

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

資金の借入に関するお知らせ

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（以下、「本借入」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

借入期間	借入額 (百万円)	金利 ^(注2,3)	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	株式会社日本政策投資銀行	平成24年 2月15日	平成24年 3月30日	平成36年 3月29日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済	
	10年	1,000	固定			株式会社三菱東京UFJ銀行		平成34年 3月30日
500		固定	株式会社三井住友銀行			平成34年 3月31日		
2,000		固定	株式会社日本政策投資銀行			平成34年 3月29日		
8年	1,500	固定	新規借入先 株式会社みずほコーポレート銀行			平成32年 3月31日		
7年	1,500	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社			平成31年 3月29日		
	1,500	固定	株式会社三井住友銀行			平成31年 3月29日		
5年	7,500	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社			平成24年 3月6日		平成29年 3月6日
	1,500	固定	株式会社三井住友銀行					平成29年 3月6日
本借入の平均借入期間 ^(注4)		本借入の合計借入額				本借入の平均適用金利 ^(注5)		
6.9年		18,000 百万円		1.4%				

(注1)平成24年1月31日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

(注2)株式会社日本政策投資銀行からの借入は、平成24年2月15日に締結された当該借入に関する契約に基づき、借入実行予定日から金利は固定されます。

(注3)上記(注2)以外の各借入は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結し、借入期間5年の借入については借入実行日から、その他の借入については平成24年7月1日以降の金利を固定化する予定です。

(注4)借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注5)平成24年2月15日に締結された各本借入に係る契約及び各借入契約の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24年2月3日(金)午前9時30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5年から12年物ASKサイド)等に基づき試算したレートに各借入契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを元本額で加重平均した後、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24年2月15日に締結された各借入契約及び各借入契約の締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入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。

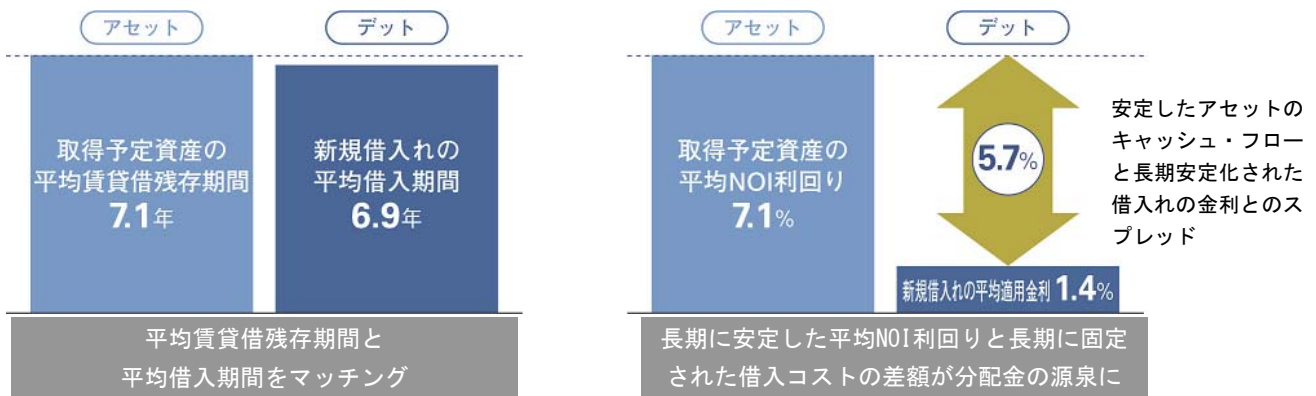
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(i) 借入の理由

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24年3月7日以降6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37,274百万円（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の借入を行います。

本借入では、J-REITにおいて最長（平成24年1月31日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。）となる12年の長期借入を株式会社日本政策投資銀行から借り入れる等、借入残存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貸借残存期間7.1年に対し、本借入の平均借入期間は長期の6.9年としています。平均NOI利回り7.1%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の平均適用金利1.4%との差額が、この約7年の長期に渡り分配金の源泉の一部となります。



また、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社みずほコーポレート銀行から、借入期間8年15億円の借入を行い、借入先の多様化を進めることとしています。（4頁下段の図表をご参考。）

(ii) 本件実行(平成24年3月30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	62,000	80,000	+18,000
借入金合計	62,000	80,000	+18,000
有利子負債合計	62,000	80,000	+18,000

2. その他

本借入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24年2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(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ページ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」

