

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

劣後ローンの一部期限前弁済及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結に関するお知らせ

本投資法人は、下記の通り、劣後ローンの一部期限前弁済及び長期借入金による資金の借入れ並びに金利スワップ契約の締結を決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 劣後ローンの一部期限前弁済及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結の概要

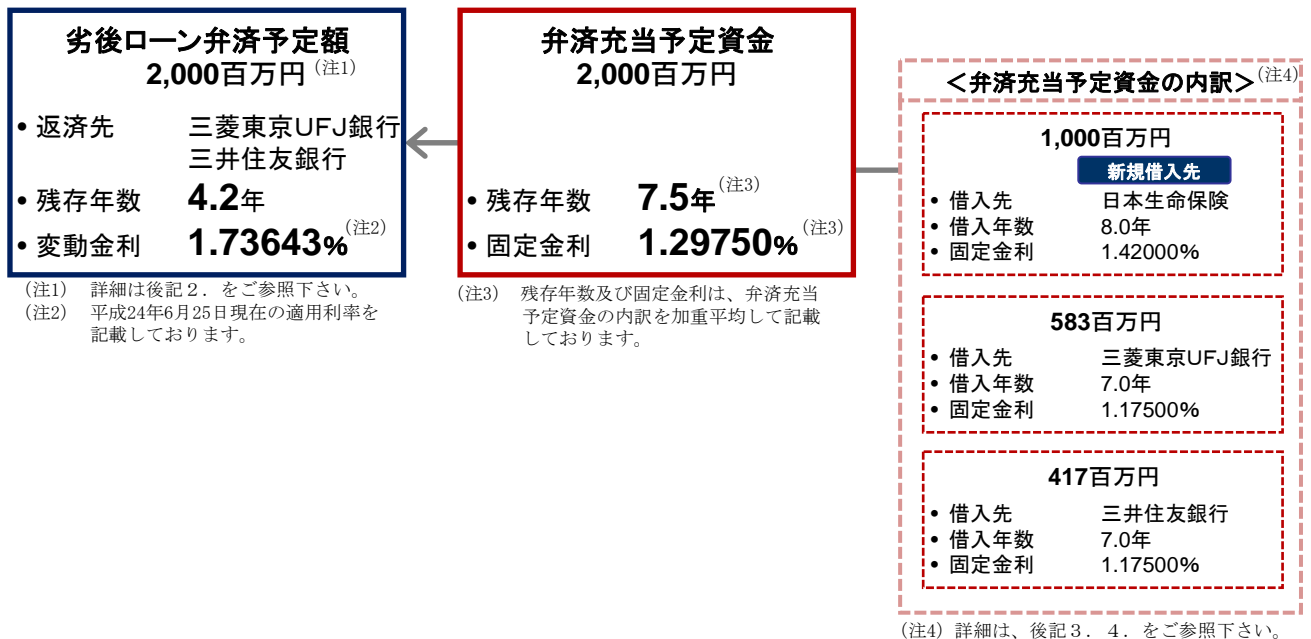
本投資法人は、平成 24 年 6 月 29 日付で後記 3. (1) ~ (3) の長期借入金合計 2,000 百万円を新規に借入れ、同日付にて劣後ローン 2,000 百万円を期限前弁済します。また、今回実施する借入のうち、後記 3. (2)、(3) の長期借入金に関しては、後記 4. の通り期間 7 年の金利スワップ契約を締結し、金利を固定化する予定です。

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>

【本件の意義】

- 借入れ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
- 大手生命保険会社からの新たな調達の実現



2. 劣後ローンの一部期限前弁済の内容

(1) 一部期限前弁済

弁済先	弁済 予定額	利率	弁済予定日	弁済充当予定資金
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	2,000 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+1.40%(注)	平成24年6月29日	後記3.(1)～(3)の 借入による

(2) 一部期限前弁済後の劣後ローン

借入先	借入額	利率	契約 締結日	借入 実行日	借入・返済方法 (注)	返済期日 (注)
株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	3,900 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+1.40%(注)	平成23年 8月10日	平成23年 8月31日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成28年 8月31日

- (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。平成26年3月31日を初回とし、以降利払日に70百万円を返済し、最終返済期日に残高相当額を返済します。
- ・本劣後ローンは、利払日に元本の全部又は一部を任意に弁済することができます。
 - ・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となります。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://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

3. 資金の借入

(1) 長期借入金による借入

借入先	借入 予定額	利率（固定金利）	契約 締結日	借入実行 予定日	借入・返済方法 (注)	返済期日
日本生命保険相互会社	1,000 百万円	1.42000% (平成24年6月29日～ 平成32年6月30日)	平成24年 6月25日	平成24年 6月29日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成32年 6月30日

- (注)・利払日は、毎年6月30日、12月29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。

(2) 長期借入金による借入

借入先	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 (注)	返済期日 (注)
株式会社三菱東京UFJ銀行	583 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成24年 6月25日	平成24年 6月29日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成31年 6月28日

- (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となります。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://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

