

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 辻 徹
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（借換）及び先日付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、資金の借入（借換）及び先日付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. 概要

本投資法人は、平成 25 年 10 月 18 日付で長期借入金 7,500 百万円を新規に借入れ（後記 2.）、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金 7,500 百万円を返済します（後記 3.）。また、今回の新規借入について、先日付金利スワップ契約を締結し、平成 25 年 12 月 31 日以降の金利を固定化します（後記 4.）。

<本借換の概要>

借換の目的 金利上昇リスクに対応し、長期安定的な分配金を確保できる財務体質を構築すること

借換の内容	<返済期限を迎える借入>	<新規借入>
	返済予定額 ^{※1} 7,500百万円	借入予定額 ^{※3} 7,500百万円
	残存年数 0.0年	残存年数 10.0年
	変動金利 0.83000% ^{※2}	固定金利 ^{※4} 1.40200% ^{※4}

財務体質への効果

- ・長期化・固定化の進展
- ・金利上昇時の「支払利息の増加を通じた分配金の減少」をより抑えられる財務体質へ進化

	<借換前> ^{※5}		<借換後> ^{※6}
	J-REIT最長 ^{※7}		J-REIT最長 ^{※7}
■平均借入残存期間	5.5年	更なる長期化の進展	6.0年
■固定比率	89.3% ^{※8}	更なる固定化の進展	97.8% ^{※8}

■金利が上昇した場合の本投資法人の分配金への影響(シミュレーション)

金利の上昇幅	<借換前> 分配金の減少額 ^{※9}		<借換後> 分配金の減少額 ^{※9}
0.25%	76円/口	金利上昇による 分配金の減少額が 1/4以下に減少	16円/口
0.50%	152円/口		32円/口
0.75%	228円/口		48円/口
1.00%	304円/口		64円/口

※1 詳細は後記 3. をご参照ください。 ※2 平成 25 年 8 月 22 日現在の適用利率を記載しています。 ※3 詳細は後記 2. をご参照ください。
 ※4 平成 25 年 12 月 31 日以降の金利を記載しています。詳細は後記 4. をご参照ください。
 ※5 平成 25 年 6 月末日時点 ※6 平成 25 年 10 月 18 日時点 ※7 平成 25 年 6 月末時点 (出所:平成 25 年 7 月 8 日付 SMBC 日興証券レポート)
 ※8 各時点における固定金利又は金利スワップ契約により金利を固定化した (する予定の) 有利子負債の合計額を各時点における有利子負債の総額で除して算出しています。
 ※9 金利が上昇した場合、変動金利借入金の支払利息の増加を通じた分配金の減少額を、一定の計算式 (変動金利借入金合計×金利の上昇幅÷2÷発行済投資口数 156,432 口) を用いて試算した 1 期 (6 か月) 換算の参考値です。<借換前>の変動借入金合計を 95 億円、<借換後>の変動借入金を 20 億円として試算しています。分配金の減少額の記載は、個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものであり、実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

2. 資金の借入

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 三菱UFJ信託銀行株式会社	7,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.40% (注)	平成25年 8月22日	平成25年 10月18日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成35年 10月18日

- (注) ・ 利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の日に当たる場合には、その翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合は前営業日）及び元本返済期日です。
- ・ 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. 返済期限を迎える借入金の内容

弁済先	返済 予定額	利率	借入 実行日	返済期日	返済 予定日	返済充当 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	7,500 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.60%(注)	平成22年 10月19日	平成25年 10月18日	平成25年 10月18日	上記2.の 借入による

- (注) ・ 利払日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12月末日（各当該日が営業日以外の日に当たる場合には、その翌営業日とし、翌営業日が翌月となる場合は前営業日）及び元本返済期日です。
- ・ 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. 先日付金利スワップ契約締結

上記2.の長期借入金に関し、平成25年12月31日から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、先日付金利スワップ契約を締結いたします。

1. 相手先	三菱UFJ信託銀行株式会社
2. 想定元本	7,500百万円
3. 金利	固定支払金利 1.00200% 変動受取金利 全銀協日本円TIBOR(3ヶ月物)
4. 契約期間	平成25年12月31日～平成35年10月18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26年3月31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、各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）

(注) 本先日付金利スワップ契約締結により、上記2.にかかる金利は、実質的に1.40200%で固定化されます。

5. 本件実行(平成25年10月18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	79,000	79,000	0
借入金合計	79,000	79,000	0
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	89,000	89,000	±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11期有価証券報告書（平成25年3月28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

本件による本投資法人の平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況の予想への影響につきましては、本日付「平成25年6月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

なお、本借換により、金利固定化完了（平成25年12月31日）以降は今回の新規借入れにかかる適用利率が、返済期限を迎える借入金の適用利率に比べて上昇するため、支払利息が増加します。この影響は、平成26年6月期（第14期）から6か月寄与となり、当該支払利息の増加による1期（6か月）換算の1口当たり分配金寄与額^{※1}は、△139円^{※2}を見込んでいます。

※1 1期（6か月）換算の分配金寄与額は、発行済投資口数156,432口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。上記の1期（6か月）換算の分配金寄与額に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

