

平成 22 年 5 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本プライムリアルティ投資法人
代表者名 執行役員 金子 博 人
(コード番号 8 9 5 5)
資産運用会社名
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 萩原 稔弘
問合せ先 取締役財務部長 小澤 克人
TEL. 03-3516-1591

投資法人債の発行に関するお知らせ

本投資法人は、本日、以下の通り、投資法人債の発行を決定いたしましたので、お知らせします。

記

1. 投資法人債の概要

- (1) 投資法人債の名称
日本プライムリアルティ投資法人第 12 回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
- (2) 投資法人債の発行総額
金 70 億円
- (3) 債券の形式
本投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本投資法人債についての投資法人債券は発行しない。
- (4) 払込金額
各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
- (5) 償還金額
各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円
- (6) 利率
年 1.27%
- (7) 各投資法人債の金額
金 1 億円
- (8) 募集方法
一般募集
- (9) 申込期間
平成 22 年 5 月 14 日 (金)
- (10) 払込期日
平成 22 年 5 月 21 日 (金)
- (11) 担保
本投資法人債には担保並びに保証は付されておらず、また特に留保されている資産はない。

- (12) 償還方法及び償還期限
平成 27 年 5 月 21 日に本投資法人債の総額を償還する。
※本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
- (13) 利払期日
毎年 5 月 21 日及び 11 月 21 日
- (14) 財務上の特約
「担保提供制限条項」が付されている。
- (15) 取得格付
AA－ (株式会社格付投資情報センター)
A 2 (ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク)
A (スタンダード・アンド・プアーズ・レーティングズ・サービスズ)
- (16) 財務代理人、発行代理人及び支払代理人
株式会社みずほコーポレート銀行
- (17) 引受証券会社
みずほ証券株式会社

2. 発行の理由

投資法人債の発行により、特定資産 (JPR 千駄ヶ谷ビル) の取得資金を調達するもの。特定資産 (JPR 千駄ヶ谷ビル) の詳細については、平成 20 年 6 月 30 日付で公表した「資産の取得 (契約締結) に関するお知らせ」及び平成 21 年 3 月 9 日付で公表した「取得予定資産の名称決定に関するお知らせ」に記載の通りである。

3. 調達する資金の額、具体的な資金使途及び支出予定時期

- (1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)
6,953,000,000 円
- (2) 具体的な資金使途及び支出予定時期
① 具体的な資金使途：特定資産 (JPR 千駄ヶ谷ビル) の取得
② 支出予定時期：平成 22 年 5 月

4. 本投資法人債発行後の借入金等の状況

① 本件実行後の有利子負債残高

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	50.00 億円	50.00 億円	—
一年内返済予定 長期借入金	167.16 億円	167.16 億円	—
長期借入金	814.04 億円	814.04 億円	—
一年内償還予定 投資法人債	—	—	—
投資法人債	435.00 億円	505.00 億円	70.00 億円
有利子負債合計 (うち、長期有利子負債 (※1))	1,466.20 億円 (1,249.04 億円)	1,536.20 億円 (1,319.04 億円)	70.00 億円 (70.00 億円)

※1 長期有利子負債には、一年内返済予定長期借入金及び一年内償還予定投資法人債を含みません。

②本件実行後の有利子負債比率等

	本件実行前	本件実行後	増減(ポイント)
有利子負債比率	46.1%	47.3%	1.2%
長期有利子負債比率	85.2%	85.9%	0.7%

※1 上記有利子負債比率の計算は、便宜的に以下の計算式を用いております。

$$\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$$

出資総額：1,713.40 億円

(出資総額は、億円単位で表示し小数第3位以下を四捨五入しています。)

※2 長期有利子負債比率 = 長期有利子負債 ÷ 有利子負債 × 100

※3 各比率の計算は、小数第2位以下を四捨五入しています。

5. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本発行により返済等に関わるリスクに関して、平成22年3月25日に提出した有価証券報告書記載の「投資リスク」の内容に変更は生じません。

以 上

※ 本資料は、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

May 14, 2010

For Translation Purposes Only

For Immediate Release

Japan Prime Realty Investment Corporation
Hirohito Kaneko
Executive Officer
(Securities Code: 8955)

Asset Management Company:
Tokyo Realty Investment Management, Inc.
Toshihiro Hagiwara
President and Chief Executive Officer
Inquiries: Katsuhito Ozawa
Director and Chief Financial Officer
TEL: +81-3-3516-1591

Notice Concerning Issuance of Investment Corporation Bonds

Japan Prime Realty Investment Corporation (JPR) today announced its decision to issue investment corporation bonds, as outlined below.