(3) 長期借入金による借入

借入先	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 (注)	返済期日 (注)
株式会社三井住友銀行	417 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.60% (注)	平成24年 6月25日	平成24年 6月29日	無担保・無保証・ 期日一括弁済	平成31年 6月28日

- (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となります。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://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認いただけます。

4. 金利スワップ契約締結

(1) 金利スワップ契約締結の理由

上記3. (2) 及び(3) に関し、当該借入の返済期日までの期間にわたる利率を固定化し、金利変動リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結いたします。

(2) 上記3. (2) の借入にかかる金利スワップ契約の内容

1. 相手先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
2. 想定元本	583 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.57500% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3 ヶ月物)
4. 契約期間	平成 24 年 6 月 29 日～平成 31 年 6 月 28 日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成 24 年 9 月 30 日として、その後契約期間における、3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及び 12 月 30 日及び終了日 (但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

(注) 本金利スワップ契約締結により、上記3. (2) にかかる金利は、実質的に 1.17500% で固定化されます。

(3) 上記3. (3) の借入にかかる金利スワップ契約の内容

1. 相手先	株式会社三菱東京 UFJ 銀行
2. 想定元本	417 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.57500% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3 ヶ月物)
4. 契約期間	平成 24 年 6 月 29 日～平成 31 年 6 月 28 日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成 24 年 9 月 30 日として、その後契約期間における、3 月 31 日、6 月 30 日、9 月 30 日及び 12 月 30 日及び終了日 (但し、営業日でない場合には翌営業日、当該日が翌月となる場合には直前の営業日)

(注) 本金利スワップ契約締結により、上記3. (3) にかかる金利は、実質的に 1.17500% で固定化されます。

5. 本件実行(平成 24 年 6 月 29 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	74,100	76,100	+2,000
借入金合計	74,100	76,100	+2,000
劣後ローン	5,900	3,900	-2,000
有利子負債合計	80,000	80,000	±0

(注) 長期借入金には 1 年以内返済予定のものも含まれます。

6. 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 9 期有価証券報告書 (平成 24 年 3 月 29 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。

7. 今後の見通し

上記劣後ローンの一部期限前弁済及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結による、本投資法人の平成 24 年 6 月期 (第 10 期：平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日) 及び平成 24 年 12 月期 (第 11 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。

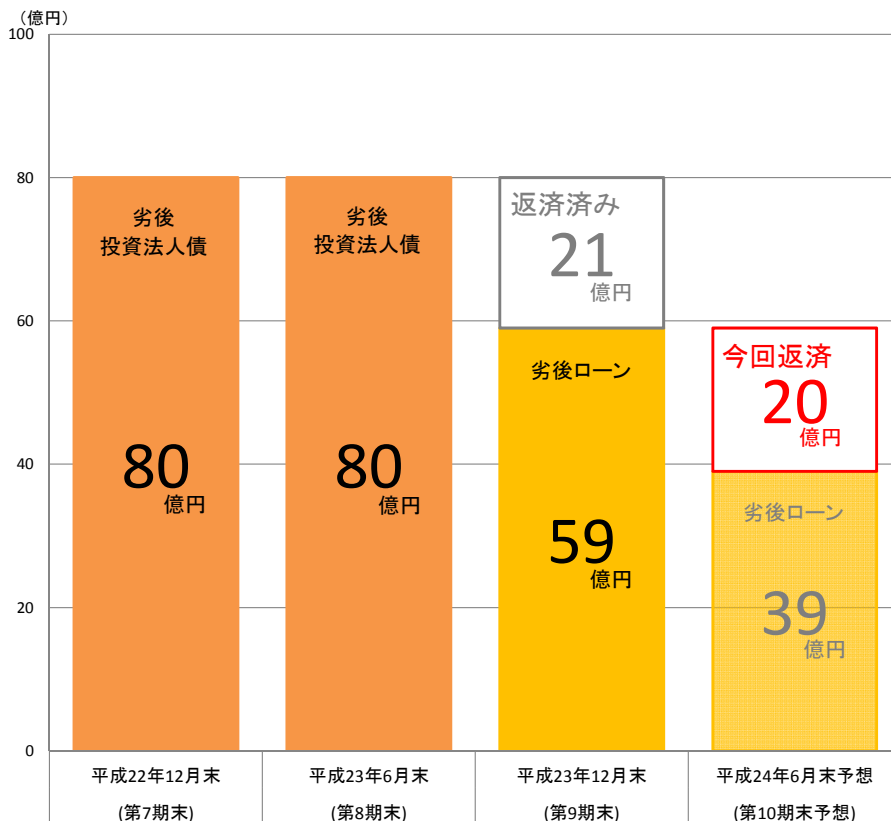
なお、本日付で「新規賃貸借契約締結のお知らせ」の公表をあわせて行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「平成 24 年 6 月 25 日付で公表した各種施策の 1 口当たり予想分配金に対する影響」でまとめていますのでご参照ください。

以 上

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

【ご参考】

<劣後投資法人債、劣後ローンにかかる期限前返済のトラックレコード>



以上