

2018年2月20日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)

代表者名 執行役員 倉都 康行

URL : <http://www.iif-reit.com/>

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 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田 英彦

TEL : 03-5293-7091

資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資金の借入れ（新規借入れ及び借換え、以下「本借入れ」と総称します。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 概要

本日付で公表した「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、本投資法人は2018年2月20日以降、国内不動産及び不動産信託受益権10物件を合計約213億円（税金及び取得コストを含みません。）で取得する予定であり、その取得資金の一部に充当するために長期借入金73億円の新規借入れを行います。

また、2018年2月27日付で長期借入金50億円を新規に借り入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金50億円を返済し、2018年3月9日付で長期借入金85億円を新規に借り入れ、同日に返済期限を迎える同額の長期借入金85億円を返済します。

<本施策の概要>

【本件の意義】

- **ALM (Asset Liability Management) 戦略の推進：**
本投資法人の保有する長期安定したアセットに合わせて、長期・固定借入れを実施することで更なる財務基盤の安定化を図る
- 既存借入金の借換えにより、金利コストの削減を図る

合計借入額： 208 億円

● 平均借入期間^(注1)： 8.9年

● 平均適用金利（試算値）^(注2)： 0.65%

① 新規借入れ^(注3)

- 長期借入金：73億円
- 平均借入期間：8.1年

② 借換え^(注4)

- 長期借入金：135億円
- 平均借入期間：9.3年

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(注1) 平均借入期間は、各借入れの借入期間を、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 本借入れの適用利率は本日現在確定していないため、2018年2月20日に締結された本借入れに係る各金銭消費貸借契約を基に、2018年1月29日午前10時00分(東京時間)に公表された固定金利(Reuters9154 ページ)のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めた利率を借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際の適用利率は、2018年2月20日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利(試算値)は実際の適用金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際の適用金利が上記の平均適用金利(試算値)から大きく乖離する場合があります。以下同じです。

(注3) 詳細は後記2. をご参照ください。

(注4) 詳細は後記3. をご参照ください。

2. 資金の借入れ(新規借入れ)

(i) 新規借入れの内容

	借入期間	借入額(百万円)	金利	利率 ^(注1)	借入金融機関	契約締結日	借入実行予定日	返済期日	担保・返済方法
借入①	10.5年	400	固定	未定 ^(注2)	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月20日	2018年 3月7日	2028年 9月7日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
借入②	9.5年	400	固定	未定 ^(注2)	株式会社三井住友銀行			2027年 9月7日	
借入③	10.0年	400	固定	未定 ^(注2)	株式会社みずほ銀行			2028年 3月7日	
借入④	10.0年	1,100	固定	未定 ^(注2)	みずほ信託銀行株式会社			2028年 3月7日	
借入⑤	3.5年	1,100	固定	未定 ^(注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 三井住友信託銀行株式会社		2021年 9月30日		
借入⑥	9.5年	600	固定	未定 ^(注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行株式会社、 三井住友信託銀行株式会社		2027年 9月30日		
借入⑦	10.5年	1,200	固定	未定 ^(注2)	株式会社日本政策投資銀行		2018年 3月30日	2028年 9月29日	
借入⑧	3.5年	1,000	固定	未定 ^(注2)	株式会社三井住友銀行			2021年 9月30日	
借入⑨	9.5年	600	固定	未定 ^(注2)	株式会社三井住友銀行			2027年 9月30日	
借入⑩	10.0年	500	固定	未定 ^(注2)	株式会社みずほ銀行			2028年 3月31日	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ(新規借入れ及び借換え)に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

平均借入期間	合計借入額
8.1年	7,300百万円

(注1) 利払日は、借入①及び⑦については、2018年6月29日を初回とし、以降、元本弁済期日までの期間における6月末日及び12月末日（各当該日が営業日以外の日に当たる場合には、その前営業日とします。）並びに元本弁済期日です。また、借入②、③、④、⑧、⑨及び⑩については、2018年6月29日を初回とし、以降、元本弁済期日までの期間における3月末日、6月末日、9月末日及び12月末日（各当該日が営業日以外の日に当たる場合には、その前営業日とします。）並びに元本弁済期日です。さらに、借入⑤及び⑥については、2018年6月29日を初回とし、以降、元本返済期日までの期間における3月末日、6月末日、9月末日及び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とします。）並びに元本弁済期日です。

(注2) 2018年2月20日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、借入実行予定日までに利率が決定されます。なお、金利は決定次第お知らせいたします。

(ii) 新規借入れの理由
前記1.のとおりです。

3. 資金の借入れ（借換え）

(i) 返済の対象となる既存借入れの内容

借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率	借入金融機関	返済期日	弁済充当予定資金
7年	5,000	固定	1.70000%	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月27日	後記3.(ii)の 借入による
7年	8,500	固定 ^(注)	1.76500%	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	2018年 3月9日	

(注)金銭消費貸借契約上は、変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行日以降の金利を固定化しています。

(ii) 借換えの内容

	借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率 ^(注1)	借入金融機関	契約締結日	借入実行 予定日	返済期日	担保・ 返済方法
借入 ⑪	10.5年	2,500	固定	未定 ^(注2)	株式会社日本政策投資銀行	2018年 2月20日	2018年 2月27日	2028年 8月31日	無担保・ 無保証・ 期日 一括 弁済
借入 ⑫	12年	2,500	固定	未定 ^(注2)	株式会社日本政策投資銀行		2018年 2月27日	2030年 2月28日	
借入 ⑬	3.5年	2,500	固定	未定 ^(注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社		2018年 3月9日	2021年 9月9日	
借入 ⑭	10年	5,000	固定	未定 ^(注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社		2018年 3月9日	2028年 3月9日	
借入 ⑮	11年	1,000	固定	未定 ^(注2)	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社		2018年 3月9日	2029年 3月9日	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

平均借入期間	合計借入額
9.3年	13,500百万円

(注1) 利払日は、借入⑩及び⑪については、2018年6月29日を初回とし、以降、元本弁済期日までの期間における6月末日及び12月末日（各当該日が営業日以外の日に当たる場合には、その前営業日とします。）並びに元本弁済期日です。また、借入⑬、⑭及び⑮については、2018年6月29日を初回とし、以降、元本弁済期日までの期間における3月末日、6月末日、9月末日及び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、翌営業日が翌暦月となる場合は前営業日とします。）並びに元本弁済期日です。

(注2) 2018年2月20日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、借入実行予定日までに利率が決定されます。なお、金利は決定次第お知らせいたします。

(iii) 借換えの理由

弁済対象となる既存借入金の返済及び借入期間の長期化による財務基盤の安定性向上を図ります。

4. 本借入れ実行(2018年3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 ^(注)	127,500	134,800	+7,300
借入金合計	127,500	134,800	+7,300
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	137,500	144,800	+7,300

(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。

5. その他

本借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、有価証券届出書（2018年2月20日提出）の「投資リスク」に記載のとおりです。

以上

(ご参考) 本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の運用状況の予想に関するお知らせ」

「資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関するお知らせ」

「2018年2月20日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。