

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
J-REIT 最長 ^(注1) 12年	1,000	固定	未定	株式会社日本政策投資銀行	平成25年 1月16日	平成25年 2月6日	平成37年 2月5日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
10年	3,500	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.55%	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				
	1,000	固定	未定	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	500	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.55%	株式会社三井住友銀行				
	1,000	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.65%	株式会社 みずほコーポレート銀行				
	500	固定	1.55000%	日本生命保険相互会社				
	500	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.55%	新規借入先 株式会社新生銀行				
9年	500	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.50%	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34年 2月4日	
	500	固定 ^(注2)	全銀協3か月日本円TIBOR(金利ス ワップ契約により固定)+0.50%	株式会社三井住友銀行				
本借入れの 平均借入期間 ^(注3)		本借入れの 合計借入額		本借入れの 平均適用金利 ^(注4)				
10.1年		9,000 百万円		1.5%				

(注1)平成25年1月15日現在。各J-REITの公表資料に基づいています。

(注2)各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日である平成25年2月6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3)借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注4)平成25年1月16日に締結された各本借入れ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12月28日(金)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9年、10年、12年物ASKサイド)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25年1月16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。以下同じです。

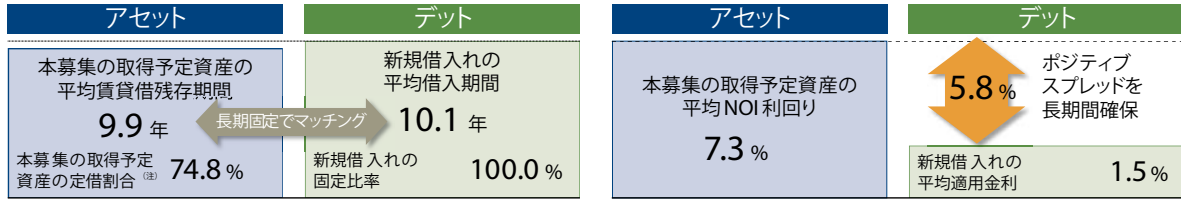
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(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25年2月4日以降6物件（以下「取得予定資産」と総称します。）を、取得予定価格合計約18,073百万円（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 9.9 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 7.3%^(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。



(注) 土地入札案件であり、現時点では落札の可否が未定である IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）に関する建物竣工後の参考値を含んだ数値です。各数値の算出方法につきましては、4 頁をご参照ください。なお、「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいいます。

また、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社新生銀行から、借入期間 10 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 25 年 2 月 6 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	70,000	79,000	+9,000
借入金合計	70,000	79,000	+9,000
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	80,000	89,000	+9,000

(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 25 年 1 月 16 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 頁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 25 年 6 月期(第 12 期)及び平成 25 年 12 月期(第 13 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成25年1月16日付で公表した各種施策について」

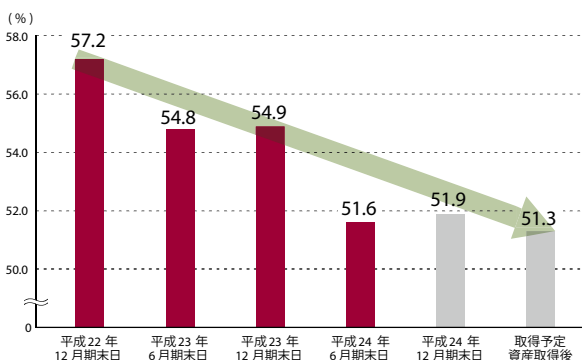
* 本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

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。

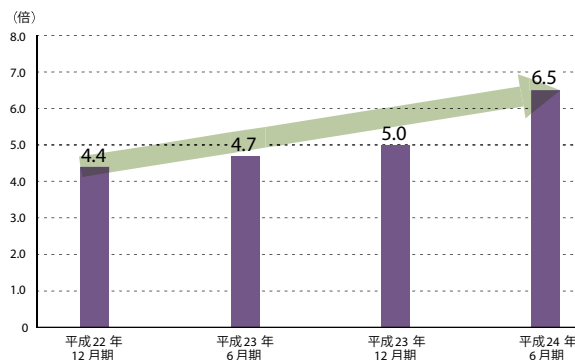
【ご参考】本投資法人の一貫した「長期・固定化を進める長期安定的なデット戦略」

長期安定性を示す指標の向上

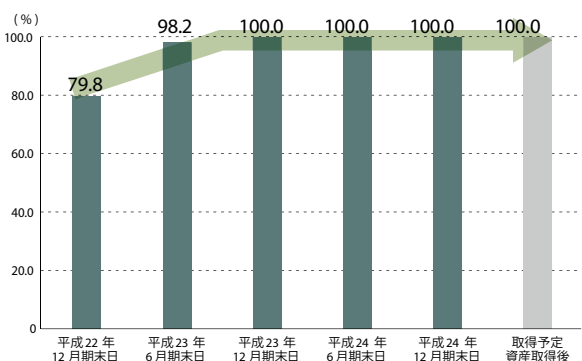
LTV



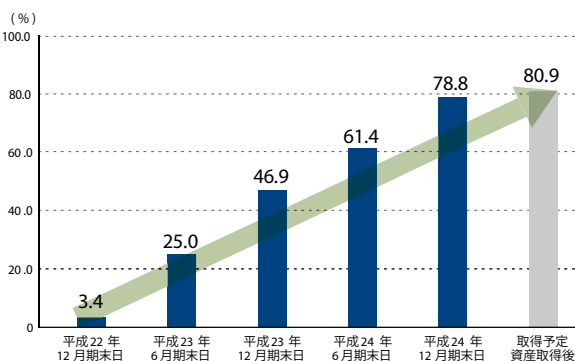
DSCR(デット・サービス・カバレッジ・レシオ)



