2024年9月30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、2022年7月27日付「メザニンローン債権の投資に関するお知らせ－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7（メザニン社債））の取得－」にて公表しましたとおり、メザニンローン債権投資としてメザニン社債（以下「本メザニン社債」といいます。）を保有していましたが、今般、本投資法人が保有していた本メザニン社債の全額について、2024年9月30日付で償還されることとなりましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、この償還により、本投資法人がこれまでに投資を実行した9本のメザニンローン債権のうち、7本が償還されることとなります。

記

１．本メザニン社債の概要

本メザニン社債は、クインテッサホテル東京羽田Comic&Books（旧名称：リリーフプレミアム羽田）を主たる信託財産とする信託受益権（以下「本裏付資産」といいます。）の取得を資金使途として羽田ホテル開発合同会社（以下「本合同会社」といいます。）が発行したメザニン社債です。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、2022年7月27日に本メザニン社債を400百万円で取得し、保有を継続していました。

なお、本メザニン社債は、2017年10月25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1（劣後社債））の取得－」にて本投資法人が取得を公表した社債（以下「原社債」といいます。）のリファイナンスとして発行された社債であり、原社債については上記プレスリリースをご参照ください。

＜本メザニン社債のストラクチャーの概要（2022 年 7 月 27 日時点）＞
営業者：本合同会社

<table>
<tr><td colspan="2">本合同会社</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本裏付資産
クインテッサホテル東京羽田
Comic&Books
（旧名称：リリーフプレミアム羽田）
鑑定評価額
3,680 百万円
（価格時点：
2022 年 7 月 1 日）</td><td>シニアローン
約 2,000 百万円</td></tr>
<tr><td>A 号メザニン社債
本投資法人
400 百万円</td></tr>
<tr><td>B 号劣後社債</td></tr>
<tr><td rowspan="2">匿名組合出資等</td></tr>
<tr><td>リザーブ・諸費用等</td></tr>
</table>

（注）2022 年 7 月 29 日付で本メザニン社債を取得

本メザニン社債の詳細につきましては、2022 年 7 月 27 日付「メザニンローン債権の投資に関するお知らせ－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 7（メザニン社債））の取得－」をご参照ください。

２．本メザニン社債の償還

本合同会社による本裏付資産の売却に伴い、2024 年 9 月 30 日に本メザニン社債の全額の償還を受け、併せて、本メザニン社債に係る経過利息の合計金額を受領します。

３．今後の見通し

本メザニン社債の償還が運用状況に与える影響は、2024 年 9 月 13 日付「2024 年 7 月期　決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）及び 2025 年 7 月期（2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）の運用状況の予想の前提に織り込み済みです。

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、2024 年 8 月 19 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施策の一環として、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：https://starasia-reit.com