

平成20年6月12日

各 位

不動産投信発行者名
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 廣本 裕一
問合せ先 インダストリアル本部長 荻久保 直志
TEL. 03-5293-7091

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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20年6月12日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行

- (1) 募集投資口数 66,000口
下記(3)①記載の国内募集及び下記(3)②記載の海外募集の総発行数は66,000口であり、国内募集における発行数は51,400口を目処とし、海外募集における発行数は14,600口を目処として行うが、その最終的な内訳は総発行数66,000口の範囲内で、需要状況等を勘案の上、下記(2)記載の発行価格等決定日に決定される。
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) 平成20年7月1日（火曜日）から平成20年7月7日（月曜日）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される予定の役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資法人の投資証券（以下「本投資証券」という。）1口当たりの払込金として受け取る金額である。
- (3) 募集方法 ①国内募集
日本国内における募集（以下「国内募集」という。）は、一般募集とし、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社、野村証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

社及び三菱UFJ証券株式会社（以下「国内引受会社」と総称する。）に国内募集分の全投資口を買取引受けさせる。

※日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社及び野村証券株式会社を共同主幹事会社という。

②海外募集

海外における募集（以下「海外募集」といい、国内募集と併せて「本募集」という。）は、欧州を中心とする海外市場（ただし、アメリカ合衆国を除く。）における募集とし、ユービーエス・リミテッド(UBS Limited)、シティグループ・グローバル・マーケッツ・リミテッド(Citigroup Global Markets Limited)及びノムラ・インターナショナル・ピーエルシー(Nomura International plc)を海外共同主幹事会社として、海外募集分の全投資口を総額個別買取引受けさせる。

③ジョイント・グローバル・コーディネーター

本募集及び下記「2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」記載のオーバーアロットメントによる売出しのジョイント・グローバル・コーディネーターは、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社及び野村証券株式会社とする。

なお、本募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。

- | | |
|---|---|
| (4) 引受契約の内容 | 本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、払込金額（発行価額）の総額と発行価格の総額との差額は、引受人の手取金とする。 |
| (5) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (6) 国内募集の申込期間 | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。 |
| (7) 払込期日 | 平成20年7月8日（火曜日）から平成20年7月14日（月曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。 |
| (8) 投資証券交付日 | 払込期日の翌営業日 |
| (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。 | |
| (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。 | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売 出 人 及 び 日興シティグループ証券株式会社 7,000口
売 出 投 資 口 数 オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集に当たりその需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が行う売出しである。
上記売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。
- (2) 売 出 価 格 未定
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、本募集の発行価格と同一とする。
- (3) 売 出 方 法 日興シティグループ証券株式会社が、国内募集の需要状況等を勘案し、三菱商事株式会社から7,000口を上限として借り入れる本投資証券の売出しを行う。
- (4) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (5) 申 込 期 間 上記「1. 公募による新投資口発行」(6)に記載する国内募集の申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 上記「1. 公募による新投資口発行」(7)に記載する払込期日の翌営業日とする。
- (7) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (8) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募 集 投 資 口 数 7,000口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 上記「1. 公募による新投資口発行」(2)に記載する払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 割当先及び投資口数 日興シティグループ証券株式会社 7,000口
- (4) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (5) 申 込 期 間 平成20年8月12日（火曜日）
なお、上記申込期間については、国内募集における申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成20年8月5日（火曜日）となる。
- (6) 払 込 期 日 平成20年8月13日（水曜日）
なお、上記払込期日については、国内募集における払込期日の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は、平成20年8月6日（水曜日）となる。
- (7) 前記(5)記載の申込期間に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (8) 払込金額（発行価額）その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任する。
- (9) 本募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出しについて

国内募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、日興シティグループ証券株式会社が三菱商事株式会社から7,000口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を日本国内において行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、7,000口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、日興シティグループ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、7,000口を上限としてかつオーバーアロットメントによる売出しに係る口数まで、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による本投資証券の割当（以下「本第三者割当」といいます。）を受ける選択権（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）を行使期限（以下「グリーンシュエーションの行使期限」といいます。）として、発行価格等決定日に付与されます。

また、日興シティグループ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日からグリーンシュエーションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限に、東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。日興シティグループ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資証券は、その口数のすべてが借入投資証券の返還に充当されます。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、日興シティグループ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、日興シティグループ証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

日興シティグループ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引により買付け借入投資証券の返還にあてた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該充当口数の合計数を減じた口数について、グリーンシュエーションを行使して本第三者割当に応じる予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数は、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われぬ場合は、日興シティグループ証券株式会社による三菱商事株式会社からの本投資証券の借入れは行われません。したがって、この場合にはグリーンシュエーションの付与は行われぬため、本第三者割当による新投資口発行は、全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。オーバーアロットメントによる売出しに係る口数が減少した場合、シンジケ

