STARASIA
Investment Corporation

2023年8月7日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL：03-5425-1340

資金の借入れに関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）の実行について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．本借入れの内容（注1）

（1）　借入れ方法：下記借入先を貸付人とする2023年8月30日締結予定の個別タームローン契約に基づく借入れ

区分（注2）	借入先	借入金額（百万円）（注3）	利率（注4）（注5）		借入実行日	元本返済期日（注6）	返済方法（注7）	担保の有無
短期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行	1,300（注8）	変動	基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.20%	2023年9月1日	2024年8月30日	期限一括返済	無担保無保証
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注9）	9,200	変動	基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.65%	2023年9月1日	2029年2月28日	期限一括返済	無担保無保証

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

区分 (注2)	借入先	借入金額 (百万円) (注3)	利率 (注4) (注5)		借入 実行日	元本 返済期日 (注6)	返済方法 (注7)	担保の 有無
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注10)	12,000	変動	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) +0.80%	2023年 9月1日	2030年 8月30日	期限 一括返済	無担保 無保証

(2) 借入れ方法:下記借入先を貸付人とする2023年11月29日締結予定の個別タームローン契約に基づく借入れ

区分 (注2)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注4) (注11)		借入 実行日	元本 返済期日 (注6)	返済方法 (注7)	担保の 有無
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行	3,200	変動	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) +0.45%	2023年 12月1日	2027年 5月31日	期限 一括返済	無担保 無保証

(注1) 本借入れに関し金融機関が発行した検討結果通知書の記載に基づいて記載していますが、借入れに際しては、別途各金融機関による所定の審査手続きを経る必要があることから、実際に上記の内容で本借入れが行われることが保証されているものではありません。

(注2) 借入期間が1年以内の借入れを「短期」、1年超の借入れを「長期」と区分しています。以下同じです。

(注3) 本日現在における借入れ予定金額であり、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」による手取り金額等を勘案のうえ、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) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注5) 利払日は、初回を2023年9月29日とし、以降、3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日(但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。)の2営業日前における午前11時(東京時間、以下同じです。)又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月の利率です。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別タームローン貸付契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円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/)でご確認ください。なお、本借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討する可能性があります。

(注6) 元本返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

ご注意:本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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)をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

（注7） 本借入れの実行後元本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） 消費税の還付金等により、2024年7月期中に期限前返済することを予定しています。

（注9） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社十八親和銀行、朝日信用金庫、株式会社武蔵野銀行及び株式会社山形銀行により組成されます。

（注10） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社三十三銀行、株式会社十八親和銀行、朝日信用金庫及び株式会社武蔵野銀行により組成されます。

（注11） 利払日は、初回を2023年12月29日とし、以降、3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。）の2営業日前における午前11時（東京時間、以下同じです。）又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月の利率です。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別タームローン貸付契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円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/)でご確認ください。なお、本借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討する可能性があります。

（注12） 本借入れについて、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を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。

２．本借入れの理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて公表した、2023年9月1日取得予定の取得予定資産8物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格46,143百万円）及び2023年12月1日取得予定の取得予定資産3物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格3,048百万円）（合計49,191百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するためです。

なお、本投資法人は、財務基盤の安定性向上のため、本借入れについて、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討しています。

３．本借入れにより調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（１）調達する資金の額

合計　25,700百万円

（２）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

具体的な使途	金額	支出予定時期
上記２.に記載の2023年9月1日取得予定の取得予定資産 8 物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格46,143百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払	22,500百万円	2023年9月1日

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。

いの一部に充当		
上記２.に記載の 2023 年 12 月 1 日取得予定の取得予定資産 3 物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格 3,048 百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当	3,200 百万円	2023 年 12 月 1 日

４．本借入れ後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本借入れ前	本借入れ後	増減
短期借入金	－	1,300	1,300
長期借入金	95,840	120,240	24,400
借入金合計	95,840	121,540	25,700
投資法人債	1,000	1,000	－
借入金及び投資法人債の合計	96,840	122,540	25,700

５．今後の見通しについて

本借入れにより、2023 年 3 月 16 日付「2023 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しの前提条件に変更が生じます。詳細は、本日付で公表した「2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

６．その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの返済等に関わるリスクに関して、本日（2023 年 8 月 7 日）提出の有価証券届出書「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報／３　投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ
・資産の譲渡日決定に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
・2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
・物件取得の優先交渉契約締結に関するお知らせ
・補足説明資料　第 6 回公募増資及び取得予定資産の概要
・補足説明資料　・2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
　　・資金の借入れに関するお知らせ

＊本投資法人のホームページアドレス：https://starasia-reit.com

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の資金の借入れに関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、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義務からの適用除外を受ける場合を除き、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募集は行われません。