



【補足資料】

包括的なリファイナンス実施（2013年1月）

February 2013

いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社

Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

安心の創造、誠実な経営。



いちごグループホールディングス社員
三宅宏実選手

感謝、
そして進化

いちご不動産投資法人



一期一会

ICHIGO

包括的なリファイナンスの実施(2013年1月)

- 大幅な金利削減とレンダーフォーメーションの強化を実現
- いちごグループの積極的なスポンサーサポートにより実現

包括的なリファイナンスの概要

【日本GEローン】

借入金額：28,460百万円
借入利率：3ヵ月円LIBOR+2.30%
担保：有担保

【借入金シェアに占める日本GEの割合】
リファイナンス前 約49% → リファイナンス後 約22%

【東京スター銀行ローン】

借入金額：2,880百万円
借入利率：3ヵ月円TIBOR+2.50% 担保：有担保

【みずほ信託(信託内借入)プルデンシャルLPSローン】

借入金額：2,898百万円
借入利率：2.81%(固定) 担保：有担保

【日本GEローン】(留保分：2年10ヵ月へ期間延長)

借入金額：12,500百万円
借入利率：3ヵ月円LIBOR+2.30%
担保：有担保

【SMBCシンジケートローン(タームローン3)】(2年9ヵ月)

借入先：三井住友銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、
りそな銀行、あおぞら銀行、東京スター銀行、オリックス銀行
借入金額：7,000百万円
借入利率：3ヵ月円TIBOR+1.00%
担保：有担保

【SMBCシンジケートローン(タームローン4)】(4年9ヵ月)

借入先：三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、東京スター銀行
借入金額：7,000百万円
借入利率：1.64777%(固定)
担保：有担保

【新生銀行シンジケートローン】(4年10ヵ月)

借入先：新生銀行、メットライフアリオ生命保険、Prudential Mortgage Asset Holdings
1 Japan 投資事業有限責任組合、新生信託銀行(資金拠出はアクサ・リアル・
エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパンが運営する投資事業有限責任組合)
借入金額：5,579百万円 借入利率：1.74777%(固定) 担保：有担保

【新生信託銀行ローン(いちごグループ拠出)】(2年10ヵ月)

