2021年10月22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

メザニンローン債権の償還（劣後貸付債権の期限前弁済）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、2019年1月24日付「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ４（劣後貸付債権））の取得－」にて公表しましたとおり、DS海岸ビル（旧名称：プレミア海岸ビル）を主たる信託財産とする信託受益権（以下「本担保資産」といいます。）を担保資産とするDS Kaigan合同会社（以下「本合同会社」といいます。）に対する貸付債権の劣後部分（以下「本劣後貸付債権」といいます。）を保有していましたが、今般、本合同会社が本担保資産を第三者に売却したため、本劣後貸付債権の借入人たる本合同会社から本投資法人へ、本劣後貸付債権の全額につき期限前弁済が実行されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、この期限前弁済により、本投資法人がこれまでに投資を実行した5本のメザニンローン債権のうち、2本が償還されたこととなります。

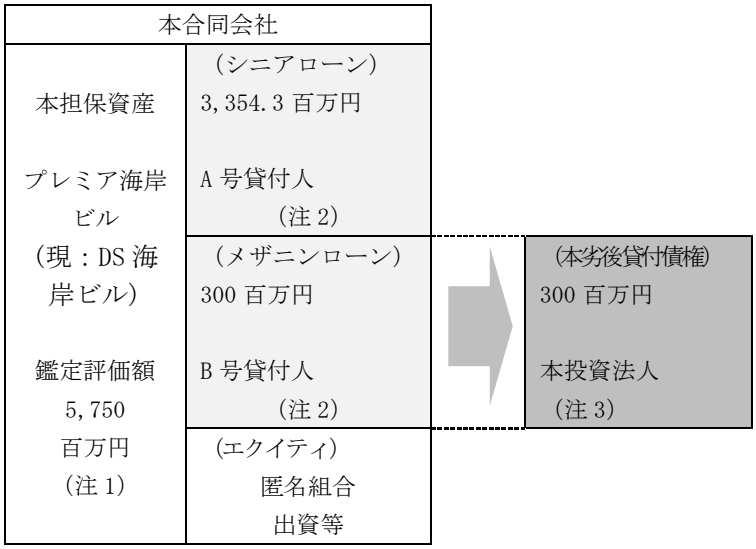
記

１．本劣後貸付債権の概要

本劣後貸付債権は、DS海岸ビルを主たる信託財産とする信託受益権を担保資産とする本合同会社に対する貸付債権の劣後部分です。本投資法人は、元本返済の確実性が高く、また、投資対象の多様化をもたらすとともに自己資金の有効活用として配当収入（基準金利＋5%）が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できるという判断から、2019年1月30日に本劣後貸付債権を300百万円で取得し、保有を継続していました。

＜本劣後貸付債権のストラクチャーの概要（2019 年 1 月 24 日時点）＞

営業者：本合同会社



（注 1）2018 年 11 末日を評価時点とした鑑定評価額です。

（注 2）貸付人の要望により非開示としています。

（注 3）2019 年 1 月 30 日付で B 号貸付人より本劣後貸付債権を取得しました。

本劣後貸付債権の詳細につきましては、2019 年 1 月 24 日付「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ４（劣後貸付債権））の取得－」をご参照ください。

２．本劣後貸付債権の期限前弁済

本投資法人は、本合同会社による本担保資産の売却に伴い、本合同会社から、本劣後貸付債権の全額につき期限前弁済を受け、併せて、本劣後貸付債権にかかる経過利息及びブレークファンディングコストの合計金額を受領しました。

３．今後の見通し

本劣後貸付債権の期限前弁済が運用状況に与える影響は軽微であり、2021 年 9 月 14 日付「2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）の決算短信」にて本投資法人が公表しました 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）及び 2022 年 7 月期（2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

４．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

メザニンローン債権への投資に係るリスクに関して、2021 年 8 月 2 日に提出した有価証券届出書「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。

本投資法人は、今後も投資主利益の最大化に資するアクティブマネジメントの一環として、投資対象の多様化をもたらすとともに、自己資金の有効活用として配当収入が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できるメザニンローン債権への投資を、継続して検討してまいります。

以上

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