

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 辻 徹
 問合せ先 インダストリアル本部長 深井 聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

資金の借入れに関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ

借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率	借入金融機関	契約 締結日	借入実行 予定日	返済 期日	借入・返済 方法
12年	1,000	固定 (注1)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利 スワップ契約により固定)+0.60%	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成26年 1月15日	平成26年 3月13日	平成38年 3月13日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
12年	1,000	固定	未定	株式会社日本政策投資銀行		平成26年 3月13日	平成38年 3月13日	
10.5年	700	固定	未定	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成26年 2月6日	平成36年 8月6日	
10年	1,600	固定 (注1)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利 スワップ契約により固定)+0.40%	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社		平成26年 3月13日	平成36年 3月13日	
10年	900	固定 (注1)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利 スワップ契約により固定)+0.40%	株式会社三井住友銀行		平成26年 2月6日	平成36年 2月6日	
9.5年	500	固定	未定	株式会社山口銀行		平成26年 2月6日	平成35年 8月4日	
8.5年	500	固定 (注1)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利 スワップ契約により固定)+0.35%	新規借入先 株式会社西日本シティ銀行		平成26年 2月6日	平成34年 8月5日	
8年	1,200	固定 (注1)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利 スワップ契約により固定)+0.30%	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社		平成26年 2月6日	平成34年 2月4日	
本借入れの 平均借入期間(注2)		本借入れの 合計借入額		本借入れの 平均適用金利(注3)				
10.1年		7,400百万円		1.5%				

(注1)各金銭消費貸借契約は、変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。

全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

(注2)借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

(注3)本借入れの適用利率は本日現在確定していませんので、平成26年1月15日に締結された各本借入れに係る金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東短ICAP株式会社が平成25年12月26日(木)午前10時00分(東京時間)に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート(期間8年、9年、10年、12年物ASKサイド)等に基づき試算したレートに各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した後、小数第2位を四捨五入し記載しています。実際に適用される利率は、平成26年1月15日に締結された各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。

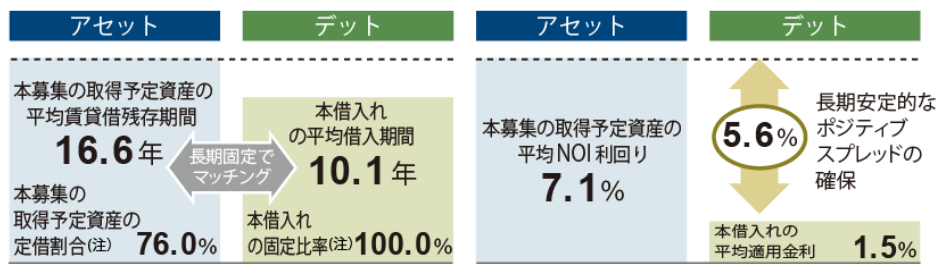
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(i) 借入れの理由

本日付「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」でお知らせした通り、本投資法人は平成26年2月7日以降8物件（以下「取得予定資産」と総称します。）を、取得予定価格合計約16,604百万円（税金及び取得コストを含みません。）で取得する予定であり、その取得資金の一部に充当するために本借入れを行います。

本借入れでは、平均借入期間 10.1 年となる長期借入れを実施することで、借入期間を長期化するとともに、金利スワップ契約により借入金利を長期に固定化することで財務基盤の安定性を向上させます。

また、ALM(Asset Liability Management)の観点から、アセット(Asset)とデット (Liability) のマチュリティを合わせることを意識し、取得予定資産の平均賃貸借残存期間 16.6 年^(注) に対し、本借入れの平均借入期間は長期の 10.1 年としています。平均 NOI 利回り 7.1%^(注) の取得予定資産の安定したキャッシュフローと固定された本借入れの平均適用金利 1.5%との差額が、安定した分配金の源泉の一部となることを見込んでいます。



また、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社西日本シティ銀行から、借入期間 8.5 年 5 億円の借入れを行い、調達先の多様化を進めることとしています。

(ii) 本件実行(平成 26 年 3 月 13 日)後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	79,000	86,400	+7,400
借入金合計	79,000	86,400	+7,400
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	89,000	96,400	+7,400

(注) 長期借入金には 1 年以内返済予定の長期借入金も含まれます。

2. その他

本借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、有価証券届出書（平成 26 年 1 月 15 日提出）に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