借入先：新生信託銀行(資金拠出はいちごグループホールディングス)
借入金額：1,100百万円 借入利率：2.85%(固定) 担保：無担保

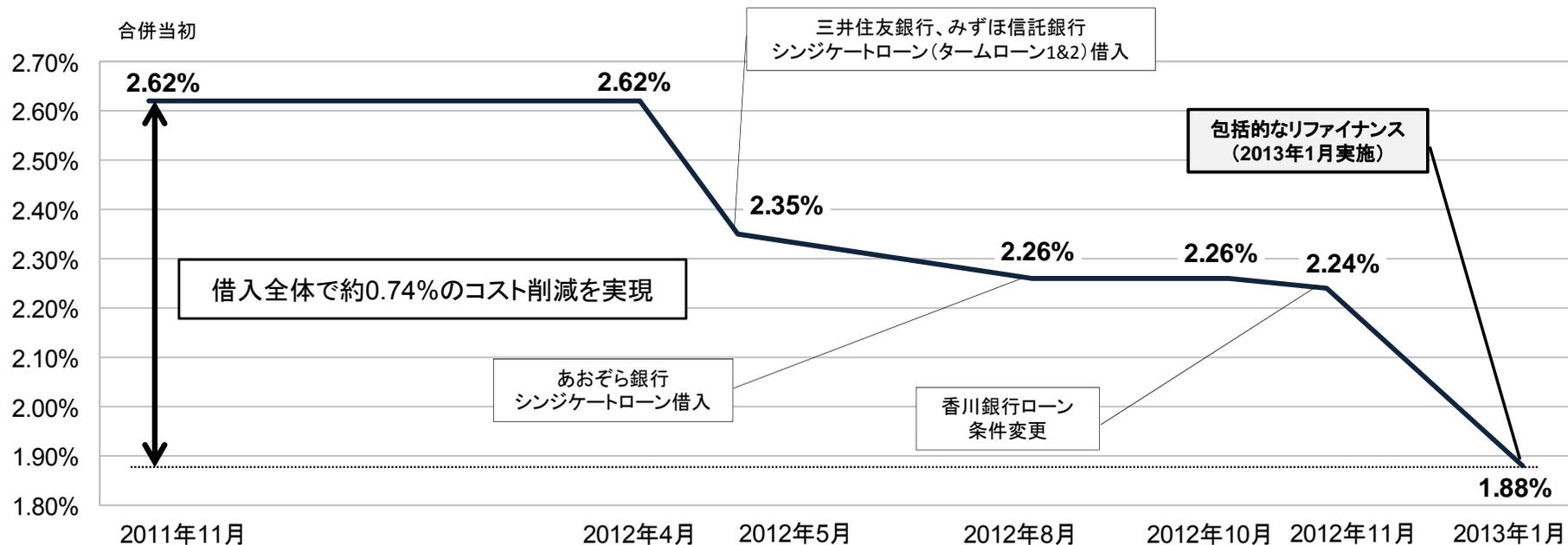
手元資金による返済

平均適用金利の推移

包括的なリファイナンス実施等による借入コストの大幅な低減

- ✓ 2013年1月実施の包括的なリファイナンスを含む、大規模なリファイナンスの実施により、経済条件が大幅に改善
- ✓ 投資法人全体の平均適用金利は約0.74%低下

