

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20階
 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 今西文則
 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、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 新規借入の実施（合計 26,000 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	3,000 百万円	11年	固定	(未定) (注3)	平成26年 10月1日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	平成37年10 月1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	2,000 百万円	10年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.42% (注4)	平成26年 10月1日		平成36年10 月1日
借入③	株式会社三菱東京UFJ銀行	800 百万円	10年	固定	(未定) (注3)	平成26年 10月1日		平成36年 10月1日
借入④	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	3,000 百万円	8年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.27% (注4)	平成26年 10月1日		平成34年9 月30日
借入⑤	株式会社西日本シティ銀行	1,000 百万円	8年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.25% (注4)	平成26年 10月1日		平成34年 9月30日
借入⑥	株式会社山口銀行	1,000 百万円	8年	固定	(未定) (注3)	平成26年 10月1日		平成34年9 月30日
借入⑦	株式会社みずほ銀行	2,000 百万円	7.5年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.225% (注4)	平成26年 10月1日		平成34年 4月1日
借入⑧	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	3,500 百万円	7年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.23% (注4)	平成26年 10月1日		平成33年 10月1日
借入⑨	農林中央金庫	1,500 百万円	7年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.20% (注4)	平成26年 10月1日		平成33年 10月1日
借入⑩	株式会社三井住友銀行	3,000 百万円	6.5年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.18% (注4)	平成26年 10月1日		平成33年 4月1日
借入⑪	株式会社福岡銀行	1,000 百万円	6.5年	固定 (注2)	基準金利（全銀協3か月 日本円TIBOR）+0.18% (注4)	平成26年 10月1日		平成33年 4月1日
借入⑫	三井住友信託銀行株式会社	1,200 百万円	4年	固定	0.40%	平成26年 10月1日		平成30年 10月1日
借入⑬	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	3,000 百万円	2.4年	変動	基準金利（全銀協1か月 日本円TIBOR）+0.23% (注5)	平成26年 10月1日		平成29年 2月28日
	合計/平均借入期間	26,000 百万円	7.3年 (注6)					

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記者発表文であり、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却届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



- (注1) 借入①から⑩の利払期日は、毎年3月末日、6月末日、9月末日、12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）、借入⑪の利払期日は、毎月末日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。
- (注2) 各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。金利スワップ契約は、借入実行予定日までには締結する予定です。
- (注3) 平成26年9月4日に締結された当該借入に関する契約に基づき、借入実行予定日までには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。
- (注4) 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3か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各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5) 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6) 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「国内不動産及び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」でお知らせいたしました通り、本投資法人は新たに不動産及び不動産信託受益権計5件（取得予定価格の合計467億円、以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定ですが、当該資産の取得のため、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。

当該新規借入は上記「(1) 新規借入の内容」の通り、複数の長期借入契約により構成され、これにより安定的な財務基盤の構築及び借入期間の長期化・返済期日の分散化を図ります。

(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
26,000百万円
- 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26年10月1日及び平成28年1月15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26年9月4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記者発表文であり、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）をご覧くださいの上で、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