以上

(ご参考) 本日付で発表した他のプレスリリース

「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」

「平成 26 年 6 月期(第 14 期)及び平成 26 年 12 月期(第 15 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」

「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」

「平成26年1月15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/>

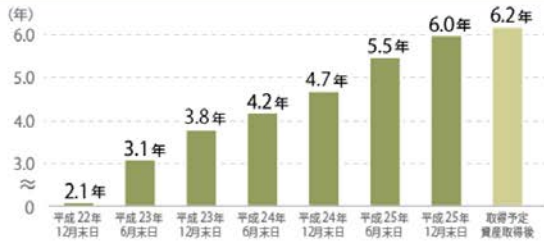
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【ご参考】本投資法人の一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」

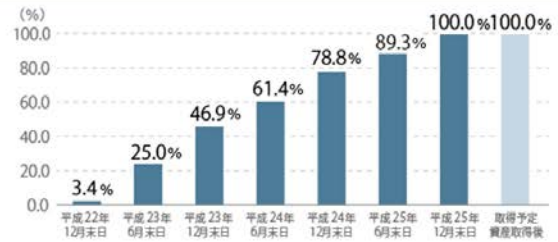
*各数値の算出方法については、4頁をご参照ください。

長期安定性を示す指標の向上

平均借入残存期間



固定比率



平均適用金利のトラックレコード



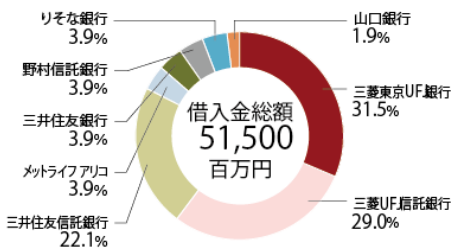
LTV



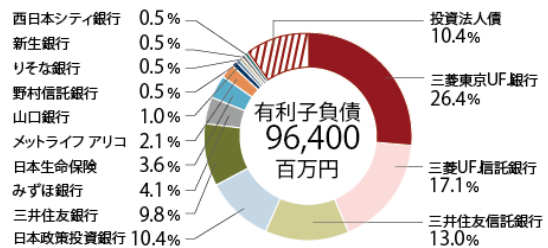
(注) 平成25年12月末日及び取得予定資産取得後のLTVは、一定の仮設に基づく本書の日付現在の見込値であり、実際のLTVと一致するとは限りません。

資金調達先の多様化

平成22年12月末日



取得予定資産取得後

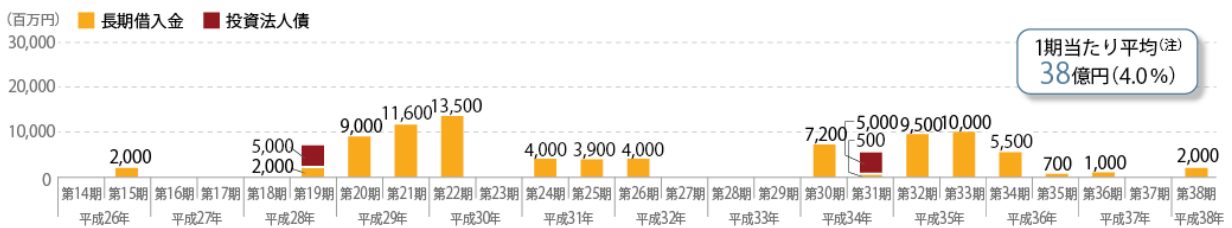


4年連続の公募増資に伴う新規借入れによる資金調達先の多様化

(注) 資金調達先については略称を記載しています。

平成27年末までに期限を迎える有利子負債は2.1%

返済時期の分散 (取得予定資産取得後)



(注) 1期当たり平均は、第14期から第38期までに返済期日を迎える長期借入金及び投資法人債(取得予定資産取得後の本投資法人の有利子負債総額が対象となります。)を対象として記載しています。括弧内には有利子負債総額に占める1期当たり平均の割合を記載しています。

一貫した長期固定化戦略等が評価され、長期発行体格付が向上^(注)

平成24年1月取得 AA-(安定的)	格付見通しの向上	平成24年8月見直し変更 AA (ポジティブ)	格付の向上	平成25年8月格上げ AA(安定的)
-----------------------	----------	----------------------------	-------	-----------------------

(注) 本投資法人は、株式会社日本格付研究所より、長期発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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。

