

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
 日本リテールファンド投資法人
 代表者名 執行役員 難波 修一
 (コード番号 8953)

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 リテール本部長 荒木 慶太
 TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

資金の借入（新規借入）に関するお知らせ

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入（新規借入）の実施を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 新規借入の実施（合計 16,500 百万円）

(1) 新規借入の内容

	借入先	借入金額	借入期間	利率（注1）		借入実行予定日	借入・返済方法	返済期日
借入①	株式会社日本政策投資銀行	2,500 百万円	3年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR）+0.15%（注2）	平成27年 10月1日	無担保・ 無保証、 期日一 括弁済	平成30年 9月28日
借入②	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	9,500 百万円	1.5年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR）+0.15%（注2）	平成27年 10月8日		平成29年 3月31日
借入③	株式会社三井住友銀行	2,500 百万円	1年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR）+0.14%（注2）	平成27年 9月18日		平成28年 9月16日
借入④	株式会社りそな銀行	1,000 百万円	1年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR）+0.12%（注2）	平成27年 10月1日		平成28年 9月30日
借入⑤	株式会社福岡銀行	1,000 百万円	1年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円 TIBOR）+0.12%（注2）	平成27年 10月1日		平成28年 9月30日
	合計/平均借入期間	16,500 百万円	1.6年 (注3)					

(注1) 各新規借入の利払期日は、毎月末日及び元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円 TIBOR となります。

ただし、計算期間が1か月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、借入契約書に定められた按分方法により算出されます。全銀協の日本円 TIBOR 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/> でご確認ください。

(注3) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(2) 新規借入の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」でお知らせしましたとおり、本投資法人は新たに不動産信託受益権計7物件（取得予定価格の合計388億円、以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定ですが、取得予定資産の取得のため、新投資口の発行（本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。）とあわせ、新規借入を実施いたします。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入）に関して一般に公表するための文書であり、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。



(3) 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

- ① 調達する資金の額
16,500 百万円
- ② 調達する資金の具体的な使途
取得予定資産の取得資金の一部に充当します。
- ③ 支出予定時期
平成 27 年 9 月 18 日乃至平成 27 年 10 月 8 日

2. その他

本件に係る借入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 27 年 8 月 20 日提出）に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

以上

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入）に関して一般に公表するための文書であり、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。

【別紙】ご参考

1. 本件新規借入実施後の有利子負債の状況

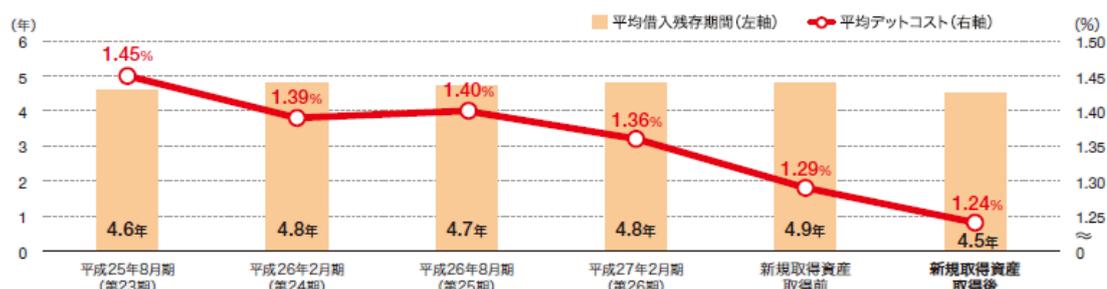
(単位：百万円)

	本件新規借入実施前	本件新規借入実施後	増減
短期借入金	3,000	7,500	+4,500
短期有利子負債合計	3,000	7,500	+4,500
長期借入金	329,241	341,241	+12,000
投資法人債	47,500	47,500	0
長期有利子負債合計	376,741	388,741	+12,000
有利子負債合計	379,741	396,241	+16,500

(注) 上表には、賃借人から差し入れられた預り敷金及び保証金(約61,000百万円)は含まれていません。また、長期借入金は1年内に返済のものも含まれます。

2. LTV、有利子負債比率、長期負債比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均デットコストの推移

財務指標の推移



LTV	53.5%	51.9%	52.0%	51.9%	52.2%	51.6%
有利子負債比率	44.9%	44.0%	44.2%	44.6%	44.9%	44.6%
長期負債比率	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
固定金利比率	69.1%	74.4%	73.7%	92.8%	96.2%	92.1%

