

平成 24 年 12 月 7 日

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

投資法人債の発行及び長期借入金の期限前弁済に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り、平成24年11月7日付発行登録書に基づき、本投資法人としては初となる公募投資法人債（発行額合計10,000百万円。以下「本投資法人債」といいます。）の発行及び平成25年2月28日に返済期日を迎える長期借入金10,000百万円の期限前弁済を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 投資法人債の発行及び長期借入金の期限前弁済（以下「本施策」といいます。）の概要

本投資法人は、平成24年12月27日付で後記2.の投資法人債合計10,000百万円を新規に発行し、平成24年12月28日付にて後記3.の長期借入金10,000百万円を期限前弁済いたします。

現在の良好な金融環境を活かし、本施策を実施することにより、調達コストが低減し、分配金の向上に寄与します。

<本施策の概要>

【本施策の意義】

- ・負債の長期固定化を図り、財務安定性を向上しつつ、調達コストを低減し、分配金の向上を目指す
- ・公募投資法人債を活用した新たな資金調達を実現

投資法人債の発行 (注1) 詳細は後記2. をご参照ください

第1回無担保投資法人債

5,000百万円

- ・ 年限 **4.0年**
- ・ 固定金利 **0.56000%**



第2回無担保投資法人債

5,000百万円

- ・ 年限 **10.0年**
- ・ 固定金利 **1.40000%**



投資法人債合計 (弁済予定資金)

10,000百万円

- ・ 残存年数(注2) **7.0年**
- ・ 固定金利(注2) **0.98000%**

(注2) 残存年数、金利は加重平均を記載しています。

投資法人債の発行により調達した資金の資金用途

<弁済対象借入と本投資法人債の条件比較>

	【弁済対象借入】		【本投資法人債】
・ 金額	10,000百万円	→	10,000百万円
・ 残存年数	0.2年	→	7.0年
・ 固定/変動	変動	→	固定
・ 金利	1.12833% <small>(注3)</small>	→	0.98000%

(注3) 平成24年12月7日現在。詳細は後記3. をご参照ください。

2. 投資法人債の発行

(1) 発行する投資法人債の内容

① 名 称	産業ファンド投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下、「第1回投資法人債」と表記)	産業ファンド投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (以下、「第2回投資法人債」と表記)
② 発行総額	50億円	50億円
③ 債券の形式	本投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本投資法人債についての投資法人債券は発行しない。 (第1回投資法人債及び第2回投資法人債共通。以下の各項目において第1回投資法人債及び第2回投資法人債共通事項については本記載を省略する。)	
④ 発行価額又は最低価額	各投資法人債の金額100円につき金100円	
⑤ 償還価額	各投資法人債の金額100円につき金100円	
⑥ 利率	年0.56%	年1.40%
⑦ 各債券の金額	1億円	
⑧ 募集方法	一般募集	
⑨ 申込期間	平成24年12月7日	
⑩ 払込期日	平成24年12月27日	
⑪ 担保	本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。	
⑫ 償還期限及び償還方法	平成28年12月27日にその総額を償還する。	平成34年12月27日にその総額を償還する。
⑬ 利払期日	毎年6月27日及び12月27日	
⑭ 財務上の特約	担保制限条項が付されている。	
⑮ 取得格付	株式会社 日本格付研究所 (JCR) AA- (ポジティブ)	株式会社 日本格付研究所 (JCR) AA- (ポジティブ)
⑯ 財務代理人	株式会社三菱東京UFJ銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行
⑰ 引受会社	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 みずほ証券株式会社 パークレイズ証券株式会社	みずほ証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 パークレイズ証券株式会社

(2) 発行の理由

① 第1回投資法人債 (4年債) 発行の理由

本投資法人として初の公募投資法人債の発行にあたっては、投資家層の厚い期間4年の投資法人債を発行し、投資家の認知度を高めることが、今後の継続的な起債のために有用と考え、発行を決議いたしました。

② 第2回投資法人債 (10年債) 発行の理由

本投資法人は、平成24年8月8日の時点で、平均賃貸借期間が16.4年、平均賃貸借残存期間が11.0年という、長期安定的なポートフォリオに合わせ、長期安定的な財務体質の構築を進め、アセット、デットともに安定したバランスシートの構築を目指してきました。

