | 10 年 | 1.43 % | 100.0 % |

## 適切なLTVコントロール

## 現在の適切なLTV水準を維持した運用を継続

■ 3年連続の公募増資により、格付の向上を期待できる適正なLTV水準を実現

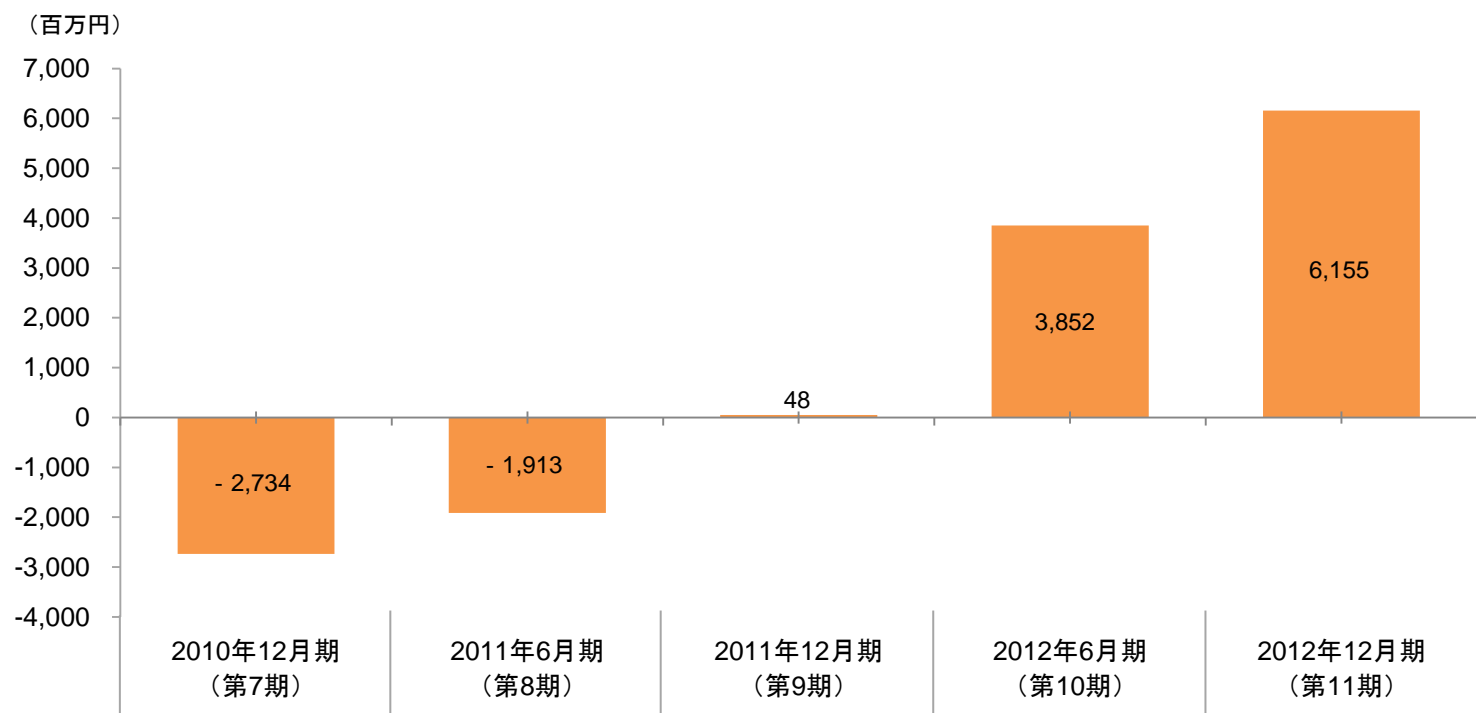
## LTVの推移



現在のLTV水準は、  
格付けの向上も  
期待できる適切な水準  
↓  
LTVを大きく増減させない  
運用を継続

## (ご参考) 含み損益の推移

|                   | 2010年12月期<br>(第7期) | 2011年6月期<br>(第8期) | 2011年12月期<br>(第9期) | 2012年6月期<br>(第10期) | 2012年12月期<br>(第11期) |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| ①物件数              | 11                 | 16                | 16                 | 22                 | 23                  |
| ②期末算定価格(百万円)      | 93,970             | 106,090           | 107,640            | 149,840            | 153,620             |
| ③帳簿価格(百万円)        | 96,704             | 108,003           | 107,591            | 145,987            | 147,464             |
| ④含み損益(百万円): (②-③) | -2,734             | -1,913            | 48                 | 3,852              | 6,155               |
| ⑤含み損益率: (④÷③)     | -2.83%             | -1.77%            | 0.04%              | 2.64%              | 4.17%               |



