

2019年3月13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 : <https://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 岡本 勝治
 問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田 英彦
 TEL : 03-5293-7091

資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに

金利スワップ契約の解約に関するお知らせ

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（借換）及び期限前弁済、並びにスワップ契約の解約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、本日、将来的な金利コストの削減、借入残存期間の長期化及び返済期限の分散を企図し、2019年3月29日付及び2019年6月28日付にて返済期限の到来を迎える既存長期借入金の借換え、期限前弁済を伴う借換え、及び期限前弁済に伴い金利スワップ契約の解約を決定いたしました。

本施策のポイント

- 借入の長期化・返済期限の分散化を図りつつ、金利コストを大幅に削減
- 将来の金利コスト削減を企図し、IIF 厚木ロジスティクスセンターの売却益を活用した期限前弁済を実施。売却益の一部を、期限前弁済に伴う一時的な費用の支払いへ充当。

資金の借入れ（借換え）

(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	8.0年	500	固定	未定 ^(注2)	三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月13日	2019年 3月29日	2027年 3月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
借入 ②	5.0年	1,500	固定	未定 ^(注2)	株式会社三井住友銀行			2024年 3月29日	

	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③	8.5年	1,000	固定	0.38500%	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月13日	2019年 3月29日	2027年 9月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括 返済
借入④	9.5年	1,000	固定	0.45000%				2028年 9月29日	
借入⑤	10.0年	3,274	固定	0.51000%				2029年 3月29日	
借入⑥	9.4年	583	固定	0.46000%			2019年 6月28日	2028年 11月30日	

合計借入額
7,857百万円

(注1)利払日は、借入①及び②については、2019年6月28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。また、借入③、④及び⑤については、2019年6月28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、翌営業日が翌暦月となる場合は前営業日）並びに元本返済期日です。さらに、借入⑥については、2019年9月30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、翌営業日が翌暦月となる場合は前営業日）並びに元本返済期日です。

(注2)2019年3月13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) 借換えの対象となる既存借入れ（返済期日到来に伴う借換え）

(1) 返済期日到来に伴う借換え対象の既存借入れ

	借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率	借入金融機関	契約締結日	借入実行日	返済期日	担保・ 返済方法
借入①	7.0年	1,500	固定	1.32375% ^(注)	株式会社三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2012年 2月15日	2012年 3月30日	2019年 3月29日	無担保・ 無保証・ 期日一括 返済
借入②	7.0年	1,500	固定	1.32375% ^(注)	株式会社三井住友銀行	2012年 2月15日	2012年 3月30日	2019年 3月29日	
借入③	7.0年	583	固定	1.17500% ^(注)	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 6月25日	2012年 6月29日	2019年 6月28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、2012年6月30日以降の金利を固定化しています。

(2) 借換の理由

前記1.のとおりです。

(iii) 借換えの対象となる既存借入れ（期限前弁済を伴う借換え）

(1) 期限前弁済を伴う借換え対象の既存借入れ

	借入 期間	借入額 (百万円)	金利	利率	借入金融機関	契約 締結日	借入実行日	返済期日	担保・ 返済方法
借 入 ①	7.0年	2,274	固定	1.15750% <small>(注)</small>	株式会社三菱UFJ銀行	2012年 8月8日	2012年 9月28日	2019年 9月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括 弁済
借 入 ②	10.0 年	1,000		1.90500% <small>(注)</small>		2012年 2月15日	2012年 3月30日	2022年 3月30日	
借 入 ③	10.0 年	1,000		1.29000%		2013年 1月16日	2013年 2月6日	2023年 2月6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①については借入実行日以降、借入②については2012年6月30日以降の金利をそれぞれ固定化しています。

(2) 期限前弁済の理由

前記1.の通りです。

3. 金利スワップ契約の解約

(1) 解約の理由

上記、(iii) 借換えの対象となる既存借入れ（期限前弁済を伴う借換え）(1) 期限前弁済を伴う借換え対象の既存借入れにおける、借入①及び借入②の返済に伴い、金利スワップ契約を解約するものです。

(2) 解約する金利スワップ契約の概要

	借入①にかかる金利スワップ契約	借入②にかかる金利スワップ契約
契約締結先	株式会社三菱UFJ銀行	株式会社三菱UFJ銀行
解約前想定元本	2,274百万円	1,000百万円
解約予定日	2019年3月29日	2019年3月29日
契約期間	2012年9月28日～2019年9月30日	2012年6月29日～2022年3月30日

4. 本借換え実行（2019年6月28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 <small>(注)</small>	134,800	134,800	0
借入金合計	134,800	134,800	0
投資法人債	10,000	10,000	0
有利子負債合計	144,800	144,800	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。

5. 今後の見通し

今後の見通しについては、本日付で公表の「2019年1月期決算短信(REIT)」をご参照ください。

6. その他

本借換えの返済等に関わるリスクにつきましては、有価証券報告書（2018年10月25日提出）の「投資リスク」に記載のとおりです。

以上

<参考：借換え後の返済期限の分散状況>