1. Overview of Investment Corporation Bonds

- 1) Name of the Bonds
Japan Prime Realty Investment Corporation Twelfth Series of Unsecured Investment Corporation Bonds (with special pari passu conditions among specified JPR investment corporation bonds) (hereinafter referred to as “Bonds”)
- 2) Total Issue Amount
¥7 billion
- 3) Form of Bond Certificate
Pursuant to the Law Concerning Book-Entry Transfer of Company Bonds, Shares, Etc. which is applicable to the Bonds, certificates for the Bonds will not be issued.
- 4) Issue Price
¥100 per ¥100 of the investment corporation bonds
- 5) Redemption Value
¥100 per ¥100 of the investment corporation bonds
- 6) Interest Rate
1.27% per annum
- 7) Denomination
¥100 million

- 8) Offering method
Public offering
- 9) Subscription Date
May 14, 2010 (Friday)
- 10) Payment Date
May 21, 2010 (Friday)
- 11) Collateral
The Bonds will be issued on an unsecured, unguaranteed basis and without the backing of specific assets.
- 12) Redemption Method and Redemption Date
The total amount of the Bonds will be redeemed on May 21, 2015.
Note:
The Bonds may be repurchased and cancelled at the option of JPR at any time from the day on and after the payment date, unless otherwise determined by the book-entry transfer agent.
- 13) Interest Payment Date
May 21 and November 21 of each year
- 14) Financial Covenants
The Bonds contain negative pledge.
- 15) Ratings
AA- Rating and Investment Information, Inc.
A2 Moody's Investors Service, Inc. (Moody's)
A Standard & Poor's Ratings Services (S&P)
- 16) Fiscal Agent, Issue Agent and Payment Agent
Mizuho Corporate Bank, Ltd.
- 17) Underwriter
Mizuho Securities Co., Ltd

2. Reason for Issue

Through the issue of the Bonds, JPR aims to procure funds to acquire a specified asset (JPR Sendagaya Building). Details of the specified asset (JPR Sendagaya Building) are described in the "Notice Concerning Property Acquisition (Conclusion of Contract)" announced on June 30, 2008 and "Notice Concerning Property Acquisition (Decision of Property Name)" announced on March 9, 2009.

3. Amount, Detail Use and Expected Dates of Expenditure of Funds to be Procured

- 1) Amount of Funds to be Procured (approximate net amount JPR will obtain)
¥6,953,000,000
- 2) Detail Use and Expected Dates of Expenditure of Funds to be procured
 - a. Detail use of funds: acquisition of specified assets (JPR Sendagaya Building)
 - b. Expected time of expenditure: May 2010

4. Status of Borrowings After the Bond Issuance

- 1) Interest-Bearing Liabilities Balance after Issuance

(millions of yen)

	Before Issuance	After Issuance	Change
Short-Term Borrowings	5,000	5,000	–
Current Portion of Long-Term Borrowings	16,716	16,716	–
Long-Term Borrowings	81,404	81,404	–
Current Portion of Corporate Bonds	–	–	–
Corporate Bonds	43,500	50,500	7,000
Interest-Bearing Liabilities [long-term interest-bearing liabilities portion (Note 1)]	146,620 (124,904)	153,620 (131,904)	7,000 (7,000)

Notes:

1. Long-term interest-bearing liabilities do not include the current portion of long-term borrowings and the current portion of corporate bonds.
2. Interest-Bearing Liabilities Ratio after Issuance

	Before Issuance	After Issuance	Percentage Point Change
Interest-Bearing Liabilities Ratio	46.1%	47.3%	1.2%
Long-Term Interest-Bearing Liabilities Ratio	85.2%	85.9%	0.7%

Notes:

1. The above interest-bearing liabilities ratios are calculated as a matter of convenience using the following formulas:
Interest-bearing liabilities ratio (%) = Interest-bearing liabilities / (Interest-bearing liabilities + Unitholders' capital) x 100
Unitholders' capital: ¥171,340 million
(Unitholders' capital is rounded to the nearest million.)
2. Long-term interest-bearing liabilities ratio (%) = Long-term interest-bearing liabilities / Interest-bearing liabilities x 100
3. Percentage figures are rounded to the nearest first decimal place.

5. Other Items on Pertinent Information Required for the Adequate Understanding and Judgment of Investors

Concerning risks related to repayments, etc. through this issuance, there is no change to the content of the Investment Risks section described in the securities report submitted on March 25, 2010.