

平成 26 年 6 月 20 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 辻 徹
問合せ先 インスタリアル本部長 深井 聡明
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、公募投資法人債（発行額合計2,000百万円。以下「本投資法人債」といいます。）の発行及び平成26年12月25日に返済期日を迎える長期借入金2,000百万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

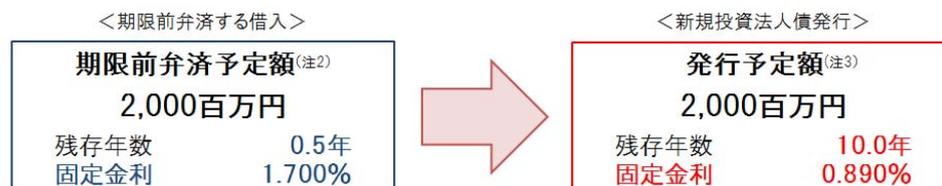
本投資法人は、平成26年6月26日付で後記2.の投資法人債合計2,000百万円を新規に発行し、平成26年6月30日付にて後記3.の長期借入金2,000百万円を期限前弁済いたします。

<本施策の概要>

本施策の意義

- ・負債の長期化を図りつつ、調達コストを低減し、分配金の向上を目指す
- ・継続的な財務体質改善の結果、J-REIT史上最も良好な条件で10年債を起債^(注1)

本施策の内容



(注1) 平成26年6月19日時点。 (注2) 詳細は後記3.をご参照ください。 (注3) 詳細は後記2.をご参照ください。

【ご参考】前回債との比較

	格付	利率	年限
第2回投資法人債 (平成24年12月)	AA-	固定金利 1.400%	10年
第3回投資法人債 (平成26年6月)	AA	固定金利 0.890%	10年

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3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)
② 発行総額	20億円
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。
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0.890%
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26年6月20日
⑩ 払込期日	平成26年6月26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36年6月26日にその総額を償還する。
⑬ 利払期日	毎年6月26日及び12月26日
⑭ 財務上の特約	担保提供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
⑯ 財務代理人	株式会社三菱東京UFJ銀行
⑰ 引受会社	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 SMBC日興証券株式会社

(2) 発行の理由

本投資法人は、平成26年3月14日の時点で、平均賃貸借期間が14.5年、平均賃貸借残存期間が10.5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、負債の長期化を図りつつ、調達コストを低減し、分配金の向上を目指します。なお、本投資法人債は10年債においてJ-REIT史上最も良好な条件での発行となります(平成26年6月19日時点)。

3. 期限前弁済

(1) 期限前弁済する借入金の内容

借入先	弁済金額	利率	借入実行日	返済期日	期限前弁済日	借入・返済方法
メットライフアリコ生命保険株式会社	2,000百万円	1.70% (注)	平成21年12月25日	平成26年12月25日	平成26年6月30日 (予定)	無担保・無保証、期日一括返済

(注) 利払期日は毎年6月、12月末日及び元本返済日です。

(2) 弁済資金

前記2. の公募投資法人債の発行により調達した資金と自己資金を用いて弁済します。

4. 調達する資金の額、資金用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(払込金額から発行諸費用を控除した差引手取概算額百万円未満を切り捨てて記載しています。)
1,980百万円

(2) 調達する資金の具体的な資金用途及び支出予定時期

平成26年12月25日に返済期日を迎える既存長期借入金の期限前弁済資金に充当する予定です。

5. 本施策実行(平成26年6月30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	86,400	84,400	-2,000
借入金合計	86,400	84,400	-2,000
投資法人債	10,000	12,000	+2,000
有利子負債合計	96,400	96,400	±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。

6. 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13期有価証券報告書(平成26年3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。

7. 今後の見通し

本施策による本投資法人の平成26年6月期(平成26年1月1日~6月30日)及び平成26年12月期(平成26年7月1日~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、今回の投資法人債にかかる金利が、期限前弁済する借入金の適用金利に比べて減少するため、本借換えにより、支払利息が減少します。この影響は、平成26年12月期(平成26年7月1日~12月31日)から6か月寄与となり、当該支払利息の減少による1期(6ヶ月)換算の一口当たり分配金寄与額^(注1)は、48円^(注2)を見込んでいます。

(注1) 1期(6ヶ月)換算の分配金寄与額は、発行済投資口数165,532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ヶ月)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。

(注2) 期限前弁済する借入金の本日現在の適用利率と、今回発行される投資法人債の金利との金利差を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】 補足資料

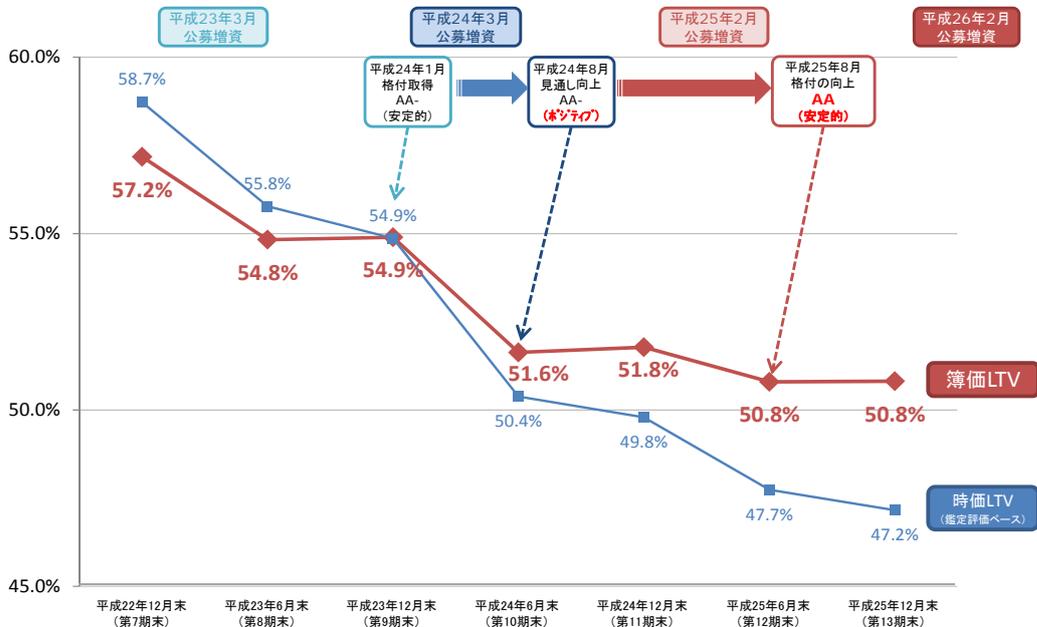
■ 本施策による財務体質の向上効果

【財務指標の向上】

	本施策実行前 (平成26年6月26日時点想定)		本施策実行後 (平成26年6月30日時点想定)
①長期比率	100.0%	➔	100.0%
②固定比率	100.0%		100.0%
③平均借入残存期間	5.9年		6.1年
④平均金利	1.38%		1.36%

- (注) ①長期比率：(長期借入金+投資法人債) / 有利子負債合計
 ②固定比率：(固定金利借入金+投資法人債) / 有利子負債合計
 ③平均借入残存期間：各時点を基準日とし、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
 ④平均金利：各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。

【LTV と格付けの推移】



- (注1) 簿価LTV=有利子負債合計÷資産合計
 (注2) 時価LTV(鑑定評価ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+期末算定価格-帳簿価格)

【返済期限の分散】

