

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

資金の借入（借換）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（借換）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

(i) 借入れの内容

	借入予定先	借入 予定額	利率	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・ 返済方法	返済期日
借入 1	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	7,000 百万円	未定 (変動金利)	平成 23 年 2 月 21 日	平成 23 年 2 月 28 日	無担保・無 保証・期日 一括弁済	平成 23 年 3 月 11 日
借入 2	株式会社日本政策投資銀行	5,000 百万円	未定 (固定金利)	平成 23 年 2 月 21 日	平成 23 年 2 月 28 日	無担保・無 保証・期日 一括弁済	平成 30 年 2 月 27 日
借入 3	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	8,500 百万円	未定 (変動金利 ^(注))	平成 23 年 2 月 21 日	平成 23 年 3 月 11 日	無担保・無 保証・期日 一括弁済	平成 30 年 3 月 9 日

(注) 借入 3 は、変動金利の借入となりますが、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定です。

(ii) 借入れの理由

借入 1、借入 2 については、平成 22 年 2 月 26 日に株式会社三菱東京 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社より借り入れた 12,000 百万円が、平成 23 年 2 月 28 日に満期を迎えるため、当該借入金の返済に充当する予定です。

借入 3 については、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 23 年 3 月 14 日以降 5 物件（以下「取得予定資産」と総称します。）を合計約 11,800 百万円（取得コストを含みます。）で取得する予定であり、その取得資金の一部（約 3,100 百万円※）に充当する予定です。また、借入 1（借入予定額 7,000 百万円）が平成 23 年 3 月 11 日に返済期日を迎えるため、借入 3 の残額約 5,400 百万円※を借入 1 の返済の一部に充当する予定です。

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。

(iii) 補足説明

借入 2 は、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社日本政策投資銀行からの借入れであり、また、期間 7 年の固定金利による長期借入であることから、調達先の多様化、負債の長期化・固定化に寄与するものと考えております。

一方、借入 3 は、取得予定資産約 11,800 百万円の取得資金として、まず本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」でお知らせした通り、新投資口の発行による約 5,600 百万円*、預かり敷金約 200 百万円、手元資金約 2,900 百万円による計約 8,700 百万円を充当した後の残額約 3,100 百万円*に充当する予定です。また、借入 3 の 8,500 百万円のうち残額約 5,400 百万円*は、平成 23 年 3 月 11 日に満期を迎える借入 1（借入予定額 7,000 百万円）の返済資金の一部に充当する予定ですが、借入 1 の残額約 1,600 百万円*については同日付でリファイナンスする予定です。なお、借入 3 は、期間 7 年の変動金利による長期借入ですが、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定です。

上記借入 1、借入 2 及び借入 3 を実施することで、借入期間の長期化、金利の固定化及び調達先の多様化を実現し、更なる財務安定性の向上を図ります。

※新投資口の発行による調達額約 5,600 百万円は、平成 23 年 2 月 9 日（水）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算出した見込額であり、実際の調達額は発行価格等に関する条件決定の結果により変動する可能性があります。新投資口の発行による調達額が上記見込額よりも低額となった場合には、借入 3 の取得資金への充当額は上記金額よりも増加することになり、これに伴い借入 1 の返済への充当額は減少し、借入 1 の残額は増加します。逆に新投資口の発行による調達額が上記見込額よりも高額となった場合には、借入 3 の取得資金への充当額は上記金額よりも減少することになり、これに伴い借入 1 の返済への充当額は増加し、借入 1 の残額は減少します。

(iv) 本件実行(平成 23 年 3 月 11 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	12,000	1,600	-10,400
長期借入金	39,500	53,000	+13,500
借入金合計	51,500	54,600	+3,100
劣後投資法人債	8,000	8,000	±0
有利子負債合計	59,500	62,600	+3,100

2. その他

本件に係る借入の返済等に関わるリスクにつきましては、第 6 期有価証券報告書（平成 22 年 9 月 24 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。

