

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 久我卓也
 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・借換）に関するお知らせ

本投資法人は、資金の借入（新規借入・借換）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 29,000 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
株式会社日本政策投資銀行	1,000 百万円	12年	固定	(未定) (注2)	平成24年 10月2日	無担保・ 無保証、 期日一括 返済	平成36年 10月1日
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000 百万円	10年	固定	(未定) (注2)	平成24年 10月2日		平成34年 10月2日
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3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.40% (注4)	平成24年 10月2日		平成32年 10月2日
株式会社日本政策投資銀行	3,000 百万円	8年	固定	(未定) (注2)	平成24年 10月2日		平成32年 10月1日
株式会社三井住友銀行	2,000 百万円	8年	固定 (注3)	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.40% (注4)	平成24年 10月2日		平成32年 10月2日
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	4,500 百万円	7.5年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.35% (注4)	平成24年 10月2日		平成32年 4月2日
株式会社三井住友銀行	3,000 百万円	7.5年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.35% (注4)	平成24年 10月2日		平成32年 4月2日
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	7,500 百万円	7年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.30% (注4)	平成24年 10月2日		平成31年 10月2日
新規借入先 株式会社横浜銀行 株式会社第四銀行 株式会社足利銀行	3,000 百万円	5年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.20% (注4)	平成24年 10月2日		平成29年 10月2日
株式会社福岡銀行	1,000 百万円	5年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.20% (注4)	平成24年 10月2日		平成29年 10月2日
合計/平均借入期間	29,000 百万円	7.4年 (注5)					

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・借換）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。

- (注1) 利払期日は、毎年3月31日、6月30日、9月30日、12月30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) 平成24年9月11日に締結された当該借入に関する契約に基づき、借入実行予定日から金利は固定されます。なお、金利は決定次第お知らせいたします。
- (注3) 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（本日付で公表した募集による新投資口の発行に係る払込期日の翌日）以降の金利を固定化する予定です。
- (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ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借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、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認くださいませ。
- (注5) 借入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7件（取得予定価格の合計521億円）からなる取得予定資産を取得する予定ですが、当該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、当該新規借入を実施いたします。なお、資金に残余が生じた場合は、平成24年9月11日開催の本投資法人役員会において決議された第三者割当による新投資口の発行にかかる費用に充当し、なお残余が生じた場合、借入金の返済に充当する予定です。

当該新規借入は最長12年を含む長期借入を予定しており、長期化・返済期限の分散化を図ります。また将来の調達余力の拡大を目的とし、新規3行を招聘した地銀シンジケート団を組成し、財務基盤の更なる強化を図ります。

2. 資金の借換の実施（合計10,400百万円）

(1) 借換の理由

既存の借入の借換（期限前弁済及び借換）を通じて、調達コストの改善、借入期間の長期化及び金利の固定化を図ります。

(2) 借入の内容

借換1では、平成24年9月14日に返済期限を迎える株式会社福岡銀行からの借入金（期間1年、3,000百万円）を、同日付で期間5年の長期借入金として借り換えます。

借換2では、平成25年8月29日に返済期限を迎える株式会社あおぞら銀行からの借入金（期間5年、7,400百万円）を平成24年9月28日付で全額期限前弁済します。弁済資金は、下記借換2で示す通り、期間5年の長期借入金2,000百万円と期間1年の短期借入金5,400百万円を同日付で新規借入し、充当します。

	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
借換1	株式会社福岡銀行	3,000百万円	5年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.20%（注2）	平成24年9月14日	無担保・無保証、期日一括弁済	平成29年9月14日
借換2	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000百万円	5年	固定	（未定）（注3）	平成24年9月28日		平成29年9月29日
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5,400百万円	1年	変動	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.33%（注2）	平成24年9月28日		平成25年9月30日
合計		10,400百万円						

- (注1) 利払期日は、毎年3月31日、6月30日、9月30日、12月30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3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借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、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認くださいませ。
- (注3) 平成24年9月11日に締結された当該借入に関する契約に基づき、借入実行予定日から金利は固定されます。なお、金利は決定次第お知らせいたします。

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・借換）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。