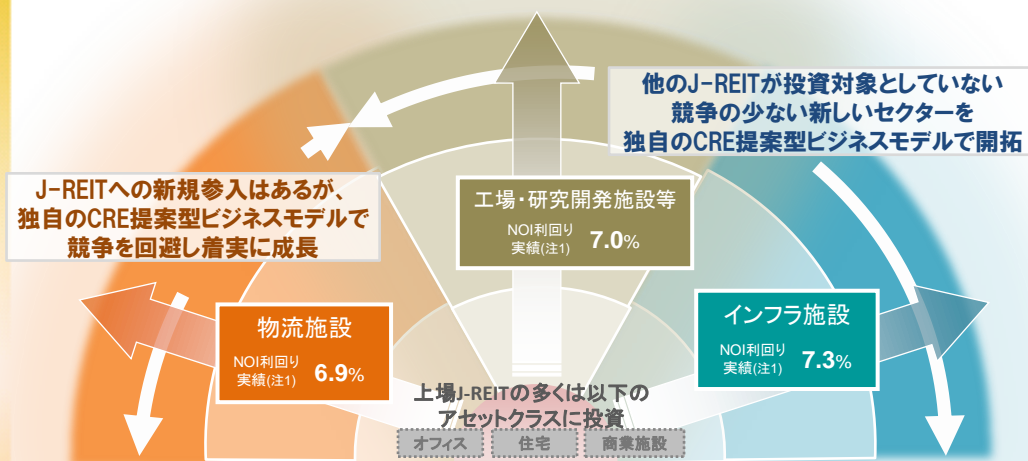


## 5. 今後の成長戦略

# 大きな成長ポテンシャルと独自のビジネスモデル

## 大きな成長ポテンシャル

競争の少ない投資対象エリアにおける先行者アドバンテージ



## 産業ファンドの強み

唯一の産業用不動産特化型J-REIT

三菱商事をスポンサーの1社とする信用力

CRE提案における実績、ノウハウ、ネットワークを確立

多様なCREニーズに対応したカスタマイズ提案

スポンサー以外の第三者から取得

独自のネットワークによる入札を避けた相対取引

(注1) NOI利回り実績は、2009年度以降に取得した資産についての平均値を記載しております。

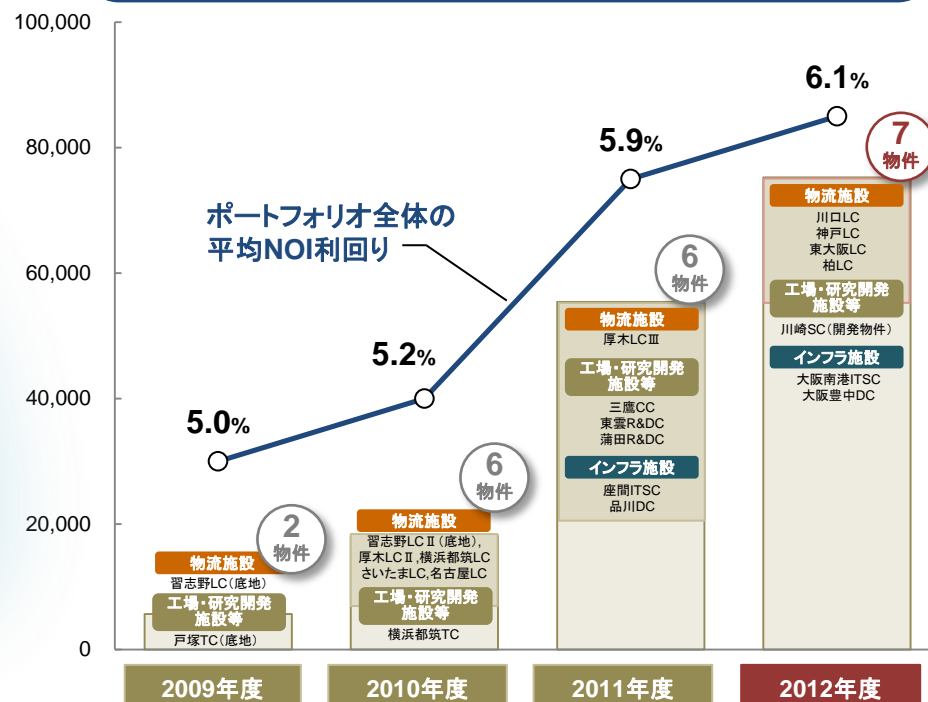
(注2) 直接の売主がスポンサーであっても、スポンサーがブリッジ先にすぎない場合は第三者からの取得と同じ位置付けとしております。