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

トカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、日興シティグループ証券株式会社がグリーンシュエアオプションを行使して本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記記載の取引に関しては、日興シティグループ証券株式会社がUBS証券会社及び野村證券株式会社と協議の上、これらを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	79,035口
本募集に係る新投資口発行による増加投資口数	66,000口
本募集に係る新投資口発行後発行済投資口総数	145,035口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	7,000口（注）
本第三者割当に係る新投資口発行後発行済投資口総数	152,035口（注）

（注）本第三者割当の募集投資口数の全口数に対し日興シティグループ証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

3. 発行の理由（調達資金の使途）等

(1) 発行の理由（発行調達資金の使途）

国内募集における手取金21,920,000,000円、海外募集における手取金6,220,000,000円及び本第三者割当における手取金上限2,980,000,000円は、以下の取得予定資産を含む特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当します。

なお、取得予定資産は以下の通り、追加取得1件とネットワークセンター8物件です。

- ・ IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分47%）の追加取得
- ・ IIF札幌ネットワークセンター
- ・ IIF長野ネットワークセンター
- ・ IIF千葉ネットワークセンター
- ・ IIF田端ネットワークセンター
- ・ IIF池袋ネットワークセンター
- ・ IIF熱田ネットワークセンター
- ・ IIF京阪奈ネットワークセンター
- ・ IIF広島ネットワークセンター

（注）上記の手取金は、平成20年6月2日（月曜日）現在の東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の支出予定時期

平成20年7月

(3) 前回調達資金の使途の変更

該当事項はありません。

(4) 投資法人の運用に与える影響見通し

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本日付で公表しました「平成20年12月期（第3期）運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

5. その他

(1) 売先指定の有無

国内引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）、本資産運用会社の株主である三菱商事株式会社、日本政策投資銀行（IIF神戸地域冷暖房センターを本投資法人に対して譲渡した合同会社インダストリアル・神戸の匿名組合出資者です。）及びケネディクス株式会社（IIF長野ネットワークセンター、IIF田端ネットワークセンター、IIF池袋ネットワークセンター、IIF熱田ネットワークセンター、IIF京阪奈ネットワークセンター及びIIF広島ネットワークセンターを本投資法人に対して譲渡することに合意している合同会社KRF17の匿名組合出資者です。）に対して、国内募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ、400口、9,300口、2,500口及び200口を販売します。

(2) 売却・発行等の制限

- ① 本資産運用会社は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、国内募集により取得する本投資証券400口及び本募集の前から所有している本投資証券につき、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保権の設定、その他の処分を行わない旨を合意しています。
- ② 本投資法人は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、投資口の発行等（ただし、本第三者割当による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ③ 三菱商事株式会社、日本政策投資銀行及びケネディクス株式会社は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内募集の受渡期日から起算して360日目の日に終了する期間中、それぞれが国内募集により取得する本投資証券9,300口、2,500口及び200口並びに本募集の前から所有している本投資証券につき、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、売却、担保権の設定、その他の処分（ただし、三菱商事株式会社については、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付けを除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ④ ユービーエス・エイ・ジーは、平成19年10月18日から360日間は、本投資法人の上場に伴う本投資証券の募集において取得した本投資証券5,200口につき、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社及び野村証券株式会社の事前の書

ご注意：本報道発表文は本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

面による承諾を受けることなく、売却、担保権の設定、その他の処分を行わない旨を約する書面を差し入れています。

なお、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で上記①乃至③における制限の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

また、日興シティグループ証券株式会社、UBS証券会社及び野村証券株式会社は、上記④における制限の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

(3) 過去計算期間の金銭の分配状況等

	平成20年12月期
1口当たり当期純利益	8,708円
1口当たり分配金	2,323円
実績配当性向	100%

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(21,087口)で除することにより算定しています。

(4) 過去3年間に行われたエクイティ・ファイナンスの状況等

① エクイティ・ファイナンスの状況

年月日	発行額	発行後出資総額	摘要
平成19年3月26日	200,000千円	200,000千円	私募設立
平成19年10月17日	35,112,000千円	35,312,000千円	公募
平成19年11月19日	1,217,370千円	36,529,370千円	第三者割当

② 過去3計算期間及び直前の投資口価格の推移

	平成19年12月期	平成20年6月期
始 値	460,000円	460,000円
高 値	481,000円	479,000円
安 値	420,000円	357,000円
終 値	461,000円	420,000円

(注) 1. 本投資法人は平成19年10月18日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

2. 平成20年6月期の投資口価格については、平成20年6月11日現在で表示しています。

以上

*本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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新投資口発行及び投資口売出し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し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。