「平成24年6月期(第10期)及び平成24年12月期(第11期)運用状況の予想に関するお知らせ」

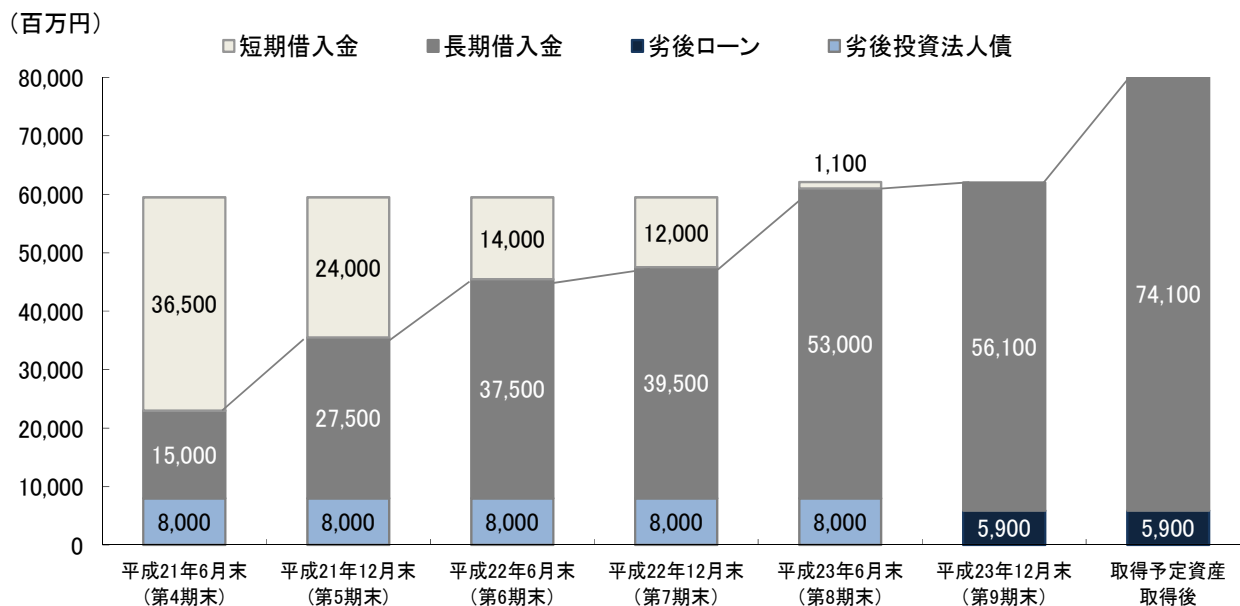
「平成24年2月15日付で公表した各種施策について」

* 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（借換）等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】