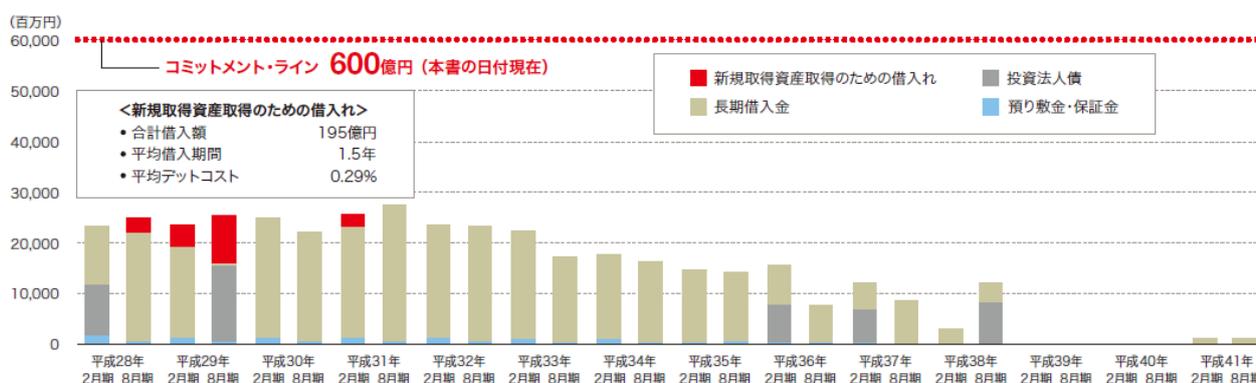
(注1) 本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の国内一般募集及び海外募集(以下「本募集」といいます。)における発行価額の総額に応じて、本募集及び本件新規借入実施後(新規取得資産(本投資法人が平成27年7月28日に取得したGビル上野01及び取得予定資産7物件をいいます。以下同じです。)取得後)のLTV及び有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び有利子負債比率は上記記載の数値と異なる可能性があります。

(注2) 新規取得資産取得前及び新規取得資産取得後を除き各期末現在。

(注3) LTV、有利子負債比率、長期負債比率、固定金利比率、平均借入残存期間及び平均デットコストの推移の算出方法については、次頁「各種指標の算出方法」をご参照ください。

3. 返済期日の分散化

新規取得資産取得のための借入れ^(注1)実行後のマチュリティラダー^(注2)



(注1) 「新規取得資産取得のための借入れ」とは、Gビル上野01の取得資金の一部に充当するために平成27年7月28日付で借り入れた短期借入金30億円及び本件新規借入165億円を指します。

(注2) 本件新規借入165億円を除き、本書の日付現在。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入(新規借入)に関して一般に公表するための文書であり、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。



「各種指標の算出方法」

- ・本募集における発行価額の総額に応じて、本募集及び本件新規借入実施後（取得予定資産取得後）のLTV及び有利子負債比率は変動し、実際のLTV及び有利子負債比率は上記の数値と異なる可能性があります。
- ・新規取得資産取得前の各数値の一部及び新規取得資産取得後の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値と一致するとは限りません。
- ・平成27年2月期（第26期）末の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」、「平均デットコスト」については以下の計算式により算出しています。また、平成26年8月期（第25期）以前の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」、「平均デットコスト」については、以下の計算式において平成27年2月末日（第26期末）現在又は平成27年2月期（第26期）とあるのを各期末日現在又は各期と読み替えた計算式により算出しています。

LTV＝平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）÷平成27年2月末日（第26期末）現在の総資産額（負債総額＋純資産額）

有利子負債比率＝平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債）÷平成27年2月末日（第26期末）現在の総資産額（負債総額＋純資産額）

長期負債比率＝平成27年2月末日（第26期末）現在の（長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）÷平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）

固定金利比率＝平成27年2月末日（第26期末）現在の（固定金利長期借入金*（金利スワップ契約を締結して、平成27年2月末日（第26期末）現在、金利を固定化している借入金を含みます。）＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）÷平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）

平均借入残存期間＝平成27年2月末日（第26期末）現在の借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を平成27年2月末日（第26期末）現在の各短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金の残高に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済分ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝平成27年2月期（第26期）に発生した（営業外費用－投資口交付費償却）を当該期の営業日数で除し、365日を乗じることで年換算した数値÷平成27年2月期（第26期）の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り保証金）の平均残高

* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

- ・新規取得資産取得前の「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により求めています。

LTV＝{平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成27年3月1日から平成27年6月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（298億円）、返済した長期借入金（243.1億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といいます。）} ÷ {（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））}

有利子負債比率＝{平成27年2月末日（第26期末）現在の（短期借入金＋長期借入金*＋投資法人債）から、平成27年3月1日から平成27年6月末日までに借り入れた長期借入金（298億円）、返済した長期借入金（243.1億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）」といいます。）} ÷ {（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））}

長期負債比率＝{平成27年2月末日（第26期末）現在の（長期借入金*＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成27年3月1日から平成27年6月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた長期借入金（298億円）、返済した長期借入金（243.1億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額（以下「新規取得資産取得前の長期負債」といいます。）} ÷ {（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金＋新規取得資産取得前の長期負債）}