長期比率



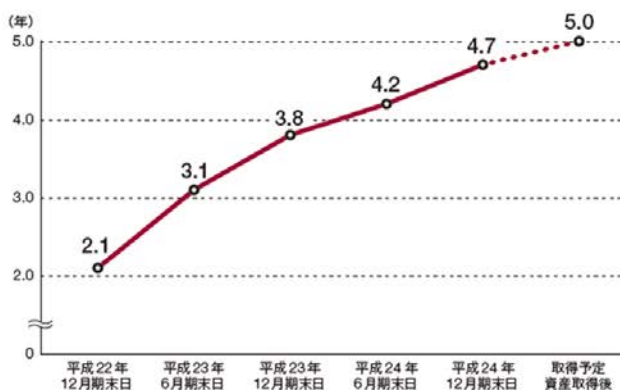
固定比率



(注)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・固定化を図りながら借入コストをコントロール

平均借入残存期間の長期化



(注)各数値の算出方法については、5頁をご参照ください。

借入コストのコントロール(平均適用金利の推移)



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。

(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 (IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) については土地の引渡予定日) のうち最終の日である平成 25 年 4 月 12 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残存賃貸借期間」及び「取得予定資産の定借割合」は年間賃料をベースに換算しており、平成 24 年 12 月 25 日に取得済みの IIF 川口ロジスティクスセンターを含めていません。また、取得予定資産取得後の数値であり、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) については、その土地の落札後、建築予定の建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載されています。賃貸借期間の算出においては、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) の契約期間については土地落札後に締結される予定の土地の賃貸借契約の期間 1 年 2 か月とその後建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間 15 年を合算した数値を利用しており、定借割合の数値の算出においては、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の内容を利用しています。
- (3) 「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、平成 24 年 12 月 25 日に取得済みの IIF 川口ロジスティクスセンターを含めていません。

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又は調査報告書に記載された DCF 法における初年度又は 2 年目の運営純収益を使用しています。

* 取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金 (税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。) を使用しています。ただし、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) の取得予定価格については、本投資法人が決定した土地の入札金額に、建物建築が未着工であることから、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーとの間で締結した平成 25 年 1 月 16 日付定期建物賃貸借予約契約書 (以下「本定期建物賃貸借予約契約書」といいます。) に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額を使用しています。

「取得予定資産の平均 NOI 利回り」については、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) に関し、当該物件の建物建築が未着工であることから、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) に係る調査報告書 (以下「本調査報告書」といいます。) 記載の DCF 法における竣工後初年度運営純収益及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値にすぎません。実際の IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、予定地落札後建物竣工までの間における土地の賃貸借を基に算出した NOI 利回りは、建物竣工後の NOI 利回りとは異なります。更に、当該物件の土地取得が行えない可能性があります。

(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) 各期末日の各指標 (平成 24 年 12 月末日及び取得予定資産取得後の各指標を除く。) 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られています。

LTV = 有利子負債の総額 ÷ 総資産額 *

* 総資産額 = 負債総額 + 純資産額

DSCR (デット・サービス・カバレッジ・レシオ) = (当期純利益 + 減価償却費 + 投資法人債発行費償却 + 投資口交付費償却 + 支払利息 + 投資法人債利息) / (支払利息 + 投資法人債利息)

長期比率 = 長期有利子負債金額 ÷ 有利子負債の総額

長期有利子負債は、長期借入金 (1 年内返済予定長期借入金を含みます。) 及び投資法人債を指します。

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。

- (2) 平成 24 年 12 月末日の LTV は、以下の計算式により求めた試算値です。

LTV = 第 10 期末日現在の有利子負債の総額 ÷ (第 10 期末日現在の負債総額 + 第 10 期末日現在の純資産額 + 第 11 期中の負債総額増減額)

- (3) 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られています。

LTV = (第 10 期末日現在の有利子負債の総額 + 本借入れの合計借入金額 - 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)

* 仮払消費税相当額は、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。当該仮払消費税相当額は、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。

* 取得予定資産取得後総資産額 = 第 10 期末日現在の負債総額 + 第 10 期末日現在の純資産額 + 第 11 期中の負債総額増減額 + 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

長期比率 = (第 11 期末日現在の長期有利子負債金額 + 本借入れの合計借入金額) ÷ (第 11 期末日現在の有利子負債の総額 + 本借入れの合計借入金額)

固定比率 = (第 11 期末日現在の固定金利による有利子負債の総額 + 本借入れの合計借入金額) ÷ (第 11 期末日現在の有利子負債の総額 + 本借入れの合計借入金額)

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、18,603,808,800 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 (エクイティ調達金額) を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。

* エクイティ調達金額 = 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

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 9,375,262,464 円及び 228,546,336 円を見込んで算出しています。これらの金額は平成 24 年 12 月 28 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 607,836 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、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、エクイティ調達金額が減少した結果追加の借入れ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。

【長期・固定化を図りながら借入コストをコントロール】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。
- (2) 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。取得予定資産取得後の平均適用金利については、平成 24 年 12 月期末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。新規借入れに係る適用金利については、前記「(2 頁) <1. 資金の借入れ(i) 借入れの理由>に係る注書」をご参照ください。

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却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。