＜継続的な財務安定化への取組み＞

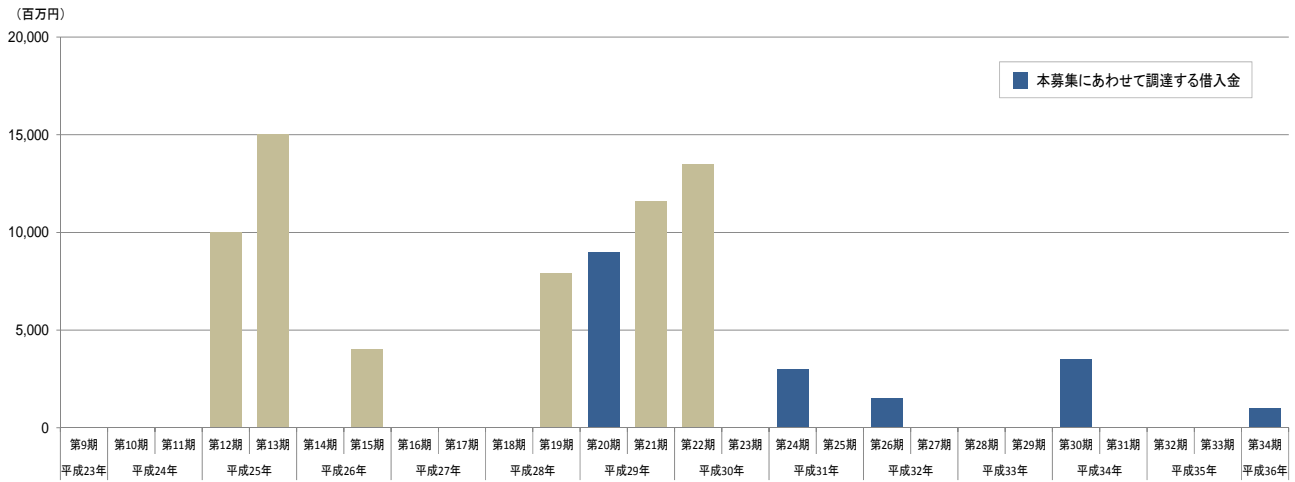


	平成 21 年 6 月末日 (第 4 期末日) 現在	平成 21 年 12 月末日 (第 5 期末日) 現在	平成 22 年 6 月末日 (第 6 期末日) 現在	平成 22 年 12 月末日 (第 7 期末日) 現在	平成 23 年 6 月末日 (第 8 期末日) 現在	平成 23 年 12 月末日 (第 9 期末日) 現在	取得予定資産 取得後
LTV	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.7%	48.7%
長期比率	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%	100.0%
固定比率	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%	58.9%
平均借入 残存期間	1.3 年	1.5 年	1.7 年	2.1 年	3.1 年	3.8 年	4.3 年

上表の「LTV」「長期比率」「固定比率」「平均借入残存期間」の定義、計算式は6頁をご参考ください。

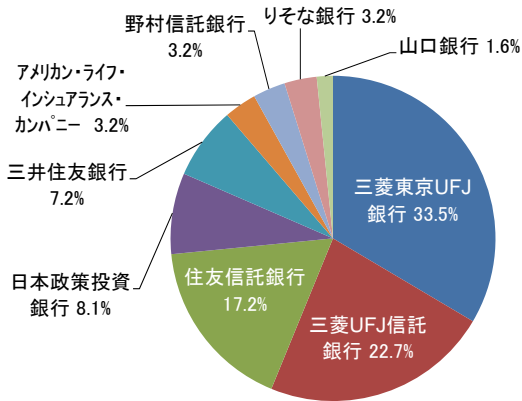
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（借換）等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

＜本借入実行後の返済期日の分散状況＞

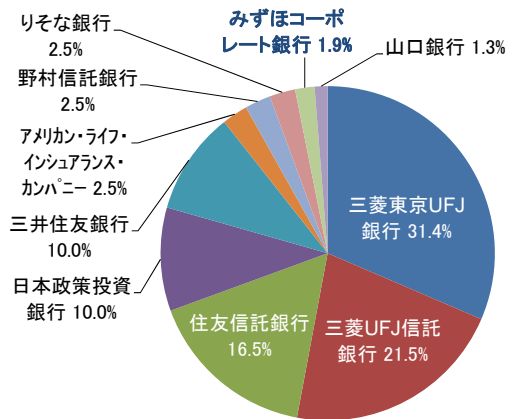


＜借入先の多様化＞

第9期末 (平成23年12月末)



本借入実行後



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（借換）等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。

<本借入に適用される利率に関する補足>

借入期間	借入額 (百万円)	利 率		借入金融機関
		借入実行日から 平成 24 年 6 月 30 日まで	平成 24 年 7 月 1 日から 返済期日まで	
12 年	1,000	固定 (未定)		株式会社日本政策投資銀行
10 年	1,000	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR+0.80%	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ 契約により固定)+0.80%	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
	500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR+0.80%	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ 契約により固定)+0.80%	株式会社三井住友銀行
	2,000	固定 (未定)		株式会社日本政策投資銀行
8 年	1,500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR+0.70%	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ 契約により固定)+0.70%	株式会社みずほコーポレート銀行
7 年	1,500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR+0.60%	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、 住友信託銀行株式会社
	1,500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR+0.60%	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%	株式会社三井住友銀行
5 年	7,500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ契約により固定)+0.45%		株式会社三菱東京 UFJ 銀行、 三菱 UFJ 信託銀行株式会社、 住友信託銀行株式会社
	1,500	全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ契約により固定)+0.45%		株式会社三井住友銀行

上表の「利払日」「基準レート」「借入実行日から平成 24 年 6 月 30 日までの全銀協 3 か月 日本円 TIBOR」「全銀協 3 か月 日本円 TIBOR (金利スワップ契約により固定)」については 6 頁をご参考ください。

<借入の長期化とスプレッドの推移>

	平成 23 年における 借入の実績		本借入
最長借入期間	7 年		12 年
平均借入期間	6.4 年		6.9 年
平均借入スプレッド	0.65%		0.59%