(注3) 2012年度に取得した川崎SCはテナントとのコラボレーションにより取得しており、相対取引による取得と同じ位置付けとしております。

三菱商事 UBS リアルティ

## 独自のビジネスモデル

CRE提案型アプローチによる第三者からのセレクトティブな物件取得



|                      | 2009年度   | 2010年度    | 2011年度    | 2012年度      |
|----------------------|----------|-----------|-----------|-------------|
| 取得資産の平均NOI利回り        | 6.1%     | 7.0%      | 7.1%      | 7.3%        |
| 取得価格                 | 5,690百万円 | 12,440百万円 | 37,274百万円 | 19,843百万円   |
| 含み益                  | +950百万円  | +1,130百万円 | +4,486百万円 | +4,326百万円   |
| 含み益率                 | +16.7%   | +9.1%     | +12.0%    | +21.8%      |
| スポンサー以外の第三者からの取得(注2) | すべて第三者から | すべて第三者から  | すべて第三者から  | すべて第三者から    |
| 独自のネットワークによる相対取引     | すべて相対取引  | すべて相対取引   | すべて相対取引   | すべて相対取引(注3) |



# 進化を続けるCRE提案型取得手法による外部成長の継続

## 幅広い業種における優良企業との実績



## イノベーションによる 更なるポテンシャルの開拓

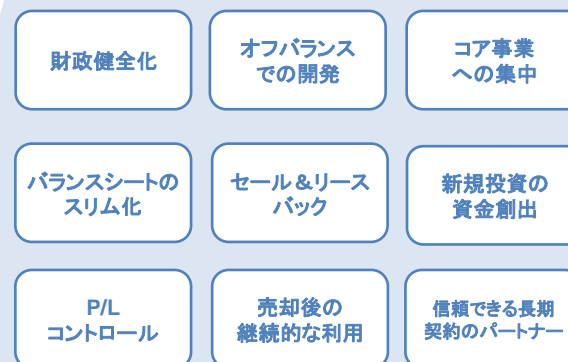


## 外部成長の ポジティブ スパイラル

更なるイノベーション

CRE戦略提案の  
進化

## 多様なニーズへのソリューション提案



# 豊富なパイプラインとフレキシブルな取得手法

■ 引続き豊富なパイプラインから優良資産を厳選取得

2013年2月7日時点のパイプライン

40件 2,750億円


- ・ 先行者メリットの確立
- ・ IIFの取得能力への信頼

「収益性」「汎用性」「継続性」の  
3つの基準で厳しくスクリーニング

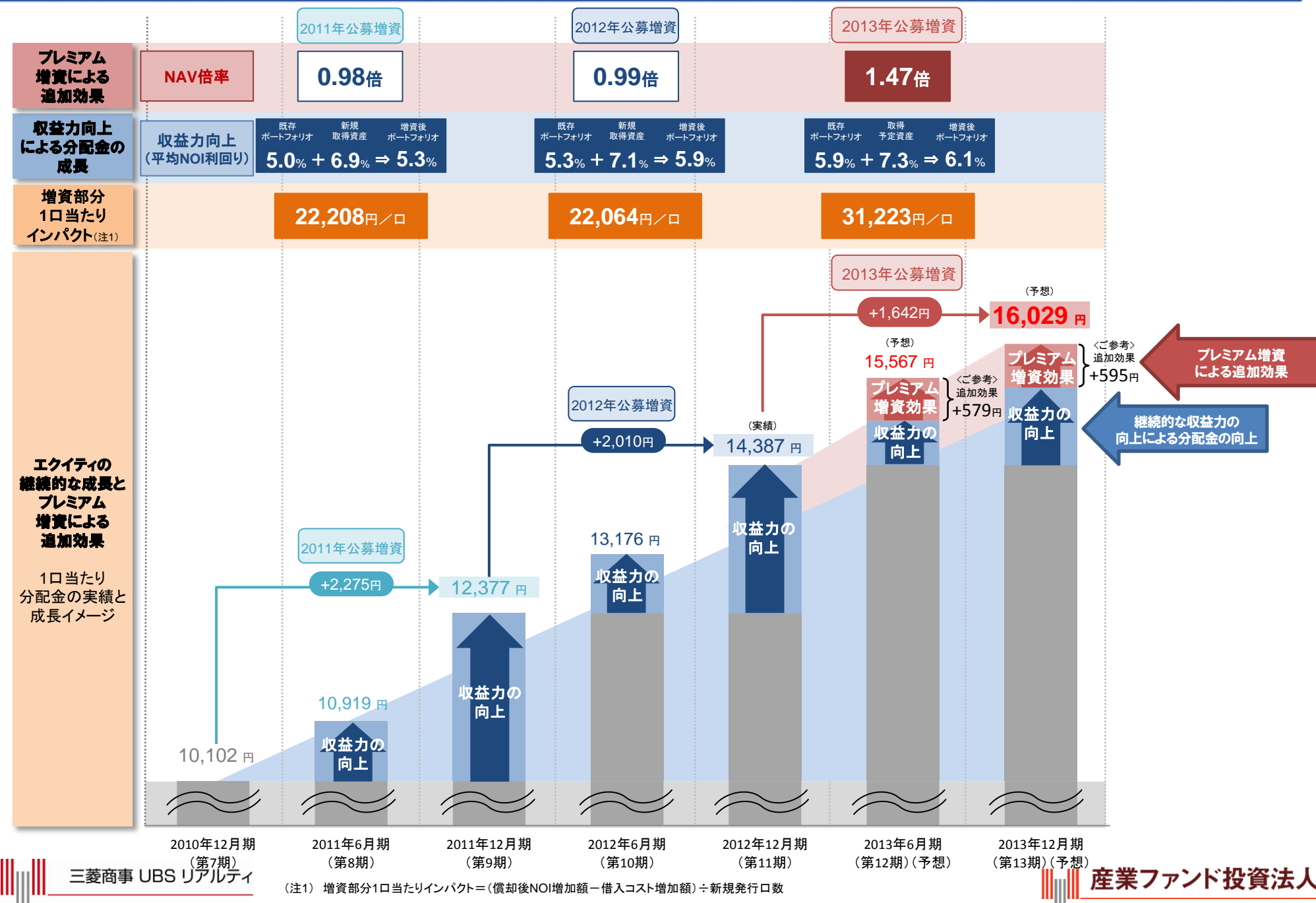
豊富なパイプラインから  
優良資産を  
**厳選取得**

エクイティの成長を実現する  
物件取得の継続

■ キャピタルマーケットの動向に留意し、投資家利益に配慮しながら  
