

2021年8月16日

各 位

## 不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目7番2号  
サンケイリアルエステート投資法人  
代表者名 執行役員 太田 裕一  
(コード番号：2972)

## 資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント  
代表者名 代表取締役社長 太田 裕一  
問合せ先 取締役財務・IR部長 向井 篤  
TEL：03-5542-1316

資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関するお知らせ

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入れ（以下「本借入」といいます。）及び既存借入金の一部借換え（以下「本借換」といいます。）について決定しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 本借入の内容

## (1) 短期借入金（注1）

- |          |  |
|----------|--|
| ① 借入先    | 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団   |
| ② 借入予定金額 | 400百万円（注2）                             |
| ③ 利率     | 基準金利（全銀協1か月物日本円TIBOR）に0.150%を加えた利率（注3） |
| ④ 借入予定日  | 2021年9月2日（注4）                          |
| ⑤ 借入方法   | 上記借入先との間で2021年8月31日（予定）に個別貸付契約を締結      |
| ⑥ 返済期日   | 2022年8月31日（注4）（注5）（注6）                 |
| ⑦ 返済方法   | 期限一括返済（注7）                             |
| ⑧ 利払期日   | 初回を2021年10月2日とし、以降毎月2日並びに返済期日（注5）      |
| ⑨ 担保     | 無担保・無保証（注8）                            |

## (2) 短期借入金（注1）

- |          |  |
|----------|--|
| ① 借入先    | 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団   |
| ② 借入予定金額 | 600百万円（注2）                             |
| ③ 利率     | 基準金利（全銀協1か月物日本円TIBOR）に0.150%を加えた利率（注3） |
| ④ 借入予定日  | 2021年9月2日（注4）                          |
| ⑤ 借入方法   | 上記借入先との間で2021年8月31日（予定）に個別貸付契約を締結      |
| ⑥ 返済期日   | 2022年8月31日（注4）（注5）（注9）                 |
| ⑦ 返済方法   | 期限一括返済（注7）                             |
| ⑧ 利払期日   | 初回を2021年10月2日とし、以降毎月2日並びに返済期日（注5）      |
| ⑨ 担保     | 無担保・無保証（注8）                            |

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

**(3) 長期借入金 (注1)**

- |          |  |
|----------|--|
| ① 借入先    | 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団             |
| ② 借入予定金額 | 6,200百万円 (注2)                                    |
| ③ 利率     | 基準金利に0.250%を加えた利率 (固定金利) (注3)                    |
| ④ 借入予定日  | 2021年9月2日 (注4)                                   |
| ⑤ 借入方法   | 上記借入先との間で2021年8月31日 (予定) に個別貸付契約を締結              |
| ⑥ 返済期日   | 2025年9月2日 (注4) (注5)                              |
| ⑦ 返済方法   | 期限一括返済 (注7)                                      |
| ⑧ 利払期日   | 初回を2021年12月2日とし、以降毎年3月、6月、9月及び12月の2日並びに返済期日 (注5) |
| ⑨ 担保     | 無担保・無保証 (注8)                                     |

**(4) 長期借入金 (注1)**

- |          |  |
|----------|--|
| ① 借入先    | 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団             |
| ② 借入予定金額 | 6,200百万円 (注2)                                    |
| ③ 利率     | 基準金利に0.300%を加えた利率 (固定金利) (注3)                    |
| ④ 借入予定日  | 2021年9月2日 (注4)                                   |
| ⑤ 借入方法   | 上記借入先との間で2021年8月31日 (予定) に個別貸付契約を締結              |
| ⑥ 返済期日   | 2026年9月2日 (注4) (注5)                              |
| ⑦ 返済方法   | 期限一括返済 (注7)                                      |
| ⑧ 利払期日   | 初回を2021年12月2日とし、以降毎年3月、6月、9月及び12月の2日並びに返済期日 (注5) |
| ⑨ 担保     | 無担保・無保証 (注8)                                     |

(注1) 「短期借入金」とは、借入予定日から返済期日までが1年以下の借入れをいい、「長期借入金」とは、借入予定日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定金額」は、2021年8月16日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行 (以下、一般募集と申します。) 及び、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行 (以下、「本件第三者割当」といいます。) の手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 基準金利は、固定金利の場合、借入予定日の2営業日前の時点における借入予定日から最終返済期日までの期間に対応したスワップオフオードレートにTibor-Libor スプレッド (365日換算) を加算した金利を、変動金利の場合、直前の利払日 (初回の利息計算期間については、借入予定日) の2営業日前の時点における利息計算期間に対応した一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協日本円TIBORを予定しています。全銀協日本円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 (<https://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認いただけます。なお、各借入れの利率は、本日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 「借入予定日」及び「返済期日」は、2021年8月16日現在の予定であり、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注5) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