■ ステージ I 以降における平均適用金利の推移

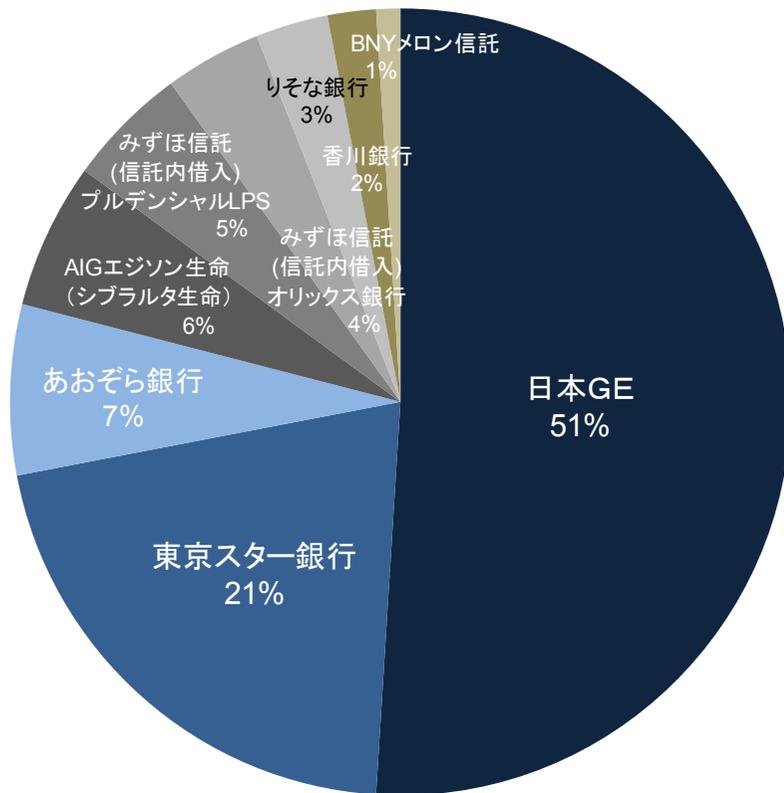


レンダーフォーメーション

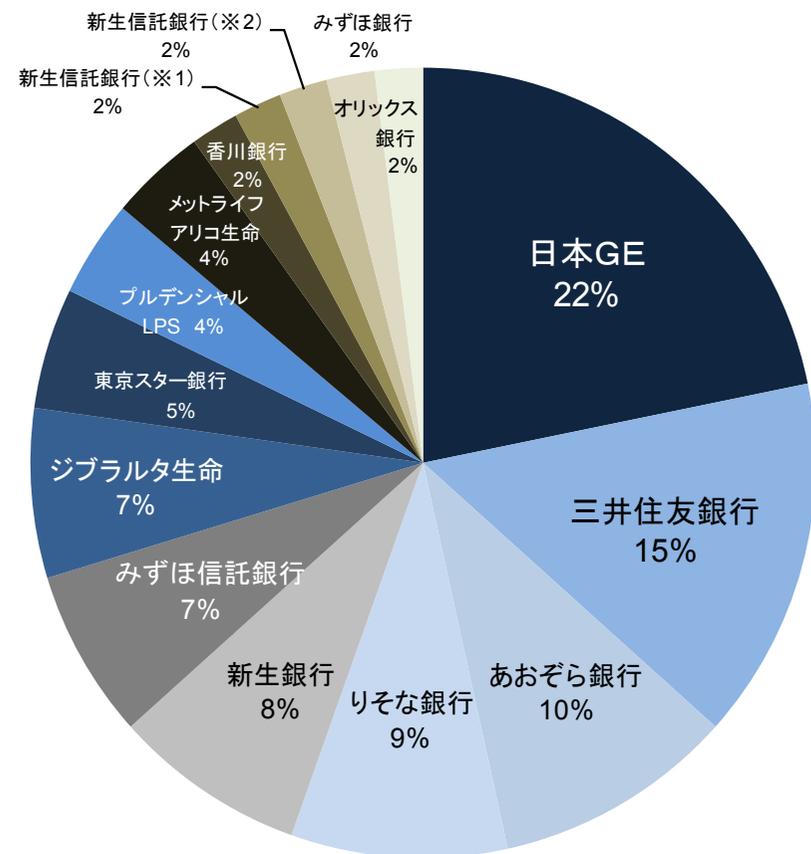
レンダーフォーメーションの強化

- ✓ リファイナンスの実施によりレンダーの多様化を実現
- ✓ メガバンクを含む新たな借入実施により、借入先と返済期日を分散

■ 借入先分布状況(2011年11月1日合併当初)



■ 借入先分布状況(2013年1月31日現在)

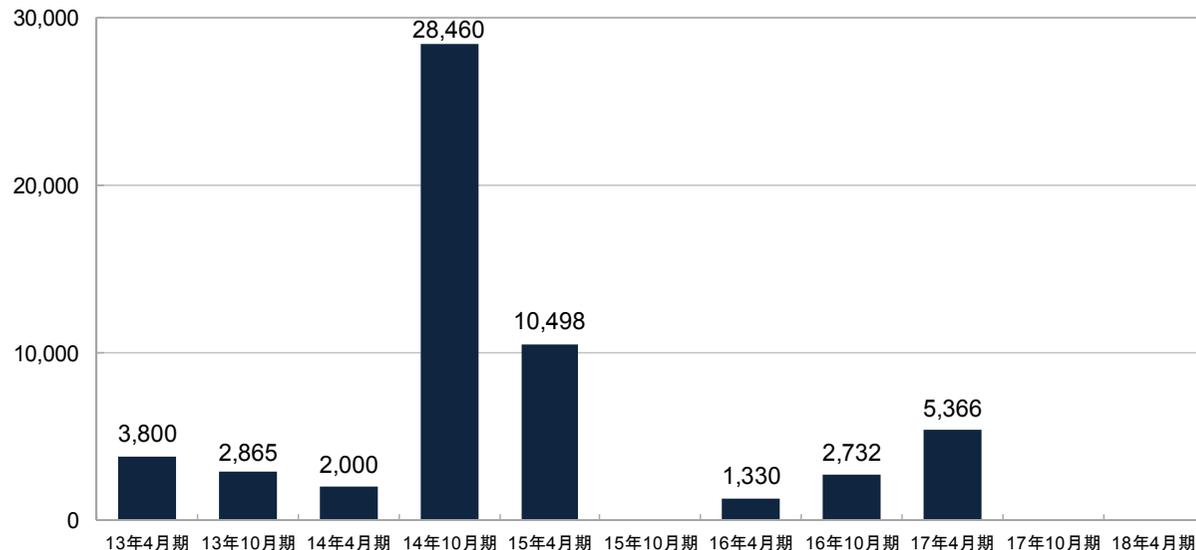


※1 資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合
 ※2 資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