固定金利比率＝{平成27年2月末日（第26期末）現在の（固定金利長期借入金***＋投資法人債＋預り敷金及び保証金）から、平成27年3月1日から平成27年6月末日までに、受け入れ又は返済した預り敷金及び保証金、借り入れた固定金利長期借入金（200億円）、約定により分割返済した固定金利長期借入金**を加減算した額（以下「新規取得資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といいます。）} ÷ 新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）

平均借入残存期間＝平成27年6月末日現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、平成27年6月末日現在の短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済分ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝（平成27年6月末日現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金*、投資法人債及び預り保証金、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料等の年換算額等）÷（平成27年2月末日（第26期末）現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高から、平成27年3月1日から平成27年6月末日までに、受け入れ又は返済した預り保証金、借り入れた長期借入金（298億円）、返済した長期借入金（243.1億円）、約定により分割返済した長期借入金**を加減算した額）

* 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

** 約定により分割返済する長期借入金（固定金利長期借入金）については、平成27年5月25日付の有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 ⑥ 借入金明細表」をご参照ください。

*** 金利スワップ契約を締結し、金利を固定化している借入金を含みます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入）に関して一般に公表するための文書であり、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にお願いいたします。



・新規取得資産取得後における「LTV」、「有利子負債比率」、「長期負債比率」、「固定金利比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、以下の計算式により求めています。

LTV＝（新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）から、平成27年7月1日から取得予定資産取得予定日*までに約定により分割返済する長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を減算した額＋新規取得資産取得のための借入れ＋新規取得資産の取得に伴い受け入れた又は受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「新規取得資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）」といいます。））÷（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金、長期借入金***、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（新規取得資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）＋本募集による出資払込金****）

有利子負債比率＝（新規取得資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）から、平成27年7月1日から取得予定資産取得予定日*までに約定により分割返済する長期借入金**を減算した額＋新規取得資産取得のための借入れ）（以下「新規取得資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みません。）」）といいます。）÷（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金、長期借入金***、投資法人債、預り敷金及び保証金以外の負債並びに純資産）＋（新規取得資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。）＋本募集による出資払込金****）

長期負債比率＝（新規取得資産取得前の長期負債から、平成27年7月1日から取得予定資産取得予定日*までに約定により分割返済する長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を減算した額＋新規取得資産取得のための借入れのうち長期借入金****＋新規取得資産の取得に伴い受け入れた又は受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金）（以下「新規取得資産取得後の長期負債」といいます。）÷（平成27年2月末日（第26期末）現在の短期借入金＋新規取得資産取得のための借入れのうち短期借入金****＋新規取得資産取得後の長期負債）

固定金利比率＝（新規取得資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含みます。）から、平成27年7月1日から取得予定資産取得予定日*までに約定により分割返済する固定金利長期借入金**及び約定により分割返済する預り敷金及び保証金を減算した額並びに新規取得資産の取得に伴い受け入れた又は受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金）÷（新規取得資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含みます。））

平均借入残存期間＝取得予定資産取得予定日*現在における借入契約等に表示された満期弁済日及び満期償還日までの期間を、取得予定資産取得予定日*現在の短期借入金、長期借入金***、投資法人債及び預り保証金（新規取得資産取得のための借入れ及び新規取得資産の取得に伴い受け入れ又は受け入れることが見込まれる預り保証金を含みます。）の額の残高の合計値に基づき加重平均（なお、約定による分割返済のあるものは、個々の分割返済ごとに当該分割返済日までの期間を該当する返済額に基づき加重平均）

平均デットコスト＝（取得予定資産取得予定日*現在における借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金***、投資法人債及び預り保証金（新規取得資産取得のための借入れ及び新規取得資産の取得に伴い受け入れ又は受け入れることが見込まれる預り保証金を含みます。）、コミットメント・ラインに係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等）÷（取得予定資産取得予定日*現在の短期借入金、長期借入金***、投資法人債及び預り保証金の額の残高の合計値）

なお、平均デットコストの算定にあたっては、変動金利の場合、平成27年8月5日（水）時点の1か月TIBORに基づいた試算を行っています。

* 平成27年10月8日を指します。

** 約定により分割返済する長期借入金（固定金利長期借入金）については、平成27年5月25日付の有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表 (7) 附属明細表 ⑥ 借入金明細表」をご参照ください。

*** 満期弁済日まで1年未満の長期借入金についても長期借入金として計算しています。

**** 本募集による出資払込金の算出については、本募集における発行価額の総額及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,500口の第三者割当による新投資口の発行（以下「本第三者割当」といいます。）における発行価額の総額として、それぞれ27,650,000,000円及び578,000,000円（平成27年8月5日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利がすべて行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、募集投資口数の全部について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による出資払込金も、変動することがあります。すなわち、実際の実行価額の総額が、前記見込額よりも少額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率が表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の実行価額の総額が、前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTV及び有利子負債比率は表記載の数値よりも低くなる場合があります。

**** 新規取得資産取得のための借入れのうち、75億円は短期借入金、120億円は長期借入金となっています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資金の借入（新規借入）に関して一般に公表するための文書であり、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。