※2 返済期限を迎える借入金の適用利率と、返済充当予定資金の固定化後の適用金利との金利差を6か月換算し、発行済投資口数で除して計算しています。

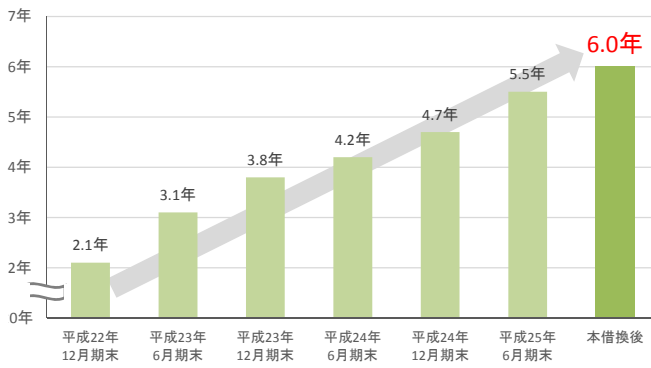
以 上

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

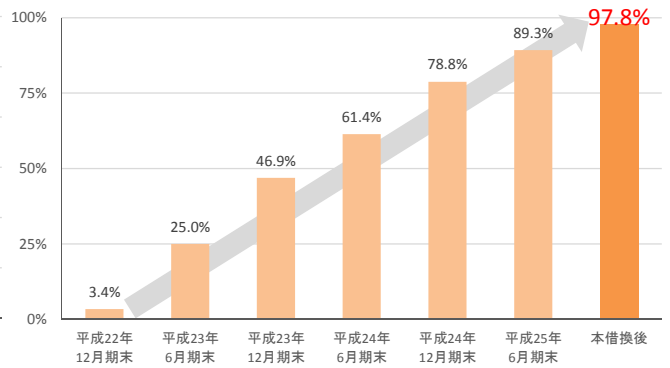
【ご参考】

■一貫した「長期・固定化を進める長期安定的なDebt戦略」

平均借入残存期間^(注1)の長期化



固定比率^(注2)の向上

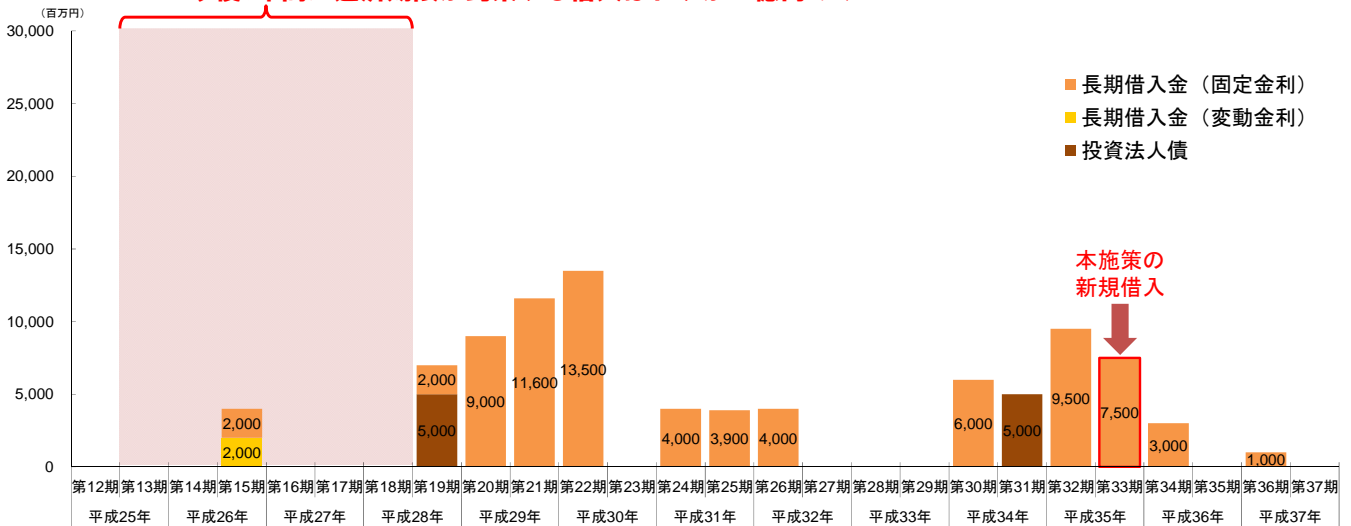


(注1) 各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

(注2) 各時点における固定金利又は金利スワップ契約により金利を固定化した(する予定の)有利子負債の合計額を各時点における有利子負債の総額で除して算出しています。

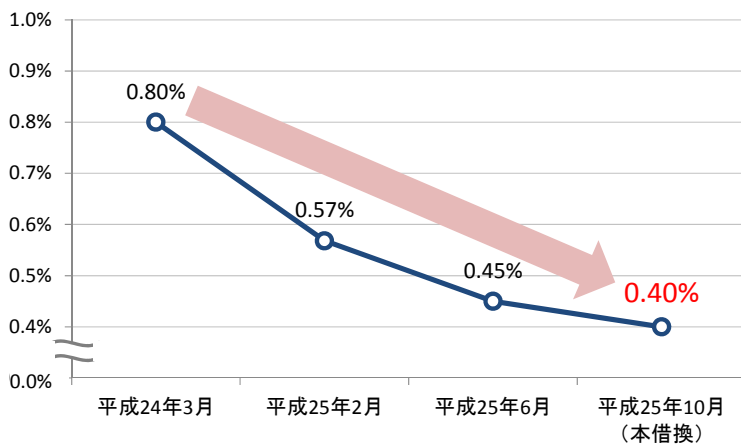
■本借換実施後のマチュリティラダー

今後3年間に返済期限が到来する借入はわずか40億円のみ



■借入金のスプレッド^(注1)の推移 (借入期間10年の長期借入金)

借入期間10年の長期借入金のスプレッドの推移



(注1) スプレッドとは、基準金利(全銀協3か月日本円TIBORなど)に加算される金利をいいます(参考: 基準レート+スプレッド=利率)。

(注2) 各借入のスプレッドを金額に応じて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 本投資法人が借入れた借入期間10年の長期借入金のうち、金利スワップ契約により金利を固定化した(する予定の)借入れのみを抜粋して記載しています。

(注4) 単位未満の数値は四捨五入して記載しています。

以上