安心の創造、誠実な経営。

平成 24 年 8 月 29 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役副社長管理統括　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資金の借入及び既存借入金の返済に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、資金の借入（以下、「本借入」といいう。）及び既存借入金の返済をすることを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入の理由

本投資法人は、2011 年 11 月の旧いちご不動産投資法人との合併により、「安定性と成長性を両立する総合型 J-REIT」として新たな成長戦略を推進しております。その中で 2012 年 10 月期までの合併後 1 年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」と位置づけ、財務戦略として、レンダーフォーメーションの強化及び借入コストの削減、外部成長戦略としてポートフォリオの質の改善に取り組んでおります。

上述の成長戦略に基づき、本投資法人では、今般、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにて 5,664 百万円（期間 2.5 年）の借入を実施します。本借入により、2012 年 8 月 31 日に返済期限が到来する株式会社あおぞら銀行からの既存借入金 3,664 百万円についてリファイナンスを実施すると同時に、本日付「資産の取得に関するお知らせ（エムズスクエア）」にて公表しております通り、新規物件の取得資金に充当いたします。

本借入により新規物件の取得を予定していることから、ポートフォリオの質の改善が図られます。同時に、借入期間の長期化、レンダーフォーメーションの強化を通して、本投資法人の財務基盤の強化に繋がります。また、新規物件の収益寄与があること、適用金利が従前に比べて低下することから、将来的には分配金の上昇と本投資法人の投資主価値向上に資するものと考えられます。

2. 借入金の内容

あおぞら銀行シンジケートローン（2.5 年）

借入先	：株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、オリックス銀行株式会社
借入金額	：5,664 百万円
資金使途	：既存借入金の返済及び新規物件の取得資金
借入予定日	：2012 年 8 月 31 日
元本返済期日	：2015 年 2 月 27 日
元本返済方法	：一部元本返済期日において元本の一部（各期間につき 17,500,000 円）につき返済を行い、残額は元本返済期日に一括返済します。
一部元本返済期日	：利払期日と同日

借入利率　　：1.60269%（固定）
利払期日　　：借入予定日以降の 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月最終営業日
（初回は 2012 年 11 月末、最終回は元本返済期日と同日）
担保　　：有担保

3. 既存借入金の返済内容
あおぞら銀行ローン
借入先　　：株式会社あおぞら銀行
返済前残高　　：3,664 百万円（2012 年 8 月 31 日一部元本返済後）
返済後残高　　：無し
借入実行日　　：2008 年 2 月 29 日
返済実行日　　：2012 年 8 月 31 日（予定）
借入利率　　：3 ヶ月円 TIBOR+2.25%
担保　　：有担保

4. 今後の見通し
2012 年 6 月 18 日付「平成 24 年 4 月期決算短信」にて公表いたしました、2012 年 10 月期（2012 年 5 月 1 日～2012 年 10 月 31 日）及び 2013 年 4 月期（2012 年 11 月 1 日～2013 年 4 月 30 日）の本投資法人の運用状況の予想については、変更はありません。

5. その他
本借入及び既存借入金の返済に関わるリスクに関して、最近の有価証券報告書（2012 年 7 月 27 日提出）における「投資リスク」から重要な変更はありません。

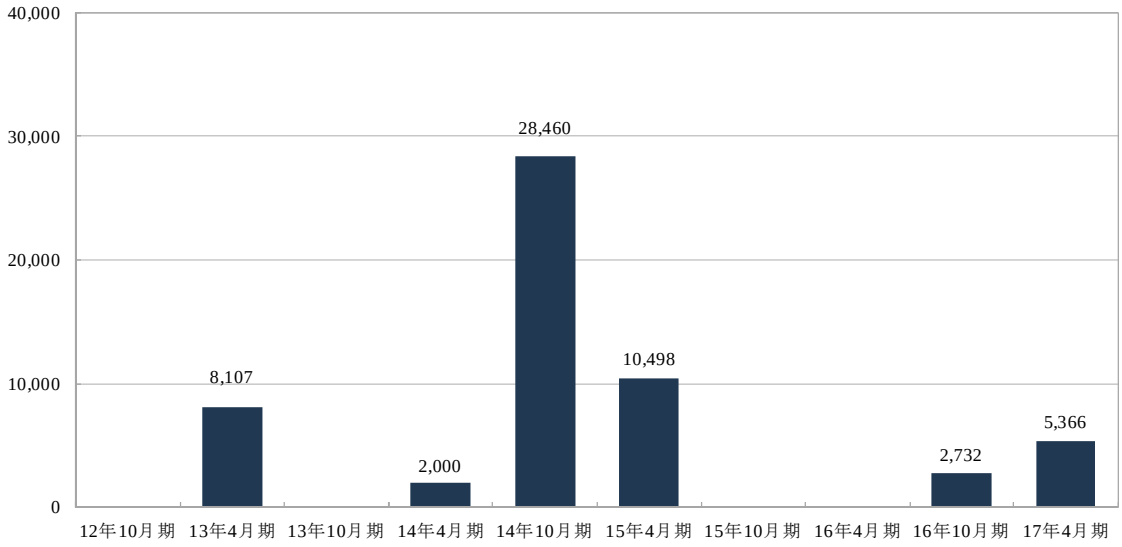
（参考：本件実施後の借入金残高の状況）
借入金残高（2012 年 8 月 31 日時点）

（単位：百万円）

	残高
日本 GE	28,460
あおぞら銀行	4,583
新生銀行	4,419
ジブラルタ生命	3,800
りそな銀行	2,953
みずほ信託銀行（信託内借入） Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,910
東京スター銀行	2,895
三井住友銀行	2,879
みずほ信託銀行	2,879
香川銀行	1,412
オリックス銀行	500
合計	57,693

借入金返済期限の分散状況（2012 年 8 月 31 日時点）

（単位：百万円）



以　上

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp