



各 位

平成 23 年 8 月 10 日

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

第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の期限前償還
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、平成21年2月27日に発行した第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）（以下、「本劣後投資法人債」といいます。）を期限前償還し、新たに劣後ローン（以下、「本劣後ローン」といいます。）及び長期借入により資金を借り入れることについて、下記の通り決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 期限前償還

(1) 期限前償還する本劣後投資法人債の内容

割当先	発行総額	利率	発行日	償還期限
三菱商事株式会社	8,000 百万円	6ヶ月円 LIBOR+ 2.50%	平成 21 年 2 月 27 日	平成 26 年 2 月 27 日

(2) 期限前償還実行予定日

平成 23 年 8 月 31 日

2. 資金の借入

(1) 劣後ローンによる借入

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 株式会社三井住友銀行	5,900 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・ 期日一括返済	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返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/> でご確認ください。

(2) 長期借入による借入

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	2,000 百万円	全銀協3ヶ月日本円 TIBOR+0.59% (注)	平成 23 年 8 月 10 日	平成 23 年 8 月 31 日	無担保・無保証・ 期日一括返済	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。

・ 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. 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. (2)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) 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 0.57750% 変動受取金利 全銀協日本円TIBOR(3ヶ月物)
4. 契約期間	平成23年8月31日～平成28年8月31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23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)

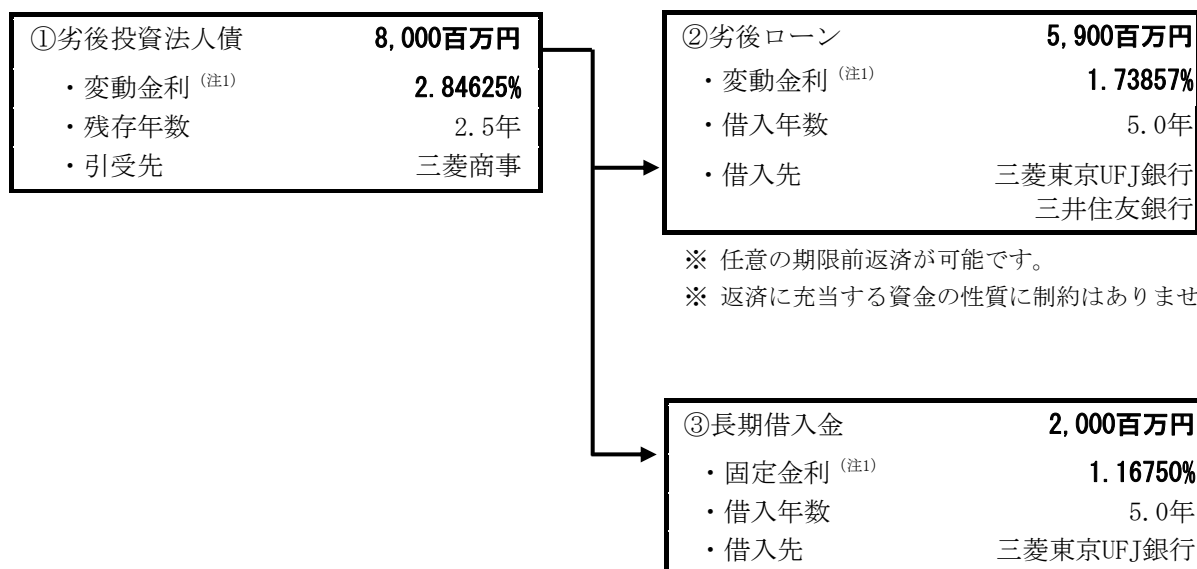
(注) 本金利スワップ契約締結により、上記2. (2)にかかる金利は、実質的に1.16750%で固定化されます。

4. 本劣後投資法人債の期限前償還並びに本劣後ローン及び長期借入による資金の借入の効果

本投資法人は、平成23年8月31日付で①劣後投資法人債を期限前償還し、同日付にて②劣後ローン及び③長期借入金を新規に借入れます。また、手元現預金100百万円を本劣後投資法人債の期限前償還に充当します。なお、③の長期借入金に関しては、上記3.の通り期間5年の金利スワップ契約を締結する予定です。

金融機関との良好な取引関係をベースに、市中銀行からのJ-REIT初となる劣後ローンを活用した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。

<本劣後投資法人債の期限前償還、及び資金(劣後ローン、長期借入)の借入に関するチャート>



(注1) 平成23年8月10日現在の金利に基づき表示しています。

(注2) 劣後ローン59億円、長期借入金20億円に手元資金1億円を合わせて、本劣後投資法人債80億円を期限前償還します。

5. 本件実行(平成 23 年 8 月 31 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	1,100	1,100	±0
長期借入金	53,000	55,000	+2,000
借入金合計	54,100	56,100	+2,000
劣後ローン	0	5,900	+5,900
劣後投資法人債	8,000	0	-8,000
有利子負債合計	62,100	62,000	-100

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 7 期有価証券報告書（平成 23 年 3 月 30 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

本投資法人の平成 23 年 12 月期（平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成 23 年 6 月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

また、本日付で「資金の借入（借換、期限前弁済）及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」、「定期建物賃貸借契約締結に関するお知らせ【IIF神戸地域冷暖房センター】」及び「テナントの異動に関するお知らせ【IIF厚木ロジスティクスセンター】」等のお知らせを行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「2011年8月10日付で公表した各種施策の巡航ベースの1口当たり分配金への影響」にまとめており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/>