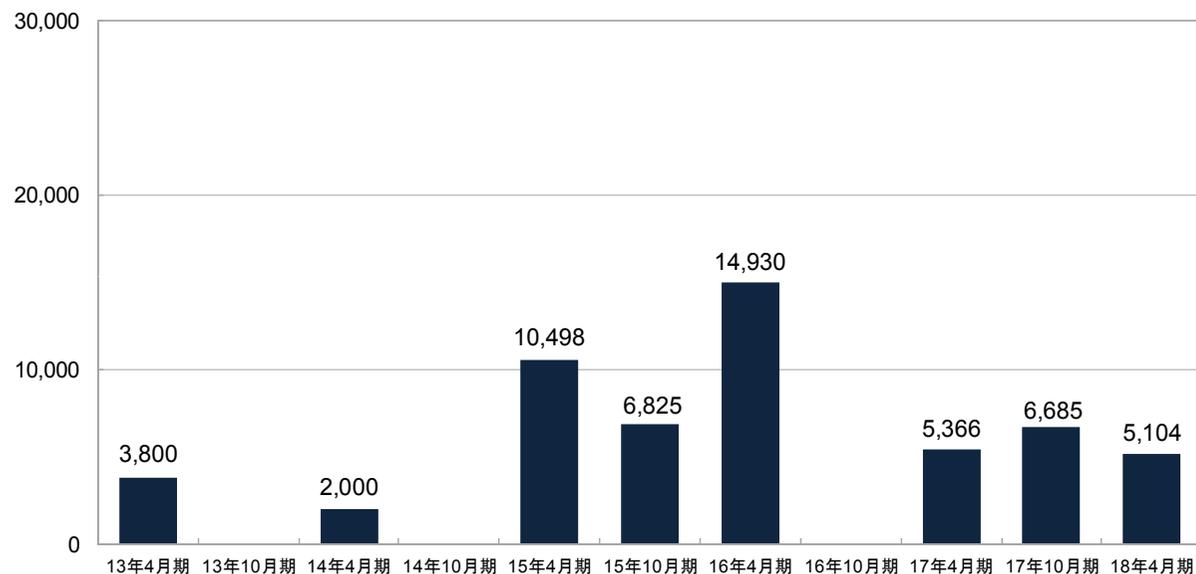
借入金返済期限の分散状況

■ 借入金返済期限の分散状況(百万円)

リファイナンス前(2012年11月30日現在)



リファイナンス後(2013年1月31日現在)



■ 固定金利 / 変動金利比率

リファイナンス前(2012年11月30日現在)



リファイナンス後(2013年1月31日現在)



■ 2013年1月31日時点 借入金残高(百万円)

借入先	借入金残高
日本GE	12,500
三井住友銀行	8,371
あおぞら銀行	5,570
りそな銀行	4,951
新生銀行	4,606
みずほ信託銀行	3,871
ジブラルタ生命保険	3,800
東京スター銀行	3,000
Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,000
メットライフアリコ生命保険	2,000
香川銀行	1,400
新生信託銀行(※1)	1,379
新生信託銀行(※2)	1,100
みずほ銀行	1,000
オリックス銀行	998
合計	56,549

※1 資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合

※2 資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

運用状況等の修正(2013年1月29日付開示)

包括的リファイナンスの実施に伴い発生する一過性の費用等を運用状況の予想に反映するとともに、今後の支払利息低減による巡航ベースの経常利益、当期純利益向上に鑑み、分配金予想の上方修正を実施