(注6) 取得予定資産 (後記「2. 本借入の理由」に定義します。) の取得に関連して支払った消費税・地方消費税の還付金を受領した場合には、当該還付金相当額をもって期限前返済することとされています (消費税還付対応借入金)。

(注7) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

(注8) 本投資法人は、資金借入れに関する基本合意書を2019年3月7日に締結しており、当該基本合意書 (その後の変更等を含みます。) に基づき、上記借入先との間で個別ローン契約を締結することとなります。かかる個別ローン契約において、借入時に担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注9) 本件第三者割当の手取金を受領した場合には、当該手取金をもって期限前返済する予定です。

ご注意: この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 2. 本借入の理由

本日付で公表した「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」に記載した不動産信託受益権4物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得に当たり、金利動向、マーケット水準、有利子負債比率（LTV）及び1口当たり分配金の水準等を総合的に勘案した結果、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した一般募集における手取金と併せて、取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため本借入を行うことを決定したものです。なお、本借入においては、これまでに借入実績のある金融機関に加え、新たな金融機関からの調達も行う予定であり、借入先の分散化を図っています。

（注）取得予定資産の詳細については、本日付で公表した「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」をご参照ください。また、一般募集の詳細については、本日付で公表した「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。

## 3. 調達する資金の額、用途及び支出時期

### （1）調達する資金の額

13,400百万円

### （2）調達する資金の具体的な用途

上記「2. 本借入の理由」に記載の取得予定資産の取得資金及び付帯費用の一部に充当します。

### （3）支出時期

2021年9月2日（予定）

## 4. 本借換の内容

### 長期借入金（注1）

- |         |  |
|---------|--|
| ① 借入先   | 株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団           |
| ② 借入金額  | 4,300百万円                                       |
| ③ 利率    | 基準金利に0.275%を加えた利率（固定金利）（注2）                    |
| ④ 借入予定日 | 2021年10月1日（注3）                                 |
| ⑤ 借入方法  | 上記借入先との間で2021年9月1日（予定）に個別貸付契約を締結               |
| ⑥ 返済期日  | 2026年4月1日（注3）（注4）                              |
| ⑦ 返済方法  | 期限一括弁済（注5）                                     |
| ⑧ 利払期日  | 初回を2022年1月1日とし、以降毎年4月、7月、10月及び1月の1日並びに返済期日（注4） |
| ⑨ 担保    | 無担保・無保証（注6）                                    |

（注1）「長期借入金」とは、借入予定日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。

（注2）基準金利は、借入予定日の2営業日前の時点における借入予定日から最終返済期日までの期間に対応したスワップオフアードレートにTibor-Libor スプレッド（365日換算）を加算した金利を予定しています。但し、当該期間に対応するレートが存在しない場合、個別ローン契約に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、利率は、2021年8月16日現在における予定を記載したものであり、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注3）「借入予定日」及び「返済期日」は、2021年8月16日現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

（注4）当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、前営業日とします。

（注5）上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

（注6）本投資法人は、資金借入れに関する基本合意書を2019年3月7日に締結しており、当該基本合意書（その後の変更等を含みます。）に基づき、上記借入先との間で個別ローン契約を締結することとなります。かかる個別ローン契約において、借入時に担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 5. 本借換の理由及び対象

### (1) 本借換の理由

2021年10月1日に返済期日が到来する下記の4,300百万円の借入金の返済に充当するため。

### (2) 本借換の対象

#### 長期借入金

- |         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| ① 借入先   | 株式会社みずほ銀行                          |
| ② 借入金額  | 4,300百万円                           |
| ③ 利率    | 基準金利(全銀協1か月物日本円TIBOR)に0.150%を加えた利率 |
| ④ 借入実行日 | 2020年10月1日                         |
| ⑤ 借入方法  | 上記借入先との間で2020年9月29日に個別貸付契約を締結      |
| ⑥ 返済期日  | 2021年10月1日                         |
| ⑦ 返済方法  | 期限一括返済                             |
| ⑧ 利払期日  | 初回を2020年11月1日とし、以降毎月1日及び返済期日       |
| ⑨ 担保    | 無担保・無保証                            |

(注) 上記本借換の対象の詳細については、2020年9月7日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

## 6. 本借入及び本借換後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借入及び本借換 実行前	本借入及び本借換 実行後	増減
短期借入金(注)	—	1,000	1,000
長期借入金(注)	37,800	50,200	12,400
うち1年以内返済期日到来分	9,900	11,500	1,600
借入金合計	37,800	51,200	13,400
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	37,800	51,200	13,400

(注) 「短期借入金」とは、借入実行日から返済期日までが1年以下の借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から返済期日までが1年超の借入れをいいます。

## 7. その他

本借入及び本借換に関わるリスクに関しては、2021年8月16日に提出した有価証券届出書の「第2部 参照情報/第2 参照書類の補完情報/3 投資リスク」に記載のとおりです。

以上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.s-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入れ及び既存借入金の一部借換えに関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。