

2020年4月23日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区京橋三丁目6番18号
 星野リゾート・リート投資法人
 代表者名 執行役員 秋本 憲二
 (コード番号: 3287)

資産運用会社名
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
 問合せ先 財務管理本部 企画管理部長
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ取引に関するお知らせ

星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年4月23日開催の本投資法人役員会において、既存借入金の借換え（以下「本リファイナンス」といいます。）を目的として、資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）及び期限前弁済（以下「本期限前弁済」といいます。）並びに金利スワップ取引（以下「本金利スワップ取引」といいます。）について、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本借入れの内容

(1) 契約番号 0057

① 借 入 先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社りそな銀行、株式会社山口銀行、株式会社京都銀行
② 借 入 金 額	金 1,100,000,000 円
③ 利 率	基準金利（注1）+0.250%（変動金利）（注2）
④ 借 入 実 行 日	2020年4月30日
⑤ 借 入 方 法	上記借入先との間で2020年4月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最 終 返 済 期 日	2023年4月28日（注3）
⑦ 返 済 方 法	期日一括返済
⑧ 利 払 期 日	2020年7月31日を初回とし、以降毎年10月、1月、4月及び7月の末日並びに最終返済期日（注3）
⑨ 担 保	無担保・無保証

(2) 契約番号 0058

① 借 入 先	株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社池田泉州銀行
② 借 入 金 額	金 2,050,000,000 円
③ 利 率	基準金利（注1）+0.325%（変動金利）（注2）
④ 借 入 実 行 日	2020年4月30日

⑤ 借入方法	上記借入先との間で2020年4月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2024年10月31日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2020年7月31日を初回とし、以降毎年10月、1月、4月及び7月の末日並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(3) 契約番号 0059

① 借入先	株式会社日本政策投資銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,750,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.425%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2020年4月30日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2020年4月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2025年10月31日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2020年7月31日を初回とし、以降毎年10月、1月、4月及び7月の末日並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(4) 契約番号 0060

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,953,000,000円
③ 利率	基準金利(注1)+0.425%(変動金利)(注2)
④ 借入実行日	2020年4月30日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2020年4月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2025年10月31日(注3)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2020年7月31日を初回とし、以降毎年10月、1月、4月及び7月の末日並びに最終返済期日(注3)
⑨ 担保	無担保・無保証

(注1) 「基準金利」は、各利払期日について、直前の利払期日(初回については借入実行日)の2営業日前の所定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3か月日本円 TIBOR となります。但し、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書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。全銀協の日本円 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 (<http://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認いただけます(以下同じです。)

(注2) 本金利スワップ契約の締結により、金利(年率)は実質的に固定化されます。詳細は、後記「5. 本金利スワップ取引」をご参照ください。

(注3) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

2. 本リファイナンスの理由

既存借入金の返済期限の到来及び本期限前弁済にあたり、元本返済資金を調達するため、資金の借入れを行います。なお、既存借入金の概要については、下記「3. 本期限前弁済の概要」及び「4. 調達する資金の額、使途及び支出時期」をご参照ください。

3. 本期限前弁済の概要

以下の既存借入金について、2020年4月30日付で期限前弁済を実施いたします。

(1) 契約番号 0005

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,400,000,000円
③ 利率	2.45886% (固定金利)
④ 借入実行日	2013年7月16日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2013年7月11日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2020年7月16日 (注1)
⑦ 返済方法	2013年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各末日 (注1) に元本総額金20,001,000円 (但し、初回は総額金11,838,000円) を弁済し、最終返済期日に残元本総額金1,128,149,000円を弁済する。
⑧ 利払期日	2013年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の各末日並びに最終返済期日 (注1)
⑨ 担保	無担保 (注2) ・無保証

(2) 契約番号 0009

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金1,000,000,000円
③ 利率	1.99816% (固定金利)
④ 借入実行日	2014年5月2日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2014年4月30日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2021年4月30日 (注1)
⑦ 返済方法	2014年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日 (注1) に元本総額金14,287,000円を弁済し、最終返済期日に残元本総額金814,269,000円を弁済する。
⑧ 利払期日	2014年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日並びに最終返済期日 (注1)
⑨ 担保	無担保 (注2) ・無保証

(注1) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注2) 2016年8月31日を効力発生日として、担保権を解除しました。