上表の「平成 23 年における借入の実績」「平均借入スプレッド」の定義、計算式は 6 頁をご参考ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（借換）等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。

(3 頁関連) <継続的な財務安定化への取り組み>に係る注書

(1) 各期に係る LTV 及び長期比率は、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います。

・ LTV = 有利子負債（劣後ローン・劣後投資法人債を除きます。）の総額 ÷ 総資産額*

*総資産額 = 負債総額 + 純資産額

・ 長期比率 = (長期借入金額 + 劣後投資法人債・劣後ローン) ÷ 有利子負債（劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。）の総額

・ 固定比率 = 固定金利による有利子負債（劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。）の総額 ÷ 有利子負債（劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。）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。

・ 平均借入残存期間は、各時点における返済日までの期間を、借入金額で加重平均して算出しています。

(2) 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います。

・ LTV = (第 9 期末日現在の有利子負債（劣後ローンを除きます。）の総額 + 本借入（前記 1 に記載の借入）の合計金額 - 仮払消費税相当額*) ÷ (取得予定資産取得後総資産額 - 仮払消費税相当額*)

*本投資法人が取得予定資産取得時に支払う消費税相当額です。当該仮払消費税は、その後還付されることが見込まれることから、LTV の算出に際し考慮していません。

・ 長期比率 = (第 9 期末日現在の長期借入金額 + 第 9 期末日現在の劣後ローン + 本借入（前記 1 に記載の借入）の合計金額) ÷ (第 9 期末日現在の有利子負債（劣後ローンを含みます。）の総額 + 本借入（前記 1 に記載の借入）の合計金額)

・ 固定比率 = (第 9 期末日現在の固定金利による有利子負債（劣後ローンを含みます。）の総額 + 本借入（前記 1 に記載の借入）の合計金額) ÷ (第 9 期末日現在の有利子負債（劣後ローンを含みます。）の総額 + 本借入（前記 1 に記載の借入）の合計金額)

・ エクイティ調達額 = 本募集による発行価額の総額 + 本第三者割当による発行価額の総額

・ 取得予定資産取得後総資産額 = 第 9 期末日現在の負債総額 + 第 9 期末日現在の純資産額 + 取得予定資産取得に伴う資金調達額 + 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、約 355 億円を見込んでいます。本投資法人は、本募集及び本第三者割当（エクイティ調達額）並びに本借入（前記 1 に記載の借入）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。

(3) 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 16,647,524,944 円及び 832,339,056 円を見込んで算出しています。これらの金額は平成 24 年 2 月 3 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資法人の投資口 1 口当たり 371,912 円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、全額が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、エクイティ調達額は前記よりも減少することとなり、実際の LTV は前記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、エクイティ調達額は前記よりも増加することとなり、実際の LTV は前記よりも低くなります。更にエクイティ調達額が減少した結果、追加の借入を行うこととなった場合等には、実際の長期比率及び固定比率が変動する可能性があります。

(5 頁関連) <本借入に適用される利率に関する補足>に係る注書

(1) 「利払日」は、毎年 3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。なお、株式会社日本政策投資銀行からの借入に係る利払日は、6 月 30 日及び 12 月 30 日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）になります。

(2) 株式会社日本政策投資銀行からの借入は、借入実行日から固定された利率が適用されます。利率が確定した時点で適時開示いたします。

(3) 「借入実行日から平成 24 年 6 月 30 日までの全銀協 3 か月日本円 TIBOR」について、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の 2 営業日前における全銀協 3 か月日本円 TIBOR となります。計算期間が 3 か月を超える場合の当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借契約書に定められた按分方法により算出されます。なお、借入期間が 5 年間の借入は、借入実行日から、金利スワップ契約により、変動金利が固定化されます。

(4) 「全銀協 3 か月日本円 TIBOR（金利スワップ契約により固定）」については、先日付の金利スワップ契約を締結することにより、平成 24 年 7 月 1 日以降の変動金利を固定化いたします。

(5) 全銀協の日本円 TIBOR については、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認できます。

(6) 金利スワップ契約を締結し、利率が確定した時点で適時開示いたします。

(5 頁関連) <借入の長期化とスプレッドの推移>に係る注書

(1) 平成 23 年における借入の実績は、前回の増資時（平成 23 年 2 月）を含め、平成 23 年に実施した借入全てを対象としています。

(2) 「平均借入スプレッド」は、アップフロント・フィー、アレンジメント・フィーを除きます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（借換）等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。