(2 頁) <1. 資金の借入れ(i) 借入れの理由>に係る注書

- (1) 「賃貸借残存期間」とは、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日から、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資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をいいます。
- (2) 「取得予定資産の平均賃貸借残存期間」は、各取得予定資産の賃貸借残存期間を各取得予定資産の年間賃料で加重平均した数値を記載しています。
- (3) 「取得予定資産の定借割合」は定期借地契約及び定期建物賃貸借契約の割合を年間賃料をベースに換算しております。
- (4) 「取得予定資産の平均 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めております。
取得予定資産の平均 NOI 利回り = 取得予定資産の NOI * の合計 ÷ 取得予定価格の合計 *
* NOI は、各取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書に記載された DCF 法における巡航ベースの運営純収益（原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益となる場合があります。）を使用しています。
* 取得予定価格の合計は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）の合計を記載しています。
- (5) 「本借入れの固定比率」とは、固定金利による借入れの額が、本借入れの合計借入れ額に占める比率をいいます。固定金利による借入れには、金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する借入れを含みます。

(3 頁) <【ご参考】本投資法人の一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」>に係る注書

【長期安定性を示す指標の向上】に係る注書

- (1) 「平均借入残存期間」は、各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、取得予定資産取得後は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- (2) 各期末日の各指標（平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）の LTV 及び取得予定資産取得後の各指標を除きます。）は、各期末日現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めております。
固定比率 = 固定金利による有利子負債の総額 ÷ 有利子負債の総額
なお、金利スワップ契約により金利が固定化された（又は固定化する予定の）変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。
平均適用金利は各期末時点において、各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
$$LTV = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産額} *$$
$$* \text{総資産額} = \text{負債総額} + \text{純資産額}$$
- (3) 平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）の LTV は、以下の計算式により求めた試算値です。
$$LTV = \text{第 13 期末日現在の有利子負債の総額} \div (\text{第 12 期末日現在の負債総額} + \text{第 12 期末日現在の純資産額} + \text{第 13 期中の負債総額増減額})$$
なお、第 13 期中に有利子負債の総額の増減はありません。
平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）の LTV は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成 25 年 6 月末日（第 12 期末）又は平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）時点の指標と平成 25 年 12 月期（第 13 期）中の負債総額増減額を単純に合算して算出したものであり、平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）の実際の LTV と一致するとは限りません。本借入れに係る適用金利については、前記「1. 資金の借入れ（注 3）」をご参照ください。
- (4) 取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めております。
固定比率 = (第 13 期末日現在の固定金利による有利子負債の総額 + 本件新規借入れのうち固定金利による借入れの合計借入れ金額) ÷ (第 13 期末日現在の有利子負債の総額 + 本件新規借入れの合計借入れ金額)
*金利スワップ契約を締結して借入実行（予定）日以降の金利を固定化するものは固定金利による借入れとして算出しています。
平均適用金利は平成 25 年 12 月期末日時点の各有利子負債に適用されている金利と、本借入れに係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
$$LTV = (\text{第 13 期末日現在の有利子負債の総額} + \text{本件新規借入れの合計借入予定金額}) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額} *)$$
$$* \text{取得予定資産取得後総資産額} = \text{第 12 期末日現在の負債総額} + \text{第 12 期末日現在の純資産額} + \text{第 13 期中の負債総額増減額} + \text{取得予定資産取得に伴う資金調達予定額} + \text{取得予定資産の取得代金に充当される取得予定資産に係る敷金・保証金額}$$
取得予定資産取得に伴う資金調達予定額は、取得予定資産の取得予定価格の合計及び付随費用の合計見込額から、手元資金等により充当される見込額を控除した金額であり、14,704,551,800 円を見込んでいます。本投資法人は、平成 26 年 1 月 15 日開催の役員会で決定された公募（以下「本募集」といいます。）及び当該役員会で決定された第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）並びに本借入れにより、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達します。
また、取得予定資産取得後の LTV は、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ 7,131,169,032 円及び 173,382,768 円を見込んで算出しています。これらの金額は平成 25 年 12 月 26 日現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口 1 口当たり 802,698 円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、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が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における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全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における調達金額は前記よりも減少することとなり、実際の LTV は前記比率よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における調達金額は前記金額よりも増加することとなり、実際の LTV は前記比率よりも低くなります。更に、本募集の発行価額の総額と本第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の平均借入残存期間、固定比率、平均適用金利及び LTV が変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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。