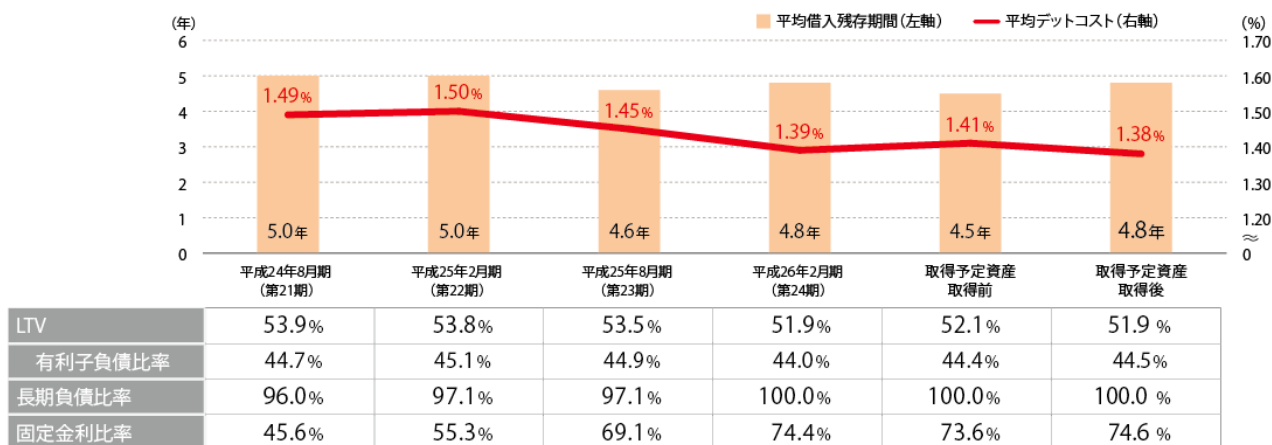
1. 本件新規借入実施後の有利子負債の状況

(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	0	0	0
長期借入金	291,151	317,151	+26,000
借入金合計	291,151	317,151	+26,000
投資法人債	55,500	55,500	0
有利子負債合計	346,651	372,651	+26,000

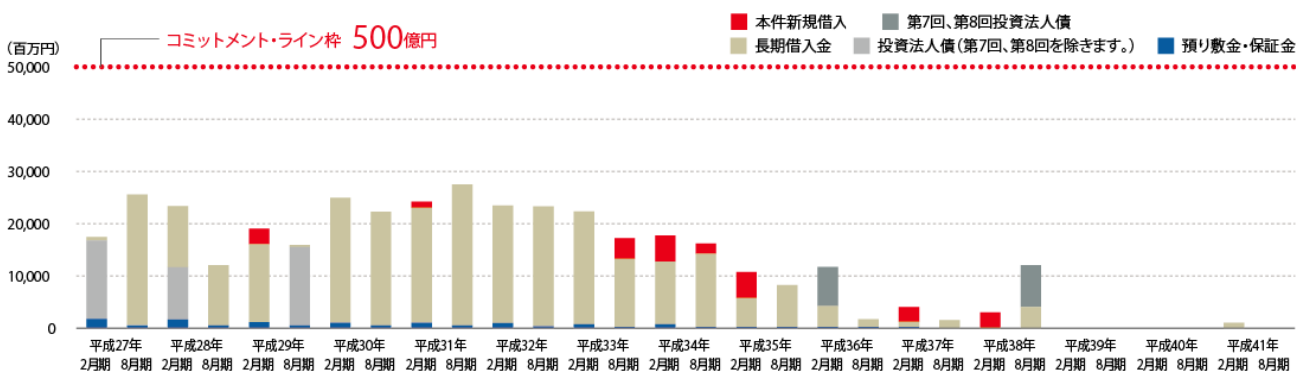
(注) 上表には、賃借人から差し入れられた敷金・保証金(約61,000百万円)は含まれておりません。また、長期借入金は1年内に返済のものも含まれます。

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



- (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(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記載の数値と異なる可能性があります。
- (注2) 取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後を除き各期末現在。
- (注3) 各種指標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



(注) 本件新規借入を除き、本日現在。

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記者発表文であり、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表記載の数値と異なる可能性があります。
- ・取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後の各数値の一部は、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26年2月期（第24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」及び「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。なお、平成25年8月期（第23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」及び「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26年2月末日（第24期末）現在とあるのを各期末日現在と読み替えた計算式により算出しています。

LTV=平成26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24期末）現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債）÷平成26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24期末）現在で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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月末日（第24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26年2月期（第24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日に乗じることで年換算した数値÷平成26年2月期（第24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。

- ・取得予定資産取得前の「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られています。

LTV=（平成26年2月末日（第24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26年3月1日から平成26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、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日**までに借り入れた長期借入金（ただし、本件新規借入は除く。以下同じ。）（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する長期借入金（11億円）並びに平成26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預り敷金及び保証金を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）」といいます。））÷（平成26年2月末日（第24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）+（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。））