フレキシブルな取得手法を活用した取得活動を展開

|                       | 取得手法  | 過去の実例   |
|-----------------------|---|---|
| 機動的な<br>取得手法          | 手元資金を活用した取得<br>〔公募増資時の投資口価格上昇で<br>手元資金10億円増加〕 | <div>2010/12/21取得</div>  <div>F-2 横浜都筑TC</div> <div>2012/12/25取得</div>  <div>L-16 川口LC</div>  |
| キャピタル<br>マーケット<br>好調時 | ブリッジ活用<br>↓<br>後日増資で取得                        | <div>【ブリッジ先】三菱商事(MC) 【ブリッジ先】MC出資SPC 【ブリッジ先】ヒューリック</div>  <div>L-10 習志野LCII(底地)</div>  <div>F-5 蒲田R&amp;DC</div>  <div>I-3 座間ITSC</div>         |
|                       | 直接増資で取得                                       | <div>【2011年公募増資】 【2012年公募増資】 【2013年公募増資】</div>  <div>L-15 厚木LCIII</div>  <div>I-4 品川DC</div>  <div>F-6 川崎SC(開発物件)</div>                     |
| キャピタル<br>マーケット<br>不調時 | 資産入替<br>(エクイティリサイクル)                          | <div>【2010年資産入替】</div> <div>売却</div>  <div>L-3 船橋LC</div> <div>入替</div> <div>取得</div>  <div>L-9 習志野LC(底地)</div>  <div>F-1 戸塚TC(底地)</div> |
| オプション                 | コミットメント型<br>タームローンの活用                         | <div>【過去の実例】なし</div> <div>&lt;ご参考&gt;コミットメント型タームローンの概要</div> <div>契約締結先：日本政策投資銀行</div> <div>借入限度額：100億円</div> <div>返済方法：借入日より7年後に期限一括返済</div>   |

# プレミアム増資による分配金の成長の加速



- ▶ 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、一般社団法人投資信託協会会員)