(注3) 本投資法人は、契約番号0005及び契約番号0009に係る借入金を返済するにあたり、期限前返済費用としてブレイクファンディングコストを支払います。

「ブレイクファンディングコスト」とは、①期限前弁済を行う日において弁済される貸付の元本金額に、②弁済日において適用される基準金利と再運用利率の差を乗じ、③期限前弁済日から最終返済期日までの期間の実日数につき日割計算により算出した金額をいいます。

4. 調達する資金の額、使途及び支出時期

(1) 調達する資金の額

6,853,000,000 円 (予定)

(2) 調達する資金の具体的な使途

本借入れは全額、既存借入金の元本返済資金に充当いたします。なお、対象となる既存借入金は、上記「3. 本期限前弁済の概要」に記載の本期限前弁済の対象となる既存借入金及び以下の既存借入金です。

契約番号 0014

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行
② 借入金額	金 1,500,000,000 円
③ 利率	0.82080% (固定金利)
④ 借入実行日	2015年11月2日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2015年10月28日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2020年4月30日 (注1)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2016年4月28日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日並びに最終返済期日 (注1)
⑨ 担保	無担保 (注2) ・ 無保証

契約番号 0020

① 借入先	株式会社日本政策投資銀行、株式会社北陸銀行、株式会社福岡銀行、株式会社京都銀行
② 借入金額	金 900,000,000 円
③ 利率	0.50313% (固定金利)
④ 借入実行日	2016年5月2日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2016年4月27日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2020年4月30日 (注1)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2016年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日並びに最終返済期日 (注1)
⑨ 担保	無担保 (注2) ・ 無保証

契約番号 0035

① 借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北陸銀行、株式会社山口銀行、株式会社京都銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社池田泉州銀行
② 借入金額	金 2,500,000,000 円
③ 利率	基準金利 (注3) +0.225% (変動金利)
④ 借入実行日	2017年11月1日
⑤ 借入方法	上記借入先との間で2017年10月30日に個別貸付契約を締結
⑥ 最終返済期日	2020年4月30日 (注1)
⑦ 返済方法	期日一括返済
⑧ 利払期日	2017年11月30日を初回とし、以降毎月末日並びに最終返済期日 (注1)
⑨ 担保	無担保 ・ 無保証

- (注1) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
 (注2) 2016年8月31日を効力発生日として、担保権を解除しました。
 (注3) 「基準金利」は、各利払期日について、直前の利払期日の2営業日前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1か月日本円 TIBOR となります。但し、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書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。

- (3) 支出時期
 2020年4月30日(予定)

5. 本金利スワップ取引

(1) 本金利スワップ取引を行う理由

本借入れの支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするためです。なお、2020年4月27日に決定する予定の固定支払金利の条件によっては、かかる金利スワップ取引を行わない場合があります。

(2) 本金利スワップ取引の内容

契約番号	0057	0058	0059、0060
相手先	未定(注)	未定(注)	未定(注)
想定元本	金1,100,000,000円	金2,050,000,000円	金3,703,000,000円
金利	固定支払金利	未定(注)	未定(注)
	変動受取金利	基準金利(全銀協3か月日本円 TIBOR)	
開始日	2020年4月30日	2020年4月30日	2020年4月30日
終了日	2023年4月28日	2024年10月31日	2025年10月31日
支払日	2020年7月31日を初回とし、以降毎年10月、1月、4月及び7月の末日並びに終了日		

(注) 相手先及び固定支払金利につきましては、2020年4月27日に決定する予定であり、決定次第お知らせいたします。

6. 本借入れ及び本期限前弁済実行前後の借入金等の状況(予定) (単位: 百万円)

	本借入れ及び 本期限前弁済実行前 (注1)	本借入れ及び 本期限前弁済実行後 (注1)	増減額
短期借入金(注2)	1,400	1,400	0
長期借入金(注2)	64,862	64,858	▲3
借入金合計	66,262	66,258	▲3
投資法人債	1,500	1,500	0
借入金及び投資法人債の合計	67,762	67,758	▲3
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	67,762	67,758	▲3

(注1) 本日時点での借入金額から2020年4月30日付にて実行予定の約定返済の金額(92,862,000円)を差し引いています。

(注2) 短期借入金とは借入期間が1年以内の借入れをいい、長期借入金とは借入期間が1年超の借入れをいいます。

(注3) 単位未満の金額を切り捨てて記載しています。

7. 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

本借入れに係るリスクに関して、2020年1月27日付で提出した有価証券報告書に記載の「投資リスク」の内容に変更はありません。

以上

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