

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

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 執行役員インダストリアル本部長
深井 聡明

TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.iif-reit.com/

資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）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、下記の通り資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え、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」でお知らせした通り、本投資法人は平成29年2月20日以降11物件（以下「取得予定資産」と総称します。）を合計約33,832百万円（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130億円の新規借入れを行います。

また、平成29年3月31日付で長期借入金107億円を新規に借り入れ、同額の短期借入金107億円を期限前弁済することで借入れの長期固定化を図ります。

<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
- **新たに農林中央金庫から借入れを行い、調達先の多様化を図る**

《本借入れの内訳》

合計借入額: 237 億円

- 平均借入期間^(注3): 9.3 年
- 平均適用金利(試算値)^(注4): 0.59%

① 新規借入れ^(注1)

- 長期借入金: 130 億円
- 平均借入期間: 9.2 年

② 期限前弁済を伴う借換え^(注2)

- 長期借入金: 107 億円
- 平均借入期間: 9.3 年

② 弁済対象となる既存借入れ^(注2)

- 短期借入金: 107 億円

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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、必ず本投資法人が発行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。

(注1) 詳細は後記2. をご参照ください。

(注2) 詳細は後記3. をご参照ください。

(注3) 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4) 本借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、平成29年1月24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、平成28年12月28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数値に、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加算し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、平成29年1月24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。

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5)	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	12年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 1月24日	平成29年 3月17日	平成41年 3月16日	無担保・ 無保証・ 期日 一括 返済
借入②	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社みずほ銀行		平成29年 3月17日	平成39年 3月17日	
借入③	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社福岡銀行		平成29年 3月17日	平成39年 3月17日	
借入④	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	みずほ信託銀行株式会社		平成29年 3月17日	平成39年 3月17日	
借入⑤	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社西日本シティ銀行		平成29年 3月17日	平成39年 3月17日	
借入⑥	9年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成29年 3月17日	平成38年 3月17日	
借入⑦	8.5年	2,900	固定	未定 ^(注6)	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		平成29年 3月17日	平成37年 9月17日	
借入⑧	8.5年	1,600	固定	未定 ^(注6)	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成29年 2月17日	平成37年 8月15日	
借入⑨	8年	1,500	固定	未定 ^(注6)	株式会社三井住友銀行		平成29年 3月17日	平成37年 3月17日	
借入⑩	8年	1,000	固定	未定 ^(注6)	新規借入先 農林中央金庫		平成29年 3月17日	平成37年 3月17日	

平均借入期間 ^(注3)	合計借入額
9.2年	13,000百万円

(注5) 利払日は、借入①、③、⑩については、平成29年6月末日を初回とし、以降、元本返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。)並びに元本返済期日です。また、借入②、④、⑤、⑨、⑩、⑫、⑭、⑯については、平成29年6月末日を初回とし、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、その前営業日とします。)並びに元本返済期日です。さらに、借入⑥～⑧、⑬、⑰については、平成29年6月末日を初回とし、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、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。)並びに元本返済期日です。以下同じです。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席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6)平成29年1月24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。以下同じです。

(ii)新規借入れの理由
前記1.の通りとなります。

3. 資金の借入れ（期限前弁済を伴う借換え）

(i) 期限前弁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	期限前弁済 予定日	弁済充当予定資金
1年	1,300	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.165%	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 8月31日	平成29年 3月31日	後記3. (ii) の 借入による
1年	1,200	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.160%	株式会社みずほ銀行			
1年	1,000	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.175%	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 6月30日		
1年	1,000	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.155%	株式会社新生銀行			
1年	5,000	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.175%	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			
1年	1,200	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） +0.165%	株式会社三井住友銀行			

(ii) 期限前弁済を伴う借換えの内容

	借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率 ^(注5)	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	12年	1,300	固定	未定 ^(注6)	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 1月24日	平成29年 3月31日	平成41年 3月30日	無担保・ 無保証・ 期日 一括 弁済
借入⑫	10年	1,200	固定	未定 ^(注6)	株式会社みずほ銀行		平成29年 3月31日	平成39年 3月31日	
借入⑬	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	三菱UFJ信託銀行株式会社		平成29年 3月31日	平成39年 3月31日	
借入⑭	10年	1,000	固定	未定 ^(注6)	株式会社新生銀行		平成29年 3月31日	平成39年 3月31日	
借入⑮	8.5年	5,600	固定	未定 ^(注6)	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		平成29年 3月31日	平成37年 9月30日	
借入⑯	8年	600	固定	未定 ^(注6)	株式会社三井住友銀行		平成29年 3月31日	平成37年 3月31日	

平均借入期間 ^(注3)	合計借入額
9.3年	10,700百万円

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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、必ず本投資法人が発行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。

(iii) 期限前弁済を伴う借換えの理由

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. 本件実行(平成 29 年 3 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	10,700	0	-10,700
長期借入金	97,800	121,500	+23,700
借入金合計	108,500	121,500	+13,000
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	118,500	131,500	+13,000

(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(平成 29 年 1 月 24 日提出)に記載の「投資リスク」に記載の通りです。

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」

「平成 29 年 7 月期(第 20 期)及び平成 30 年 1 月期(第 21 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成 29 年 1 月 24 日付で公表した各種施策について」

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資金の借入れ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、必ず本投資法人が発行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。