

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 インターストリアル本部長 深井 聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

資金の借換え（期限前弁済、借入）及び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、資金の借換え（期限前弁済、借入）及び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 12 月 30 日付で長期借入金 2,000 百万円を新規に借入れ（後記 2.）、同日付にて同額の借入金 2,000 百万円を期限前弁済します（後記 3.）。また、今回の新規借入について、金利スワップ契約を締結し、平成 25 年 12 月 30 日以降の金利を固定化します（後記 4.）。

<本借換への概要>

本借換への目的 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

本借換の内容

<期限前弁済する借入>		<新規借入>	
期限前弁済予定額 ^(注1)	2,000百万円	借入予定額 ^(注3)	2,000百万円
残存年数	1.0年	残存年数	10.0年
変動金利	0.93000% ^(注2)	固定金利 ^(注4)	1.38025% ^(注4)

財務体質への効果

- ・長期化の進展と固定比率100%の実現
- ・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の実現

<平成25年6月期末>

<本借換後>

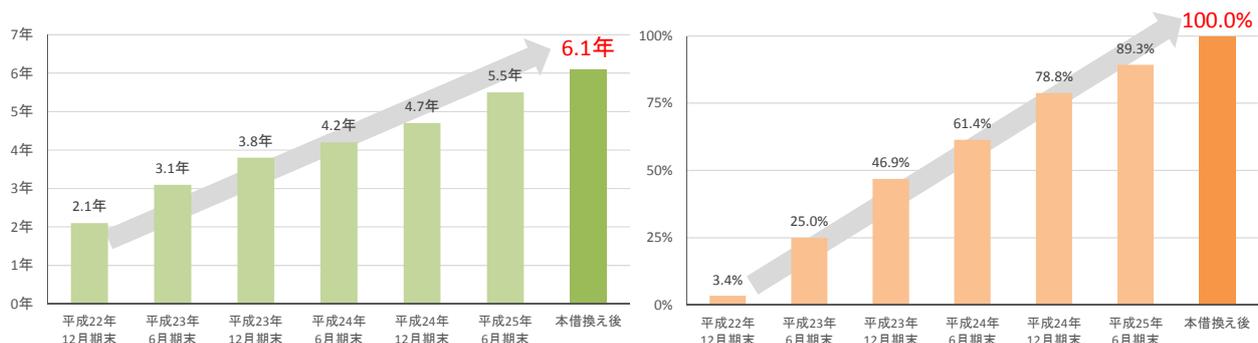
■平均借入残存期間	5.5年 ^(注5)	更なる長期化の進展	6.1年 ^(注5)
■固定比率	89.3% ^(注6)	更なる固定化の進展	100.0% ^(注6)

(注1) 詳細は後記3. をご参照ください。(注2) 平成 25 年 12 月 25 日現在の適用利率を記載しています。(注3) 詳細は後記2. をご参照ください。
(注4) 金利スワップ契約により金利を固定化しています。(注5) 各時点における各有利子負債の返済期日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
(注6) 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。

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期日までの期間を、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。

2. 資金の借入

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	返済期日
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+0.43%(注)	平成25年 12月25日	平成25年 12月30日	無担保・無保証・ 期日一括返済	平成35年 12月29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場合はその前営業日)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/> でご確認ください。

3. 借入金の期限前弁済の内容

弁済先	期限前 弁済予定額	利率	返済期日	期限前弁済 予定日	弁済充当予定資金
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+0.70%(注)	平成26年 12月30日	平成25年 12月30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場合はその前営業日)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/> でご確認ください。

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2.の長期借入金に関し、平成25年12月30日から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	2,000百万円
3. 金利	固定支払金利 0.95025% 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30日～平成35年12月29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1.38025%で固定化されます。

5. 本借換え実行(平成25年12月30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12期有価証券報告書（平成25年9月26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、今回の新規借入れにかかる金利（金利スワップ契約により固定化されたもの）が、期限前返済する借入金の本日現在の適用利率に比べて上昇するため、本借換えにより、支払利息が増加します。この影響は、平成26年6月期（平成26年1月1日～平成26年6月30日）から6ヶ月寄与となり、当該支払利息の増加による1期（6ヶ月）換算の1口当たり分配金寄与額^(注1)は、△30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) 期限前返済する借入金の本日現在の適用利率と、今回の新規借入れの金利（金利スワップ契約により固定化されたもの）との金利差を6ヶ月換算し、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】

■本借換え実施後のマチュリティラダー

