

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21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	未定	株式会社日本政策投資銀行	平成27年 2月25日	平成27年 3月31日	平成39年 3月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
11年	850	固定	未定	新規借入れ先 明治安田生命保険相互会社		平成27年 3月31日	平成38年 3月31日	
10年	1,500	固定	未定	三井住友信託銀行株式会社		平成27年 3月31日	平成37年 3月31日	
10年	1,350	固定	未定	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成27年 3月16日	平成37年 3月14日	
10年	850	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%	株式会社新生銀行		平成27年 3月16日	平成37年 3月14日	
10年	850	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%	新規借入れ先 みずほ信託銀行株式会社		平成27年 3月16日	平成37年 3月14日	
9.5年	3,550	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%	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27年 3月16日	平成36年 9月13日	
9.5年	1,150	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%	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27年 3月31日	平成36年 9月30日	
7.5年	700	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)+0.225%	新規借入れ先 株式会社中国銀行		平成27年 3月16日	平成34年 9月15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(試算値)(注3)
9.9年	11,800百万円	1.1%

(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。

(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。

(注3) 本借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、平成27年2月25日に締結された各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する予定の金利スワップ契約の内容(当該金利スワップ契約については、本投資法人がこれまで締結した金利スワップ契約の内容と類似の内容で締結されることを前提としています。)を基に、平成27年2月5日午前10時00分(東京時間)に公表された固定金利(Reuters9154 ページ)のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭

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。

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数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成27年2月25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予定の金利スワップ契約の内容に基づき、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。

(i) 借入れの理由

本日付で公表した「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」でお知らせした通り、本投資法人は平成27年3月17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21,750百万円（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。

本投資法人では、長期安定したアセットにあわせて長期・固定借入れを実施する ALM (Asset Liability Management) 戦略により、安定したバランスシートを構築しています。

この ALM 戦略に基づき、本借入れにおいても、平均借入期間9.9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わたり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、本投資法人にとって新規の借入先となる明治安田生命保険相互会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社中国銀行から、それぞれ借入期間11年8.5億円、10年8.5億円、7.5年7億円の借入れを行い、調達先の多様化も進めることとしています。

(ii) 本件実行(平成27年3月31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	84,400	96,200	+11,800
借入金合計	84,400	96,200	+11,800
投資法人債	12,000	12,000	0
有利子負債合計	96,400	108,200	+11,800

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27年2月25日提出）に記載の「投資リスク」に記載のとおりです。

以上

(ご参考) 本日付で公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及び貸借に関するお知らせ」

「平成27年6月期（第16期）及び平成27年12月期（第17期）の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成27年2月25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「長期安定したアセットにあわせて長期・固定化された安定した財務基盤」

*各数値の算出方法については、4頁をご参照ください。

- 入居テナントにとって重要な拠点に投資することにより長期の賃貸借契約を締結
- 長期安定したアセットに合わせて長期・固定借入れを実施するALM (Asset Liability Management) 戦略により、安定したバランスシートを構築

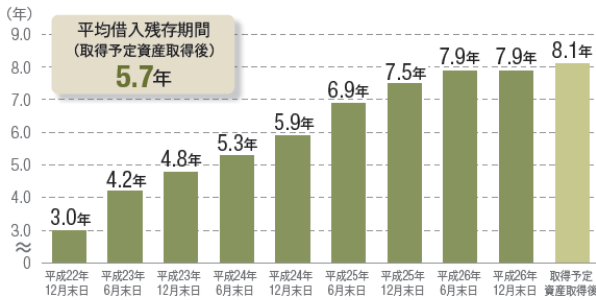
長期発行体格付^(注)

AA(格付の見通し:安定的)

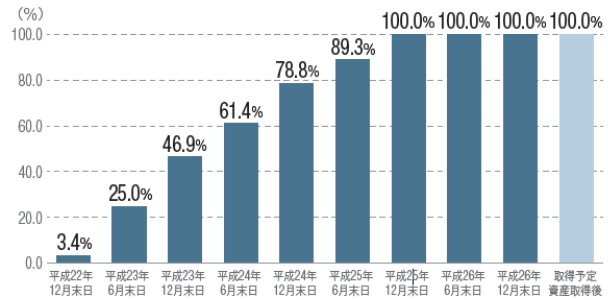
(注)本投資法人は、株式会社日本格付研究所より、長期発行体格付を取得しています。