(3) 【ご参考】 弁済の対象となる既存の借入の内容

	借入先	借入金額	借入期間	利率（注1）（注2）	借入実行日	借入・返済方法	返済期日
借換1	株式会社福岡銀行	3,000 百万円	1年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.33%	平成23年 9月16日	無担保・ 無保証、 期日一括 弁済	平成24年 9月14日
借換2	株式会社あおぞら銀行	7,400 百万円	5年	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.70%	平成20年 8月29日		平成25年 8月29日
	合計	10,400 百万円					

(注1) 利払期日は元本期日までの期間における3月、6月、9月、12月末日及び元本返済期日であり、利払期日において元本の全部または一部の弁済を可能としております。

(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3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利は、各金銭消費貸借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、全国銀行協会のホームページ <http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/> でご確認ください。

3. 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、第20期有価証券報告書（平成24年5月28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・借換）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. 返済期日の分散化



(注) 本日現在

2. 本件借入実行後の有利子負債の状況

(単位：百万円)

	本件借入実行前	本件借入実行後	増減
短期借入金	14,200	16,600	+2,400
短期有利子負債合計	14,200	16,600	+2,400
長期借入金	239,551	266,151	+26,600
投資法人債	40,000	40,000	0
長期有利子負債合計	279,551	306,151	+26,600
有利子負債合計	293,751	322,751	+29,000

(注) 上表には、賃借人から差し入れられた敷金・保証金(約63,000百万円)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。

3. LTV、長期負債比率、平均借入残存期間及び平均デットコストの推移



(注1) 取得予定資産取得後を除き各期末現在

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・借換）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。

(注2) ・ 各期末現在における「LTV」、「長期負債比率」、「平均借入残存期間」及び「平均デットコスト」は、各期末現在の各数値を使用し、以下の計算式により求めています。

$$\text{LTV} = \frac{\text{各期末時点での(短期借入金+長期借入金*+投資法人債+預り保証金及び敷金)}}{\text{各期末時点での総資産額(負債総額+純資産額)}}$$

$$\text{長期負債比率} = \frac{\text{各期末時点での(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)}}{\text{各期末時点での(短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)}}$$

$$\text{平均借入残存期間} = \frac{\text{各期末時点での借入契約等に表示された満期返済日及び満期償還日までの期間を当該期間中の平均残高に基づき加重平均}}$$

$$\text{平均デットコスト} = \frac{\text{各期間に発生した(営業外費用-投資口交付費償却)}}{\text{各期の(短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金)の平均残高}}$$

・ 取得予定資産取得後における「長期負債比率」、「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。

$$\text{長期負債比率} = \frac{\text{〔平成24年7月末日現在の(長期借入金+投資法人債+預り保証金及び敷金)から取得予定資産の取得予定日**までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金を控除した金額+新規借入金額及び既存借入金の借換による長期借入金の増減額、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金及び敷金〕(以下「取得予定資産取得後の長期負債」といいます。)}}{\text{〔平成24年7月末日現在の短期借入金+既存借入金の借換による短期借入金の増減額+取得予定資産取得後の長期負債〕}}$$

$$\text{平均借入残存期間} = \frac{\text{取得予定資産の取得予定日現在における借入契約等に表示された満期返済日及び満期償還日までの期間を、平成24年7月末日現在の(短期借入金+長期借入金+投資法人債+預り保証金)から取得予定資産取得予定日までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金を控除した金額に加え、新規借入金額及び既存借入金の借換、並びに取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金の残高で加重平均}}$$

$$\text{平均デットコスト} = \frac{\text{〔(借入契約等に基づき算出される短期借入金、長期借入金、投資法人債及び預り保証金に係る支払利息、融資手数料等)÷平成24年7月末日現在の当該借入契約等に基づく借入等の残高(取得予定資産取得予定日までに約定により分割返済する借入金及び預り保証金は控除)又は新規借入金額、既存借入金の借換額若しくは取得予定資産の取得に伴い受け入れることが見込まれる預り保証金〕}}{\text{借入額等に基づき加重平均}}$$

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24年8月31日(金)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、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24年8月31日(金)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(スワップ契約の期間に対応して、期間5年、8年、10年及び12年物のASKサイド)に基づいた試算を行っています。

* 満期返済日まで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(注2)において同じです。)

** 取得予定資産の取得予定日は平成24年10月5日として算出しています。(本(注2)において以下同じです。)

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・借換）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。

