

2022年8月1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 (グリーンローン)

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、本投資法人初のグリーンローンによる資金の借入れ(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。

本借入れは、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)による「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(注)の「Green 1 (F)」を取得した本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに基づく「グリーンローン」として調達します。本投資法人の策定したグリーンファイナンス・フレームワーク及び「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」につきましては、2022年6月30日付「グリーンファイナンス・フレームワークにかかる第三者評価の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への適合性についてJCRが実施する第三者評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価が決定されます。

なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入れにつきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細は、JCRのホームページに掲載されています。

記

1. 本借入れの内容(注1)

借入れ方法: 下記借入先を貸付人とする2022年8月16日締結予定の個別タームローン契約に基づく借入れ

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(グリーンローン)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4)	利率 (注5)		借入 実行日	元本 返済期日 (注7)	返済方法	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 (グリーンローン) (注3)	7,000	変動	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) + 0.60% (注6)	2022年 8月18日	2027年 8月31日	期限 一括返済 (注8)	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) 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及び株式会社千葉銀行により組成されます。

(注4) 本日現在における借入れ予定金額であり、本日公表した「新投資口及び投資口売出しに係るお知らせ」による手取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5) 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6) 利払日は、初回を2022年8月31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します。

(注7) 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。

(注8) 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9) 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。

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(グリーンローン)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。

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に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産3物件のうち、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、適格クライテリアを満たす特定資産（グリーン適格資産）である「あべのnini（商業施設）」に係る不動産信託受益権（取得予定価格9,500百万円）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 7,000 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.に記載の取得予定資産1物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格9,500百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当	7,000 百万円	2022年8月18日

4. 本借入れ後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借換え前	本借換え後	増減
短期借入金	—	—	—
長期借入金	88,640	95,640	7,000
借入金合計	88,640	95,640	7,000
投資法人債	1,000	1,000	—
借入金及び投資法人債の合計	89,640	96,640	7,000

5. 今後の見通しについて

本借入れにより、2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2023年1月期（2022年8月1日～2023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「2023年1月期の運用状況の予想の修正並びに2023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（2022年8月1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（グリーンローン）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。

<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に関するお知らせ
- ・2023年1月期の運用状況の予想の修正並びに2023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
- ・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
- ・CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ
- ・運用資産の名称変更に関するお知らせ
- ・補足説明資料 第5回公募増資及び取得予定資産の概要
- ・補足説明資料 2023年1月期の運用状況の予想の修正並びに2023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

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://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（グリーンローン）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。