

2024年2月15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

本多 邦美

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

資産運用会社名

株式会社 K J R マネジメント

代表者名 代表取締役社長

鈴木 直樹

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（新規借入れ）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）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

新規借入れの概要（注1）

(1)新規借入れの合計：620 億円 (2)平均借入期間：7.0 年(注2) (3)長期比率：90.3%(注2)

(注1) 詳細は後記「1. 概要」をご参照ください。

(注2) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

1. 概要

(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	10.0 年	4,000	当初5年1 か月間： 変動 5年2か月 目以降： 固定	当初5年1か月間： 基準金利*+0.330% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3) 5年2か月目以降： 未定(注4)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ②	10.0 年	3,000	固定	未定(注4)	株式会社 三井住友銀行	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ③	10.0 年	3,000	固定	未定(注4)	株式会社 みずほ銀行	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ④	10.0 年	3,000	固定	未定(注4,5)	農林中央金庫	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑤	10.0 年	1,000	固定	未定(注4)	株式会社 SBI 新生銀行	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑥	10.0 年	1,000	固定	未定(注4)	株式会社 福岡銀行	2024 年 2月15日	2024 年 2月29日	2034 年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資金の借入れ（新規借入れ）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

産業ファンド投資法人

借入 ⑦	9.0年	2,000	当初5年1 か月間： 変動 5年2か 月以降： 固定	当初5年1か月間： 基準金利*+0.300% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3) 5年2か月以降： 未定 (注4)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2033年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑧	9.0年	4,000	固定	未定 (注4)	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2033年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑨	9.0年	4,000	固定	未定 (注4,5)	農林中央金庫	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2033年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑩	9.0年	2,000	固定	未定 (注4)	株式会社 SBI 新生銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2033年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑪	9.0年	1,000	固定	未定 (注4)	株式会社 福岡銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2033年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑫	8.0年	2,500	固定	未定 (注4)	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2032年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑬	8.0年	3,000	固定	未定 (注4,5)	農林中央金庫	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2032年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑭	8.0年	1,000	固定	未定 (注4)	株式会社 福岡銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2032年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑮	8.0年	500	固定	未定 (注4)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2032年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑯	8.0年	500	固定	未定 (注4)	株式会社 西日本シティ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2032年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑰	7.5年	1,500	固定	未定 (注4)	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2031年 8月29日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑱	7.0年	2,000	当初5年1 か月間： 変動 5年2か 月以降： 固定	当初5年1か月間： 基準金利*+0.250% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3) 5年2か月以降： 未定 (注4)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2031年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑲	7.0年	1,000	固定	未定 (注4)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2031年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ⑳	6.5年	2,000	固定	未定 (注4)	株式会社 SBI 新生銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2030年 8月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉑	6.0年	3,000	固定	未定 (注4)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2030年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉒	5.5年	2,000	固定	未定 (注4)	株式会社 日本政策投資銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2029年 8月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉓	5.0年	2,000	固定	未定 (注4)	三井住友信託銀行 株式会社	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2029年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉔	4.5年	2,000	変動	基準金利*+0.180% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2028年 8月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉕	2.5年	2,500	変動	基準金利*+0.170% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2026年 8月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資金の借入れ（新規借入れ）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

産業ファンド投資法人

借入 ⑳	2.0年	1,500	変動	基準金利 [*] +0.170% (*全銀協3か月 日本円 TIBOR) (注2,3)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2026年 2月27日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉑	1.5年	1,000	変動	基準金利 [*] +0.170% (*全銀協1か月 日本円 TIBOR) (注2,6)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2025年 8月29日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉒	1.0年	1,500	変動	基準金利 [*] +0.165% (*全銀協1か月 日本円 TIBOR) (注2,6)	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2025年 2月28日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉓	0.5年	2,000	変動	基準金利 [*] +0.165% (*全銀協1か月 日本円 TIBOR) (注2,6)	株式会社 三菱 UFJ 銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2024年 8月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉔	0.5年	2,000	変動	基準金利 [*] +0.165% (*全銀協1か月 日本円 TIBOR) (注2,6)	株式会社 三井住友銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2024年 8月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済
借入 ㉕	0.5年	500	変動	基準金利 [*] +0.165% (*全銀協1か月 日本円 TIBOR) (注2,6)	株式会社 みずほ銀行	2024年 2月15日	2024年 2月29日	2024年 8月30日	無担保・ 無保証・ 期日一括返済

(注1) 借入①・⑦・⑱・㉑の利払日は、2024年3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毎年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。）並びに元本返済期日です。借入㉑・㉓の利払日は、2024年3月29日を初回とし、以降は毎月末日（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。）並びに元本返済期日です。借入㉒・㉔・㉕の利払日は、2024年3月29日を初回とし、以降は毎月末日（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。上記以外の借入の利払日は、2024年3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毎年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。

(注2) 全銀協の日本円 TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>)をご参照ください。

(注3) 基準金利は、各利息計算期間について、その直前の利息計算期間に係る利払日（初回は借入実行予定日）の2営業日前の午前11時時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する3か月物の日本円 TIBOR となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、各利息計算期間に対応する表示がない場合は、金銭消費貸借契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注4) 2024年2月15日に締結された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、利率は決定次第お知らせいたします。

(注5) 本借入れのうち、農林中央金庫からの借入れは全額サステナビリティ・リンク・ローン（以下「本サステナビリティ・リンク・ローン」といいます。）として調達します。本サステナビリティ・リンク・ローンの詳細については、本日付で本投資法人が公表した下記「農林中央金庫・産業ファンド投資法人によるサステナビリティ・リンク・ローンの契約締結について」をご参照ください。

(<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/51fa006c/b1a6/4c1a/9baa/18824cfb6190/20240129140802440s.pdf>)

(注6) 基準金利は、各利息計算期間について、その直前の利息計算期間に係る利払日（初回は借入実行予定日）の2営業日前の午前11時時点における一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する1か月物の日本円 TIBOR となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、各利息計算期間に対応する表示がない場合は、金銭消費貸借契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(ii) 本借入れの理由

本日付で公表した「国内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2024年3月4日以降、国内不動産信託受益権28物件を合計約1,082億円（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620億円の本借入れを行います。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資金の借入れ（新規借入れ）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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) 本借入れ実行（2024年2月29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	3,000	9,000	+6,000
（うちソーシャルローン）	(3,000)	(3,000)	(0)
長期借入金 ^(注)	202,583	258,583	+56,000
（うちソーシャルローン）	(1,000)	(1,000)	(0)
借入金合計	205,583	267,583	+62,000
投資法人債	14,700	14,700	0
（うちソーシャルボンド）	(5,000)	(5,000)	(0)
有利子負債合計	220,283	282,283	+62,000

（注）長期借入金には、1年内返済予定のものも含まれます。

2. 今後の見通し

本借入れによる本投資法人の2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の予想への影響につきましては、本日付で公表しました「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」を参照ください。

3. その他

本借入れにかかる返済等に関わるリスクにつきましては、有価証券届出書（2024年2月15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」

「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）及びIIF横浜都筑R&Dセンター】」

「第12回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」

「2024年2月15日付で公表したプレスリリースの補足資料」

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資金の借入れ（新規借入れ）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。