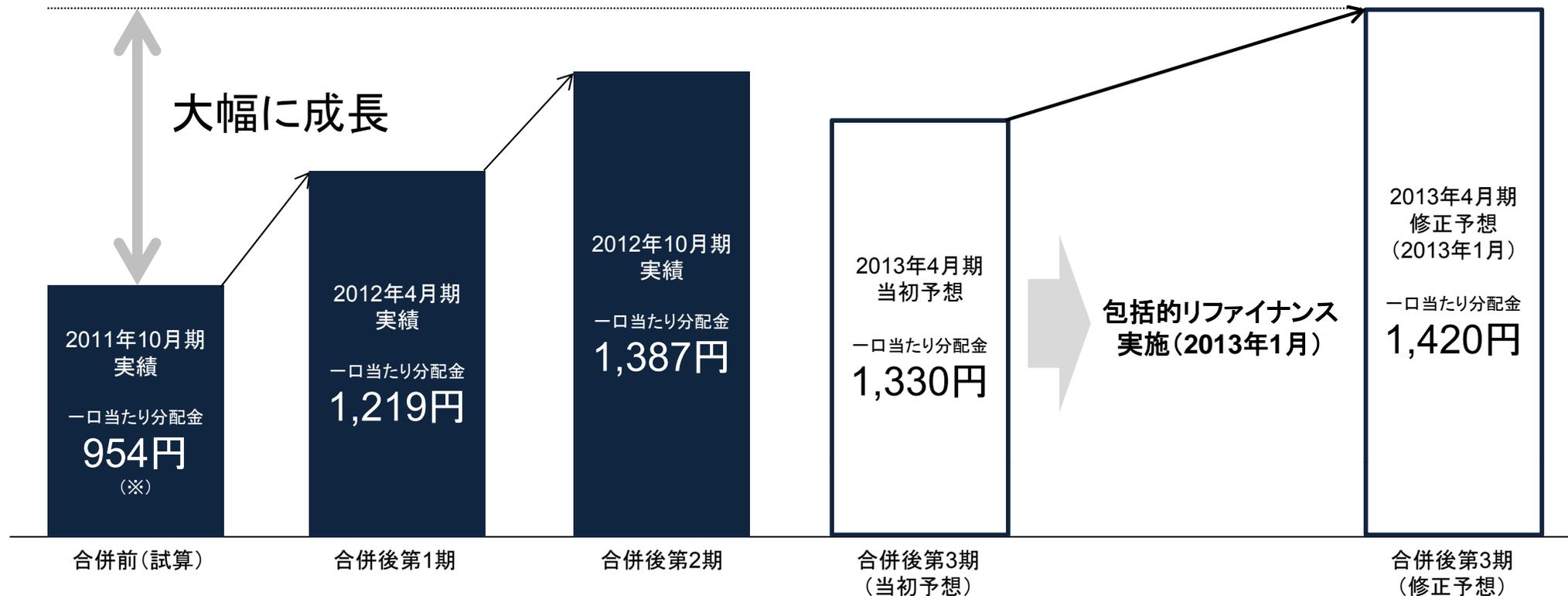
(単位:百万円)

項目	2013年4月期 予想(当初: A)	2013年4月期 予想(修正: B)	(B) - (A)	主な差異要因
営業収益	4,118	4,124	+6	リーシング活動の進展等による不動産賃貸収入の向上
営業利益	1,955	1,983	+28	
経常利益	1,069	432	▲637	包括的なリファイナンスに伴い支払利息が低減する一方、当期においてはアップフロントフィーの一括償却等の費用が発生するため
当期純利益	1,069	432	▲637	包括的なリファイナンスに伴い支払利息が低減する一方、当期においてはアップフロントフィーの一括償却等の費用が発生するため
一口当たり分配金	1,330円	1,420円	+90円	包括的なリファイナンスにおける一過性の費用を控除した巡航ベースの経常利益、当期純利益が向上したため

分配金の成長

□ 成長戦略の推進により、「分配金」は堅調に向上

- ✓ 成長戦略に要した一過性の費用は、負ののれんを充当することにより、分配金への影響を抑制
- ✓ 包括的リファイナンス実現により支払金利は大幅削減、分配金予想を上方修正



※ 合併前旧FCLレジデンシャル投資法人および旧いちご不動産投資法人の分割後単純合算ベース

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにも全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



【お問合せ】

いちごリート IRデスク

TEL:03-3502-4891 FAX:03-3502-4894

IR_REIT@ichigo-holdings.co.jp

www.ichigo-reit.co.jp