有利子負債比率=（平成26年2月末日（第24期末）現在の（短期借入金+長期借入金*+投資法人債）から、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日**までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）及び約定により分割返済する長期借入金（11億円）を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含まない）」といいます。））÷（平成26年2月末日（第24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）+（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。））

長期負債比率=（平成26年2月末日（第24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26年3月1日から平成26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、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日**までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する長期借入金（11億円）並びに平成26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預り敷金及び保証金を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の長期負債」といいます。））÷（平成26年2月末日（第24期末）現在の短期借入金+取得予定資産取得前の長期負債）

固定金利比率=（平成26年2月末日（第24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26年3月1日から平成26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、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日**までに借り入れた固定金利長期借入金（15億円）、返済した固定金利長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する固定金利長期借入金（11億円）並びに平成26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預り敷金及び保証金を加減算した額（以下「取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含む。）」といいます。））÷取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）

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（ただし、本件新規借入及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金は除く。）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の額の残高の合計値（ただし、本件新規借入及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金は除く。）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=（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（ただし、本件新規借入及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金は除く。）に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等）÷（平成26年2月末日（第24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26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日**までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する長期借入金（11億円）並びに平成26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預り保証金を加減算した額）

* 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。

** 取得予定資産取得予定日は平成26年10月1日として算出しています。実際には変更される可能性があります。

*** 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記者発表文であり、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）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。



・取得予定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＝（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本件新規借入＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）」といいます。））÷（平成26年2月末日（第24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）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集による出資払込金**）

有利子負債比率＝（取得予定資産取得前の有利子負債（預り敷金及び保証金を含まない。）＋本件新規借入）÷（平成26年2月末日（第24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）＋（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本募集による出資払込金**）

長期負債比率＝（取得予定資産取得前の長期負債＋本件新規借入＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金（以下「取得予定資産取得後の長期負債」といいます。））÷（平成26年2月末日（第24期末）現在の短期借入金＋取得予定資産取得後の長期負債）

固定金利比率＝（取得予定資産取得前の固定金利負債（預り敷金及び保証金を含む。）＋本件新規借入のうち固定金利借入金***、及び取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金）÷（取得予定資産取得後の有利子負債（預り敷金及び保証金を含む。））

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（本件新規借入及び取得予定資産の取得に伴って受け入れることが見込まれる預り敷金及び保証金を含む。）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（本件新規借入及び取得予定資産の取得に伴って受け入れることが見込まれる預り保証金を含む。）に係る支払利息、融資関連手数料の年換算額等）÷（平成26年2月末日（第24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26年3月1日から平成26年6月末日までに受け入れ又は返済した預り保証金、平成26年3月1日から取得予定資産取得予定日****までに借り入れた長期借入金（55億円）、返済した長期借入金（80億円）、発行した投資法人債（80億円）、約定により分割返済する長期借入金（11億円）及び平成26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預り保証金を加減算した額＋本件新規借入＋取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金）

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、期間に応じて、平成26年8月20日（水）時点の1か月TIBOR及び3か月TIBOR等に基づいた試算を行っています。また、本件新規借入のうち、固定金利のもの及び金利スワップ契約を締結して金利を固定化するものについては、東短ICAP株式会社が平成26年8月20日（水）午前10時（東京時間）に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート（固定金利及びスワップ契約の期間に対応して、期間4年、6年、7年、8年、10年及び11年物のASKサイド）に基づいた試算を行っています。このように上記平均デットコストは現時点における試算値に過ぎず、実際の平均デットコストは、金利水準等により変動し、上記試算値と一致するとは限りません。

* 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」に記載の第三者割当（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24,666,000,000円及び516,000,000円（平成26年8月20日（水）現在の株式会社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、実際発行価額の総額が、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、実際発行価額の総額が、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。

*** 本件借入のうち固定金利借入金額（金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する借入金を含みます。）は230億円を予定しています。

**** 取得予定資産取得予定日は平成26年10月1日として算出しています。実際には変更される可能性があります。

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記者発表文であり、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）をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