今回の起債においても、この方針を堅持し、2008年の金融危機以降では償還期限がJ-REIT最長の10年となる投資法人債の発行を決議いたしました。

3. 期限前弁済する長期借入金の内容

借入先	弁済金額	利率	返済期日	期限前弁済日	弁済充当 予定資金
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	10,000 百万円	全銀協3ヶ月 日本円 TIBOR+0.80% (注)	平成25年 2月28日	平成24年 12月28日 (予定)	前記2.の公募投資法人債の発行による調達資金による

(注) ・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。

・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ヶ月日本円TIBORになります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

・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://zenginkyo.or.jp/tibor/>でご確認いただけます。

4. 本施策実行(平成24年12月28日)後の借入金等の状況

(単位:百万円)

	本施策実行前	本施策実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	80,000	70,000	-10,000
借入金合計	80,000	70,000	-10,000
投資法人債	0	10,000	+10,000
有利子負債合計	80,000	80,000	±0

(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。

5. その他

本投資法人債に係る償還等に関わるリスクにつきましては、第10期有価証券報告書(平成24年9月27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。

6. 今後の見通し

本施策による本投資法人の平成24年12月期(平成24年7月1日~平成24年12月31日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

なお、本日付で「国内不動産の取得に関するお知らせ【IIF川口ロジスティクスセンター】」の公表を合わせて行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「平成24年12月7日付で公表した各種施策の1口当たり予想分配金に対する影響」でまとめているのでご参照ください。

以上

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

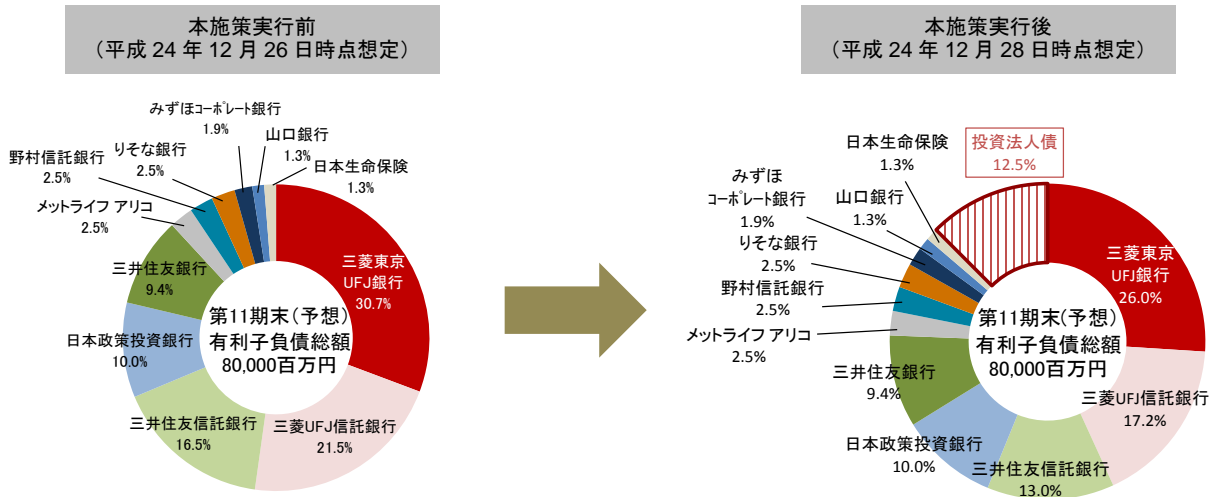
■本施策による財務体質の向上効果

【財務指標の向上】

	本施策実行前 (平成24年12月26日時点想定)	本施策実行後 (平成24年12月28日時点想定)
①LTV	51.8%	51.8%
②長期比率	100.0%	100.0%
③固定比率	66.3%	78.8%
④平均借入期間	5.4年	5.9年
⑤平均借入残存期間	4.1年	4.7年
⑥平均金利	1.28%	1.26%

- (注) ①LTV：有利子負債合計／資産合計
 ②長期比率：(長期借入金＋投資法人債)／有利子負債合計
 ③固定比率：(固定金利借入金＋投資法人債)／有利子負債合計
 ④平均借入期間：各期末時点における借入金・投資法人債の借入期間・償還までの期間を金額に応じて加重平均することにより算出
 ⑤平均借入残存期間：各期末時点を基準日とし、各借入金及び投資法人債の返済期限までの残存年数を金額に応じて加重平均することにより算出
 ⑥平均金利：各期末時点の各借入金及び投資法人債の適用金利を金額に応じて加重平均することにより算出。

【借入先の分散】



【返済期限の分散】