長期安定性を示す財務指標

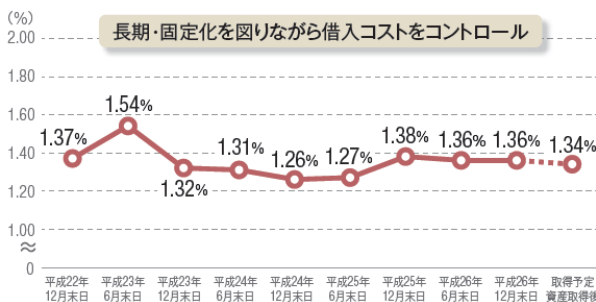
平均借入期間



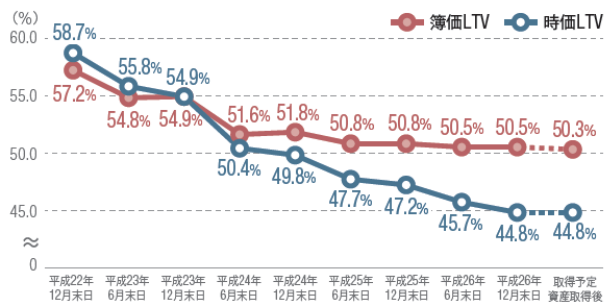
固定比率



平均適用金利



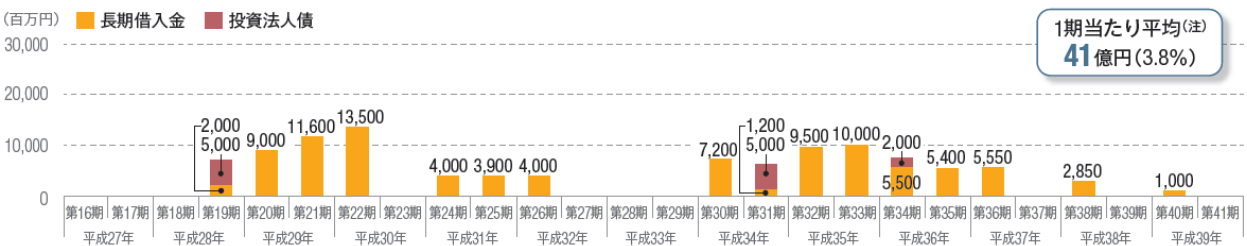
簿価LTV及び時価LTV



(注)取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく本日現在の試算値であり、実際の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。

長期借入金による返済時期の分散

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16期から第41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。

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。

(3頁) <【ご参考】本投資法人の「長期安定したアセットにあわせて長期・固定化された安定した財務基盤」>に係る注書

【長期安定性を示す財務指標】に係る注書

- (1) 「平均借入期間」は、各時点において存在する各有利子負債の借入期間（借入実行日から返済日までの期間）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については、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成27年5月29日において存在する予定の各有利子負債の借入（予定）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27年5月29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。
- (3) 各期末の各指標は、各期末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。
- 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。
- 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額*
時価LTV＝有利子負債の総額÷（総資産額*+既存保有資産の含み益**合計）
* 総資産額＝負債総額＋純資産額
** 既存保有資産の含み益とは、鑑定評価額（又は調査価格）と各期末現在の帳簿価額との差額をいいます。以下同じです。
- (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います。
- 固定比率＝（平成26年12月末日（第15期末）現在の固定金利による有利子負債の総額＋本借入れのうち固定金利による借入れの合計借入金額）÷（平成26年12月末日（第15期末）現在の有利子負債の総額＋本借入れの合計借入金額）
* 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26年12月末日（第15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。
- 簿価LTV＝（平成26年12月末日（第15期末）現在の有利子負債の総額＋本借入れの合計借入予定金額）÷（取得予定資産取得後総資産額*）
時価LTV＝（平成26年12月末日（第15期末）現在の有利子負債の総額＋本借入れの合計借入予定金額）÷（取得予定資産取得後総資産額*+既存保有資産及び取得予定資産の含み益**合計）
* 取得予定資産取得後総資産額＝平成26年12月末日（第15期末）現在の負債総額＋平成26年12月末日（第15期末）現在の純資産額＋取得予定資産取得に伴う資金調達予定額＋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、23,473,683,000円を見込んでいます。本投資法人は、平成27年2月25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。
- ** 取得予定資産の含み益とは、取得予定資産の取得予定価格（売買契約書又は基本協定書に記載された売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を意味します。）と鑑定評価額又は調査価格との差額をいいます。
- また、取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価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11,395,686,456円及び277,996,544円を見込んで算出しています。これらの金額は平成27年2月5日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり542,962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、本第三者割当における発行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、実際の簿価LTV及び時価LTVは前記比率よりも高くなります。逆に、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が行使され、本第三者割当の全部について払込みがなされ、かつ、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、実際の簿価LTV及び時価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、実際の平均借入期間、平均借入残存期間、固定比率、平均適用金利、簿価LTV及び時価LTVが変動する可能性があります。
- (5) 取得予定資産取得後の各数値は、未監査の数値を用いて算出した試算値です。実際の各数値はこれらと異な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。