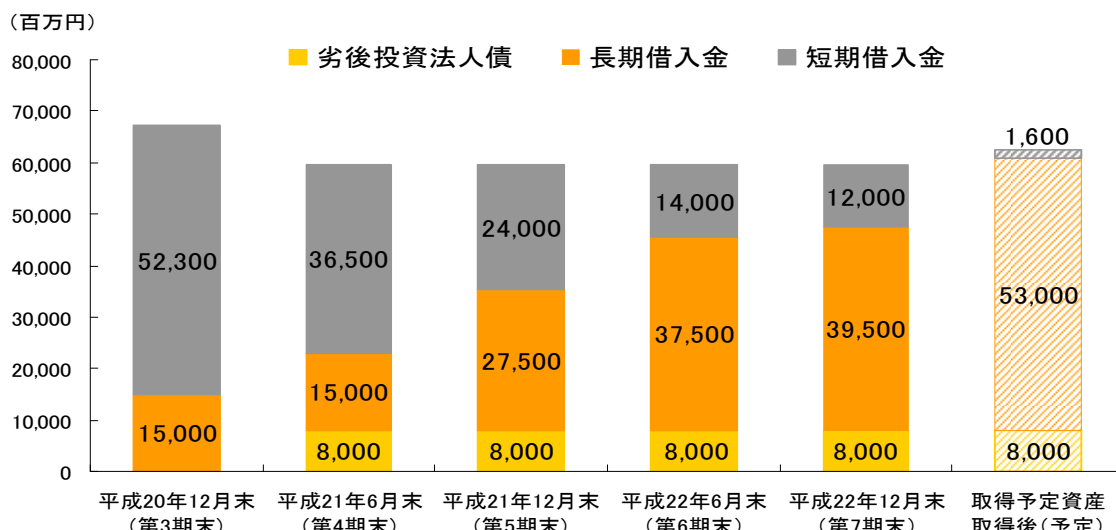
以上

*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の取組み＞



	平成20年12月末 (第3期末)	平成21年6月末 (第4期末)	平成21年12月末 (第5期末)	平成22年6月末 (第6期末)	平成22年12月末 (第7期末)	取得予定資産取得後(予定)
LTV [※]	60.0%	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	48.4%
長期比率 [※]	22.3%	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	97.4%

- ※ 各期に係る LTV 及び長期比率は、各期末日現在の各数値により、以下の計算式により求めています。
- ・ LTV = 有利子負債 (劣後投資法人債を除きます。) の総額 ÷ 総資産額 (負債総額 + 純資産額)
 - ・ 長期比率 = (長期借入金額 + 劣後投資法人債残高) ÷ 有利子負債の総額 (劣後投資法人債を含みます。)

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7期末日現在の有利子負債 (劣後投資法人債を除きます。) の総額 + 追加借入金額) ÷ 取得予定資産取得後総資産額
- ・ 長期比率 = (第7期末日現在の長期借入金額 + 第7期末日現在の劣後投資法人債残高 + 平成23年2月28日借入予定の株式会社日本政策投資銀行からの借入金額 + 平成23年3月11日借入予定の株式会社三菱東京UFJ銀行等からの借入金額) ÷ (第7期末日現在の有利子負債 (劣後投資法人債を含みます。) の総額 + 追加借入金額)
- ・ 追加借入金額 = 取得予定資産取得に伴う資金調達額 - エクイティ調達額
- ・ エクイティ調達額 = 一般募集*による発行価額の総額 + 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7期末日現在の負債総額 + 第7期末日現在の純総資産額 + 取得予定資産取得に伴う資金調達額
- ・ 取得予定資産取得に伴う資金調達額は、取得予定資産の取得価額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、8,716,000,000円を見込んでいます。本投資法人は、一般募集及び第三者割当 (エクイティ調達額) 並びに金融機関からの追加借入れ (追加借入金額) により、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達することを予定しています。

前記の各指標は、一般募集における発行価額の総額及び第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ5,112,000,000円及び504,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は平成23年2月9日(水)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、発行価額を投資口1口当たり360,000円と仮定して算出したものです。また、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、一般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、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは前記よりも高くなり、また、実際の長期比率は前記よりも低くなります。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、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなり、また、実際の長期比率は前記よりも高くなります。

* 一般募集及び第三者割当の詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

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。