STARASIA
Investment Corporation

2020年8月25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（借換え）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。）の実行を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

区分（注1）	借入先	借入金額	利率（注5）（注6）	借入実行日	借入方法	元本返済期日（注7）	返済方法	担保
短期	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2）	2,150百万円	基準金利（日本円1ヶ月TIBOR）＋0.20%	2020年8月31日	株式会社三井住友銀行をエージェントとする2020年7月29日付の基本合意書に基づく2020年8月27日付締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2021年8月31日	期限一括返済（注8）	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3）	500百万円	基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.45%	2020年8月31日	株式会社三井住友銀行をエージェントとする2020年7月29日付の基本合意書に基づく2020年8月27日付締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2024年2月29日	期限一括返済（注8）	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4）	8,250百万円	基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.60%	2020年8月31日	株式会社三井住友銀行をエージェントとする2020年7月29日付の基本合意書に基づく2020年8月27日付締結予定の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ	2025年8月29日	期限一括返済（注8）	無担保無保証

（注1） 短期とは返済期日までの期間が1年以内の借入れをいい、長期とは返済期日までの期間が1年を超える借入れをいいます。短期借入金及び長期借入金につき、以下同じです。

（注2） 協調融資団は、株式会社新生銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます。

（注3） 協調融資団は、株式会社福岡銀行により組成されます。

（注4） 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、株式会社あおぞら銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社西日本シティ銀行及び株式会社りそな銀行により組成されます

（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2020年9月30日とし、以降、基準金利が日本円1ヶ月TIBORのものは、毎月末日及び元本返済期日とし、日本円3ヶ月TIBORのものは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、基準金利が日本円1ヶ月TIBORのものは1ヶ月の利率、日本円3ヶ月TIBORのものは3ヶ月の利率です。但し、利息計算期間に対応する期間の上記の日本円TIBORの表示が存在しない場合には、当該期間より短く当該期間に最も近い掲載レートと当該期間より長く当該期間に最も近い掲載レートのうちいずれか高い方の利率とします。。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（http://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。なお、本借入れのうち長期借入金については、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。

２．本借入れの理由

2020年8月31日に返済期限を迎える長期借入金6,000百万円及び短期借入金4,900百万円の返済資金に充当するためです。当該既存借入金のうち長期借入金の詳細については、さくら総合リート投資法人（注）による2016年9月9日付公表の「資金の借入実行に関するお知らせ」を、短期借入金の詳細については、さくら総合リート投資法人（注）による2020年2月18日付公表の「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」をご参照ください（本借入れ及び当該既存借入金の返済を併せて、以下「本借換え」といいます。）。

本投資法人は、本借入れのうち、長期借入金については、金利スワップ契約等による支払金利の固定化の検討を行うことにより、財務基盤の安定性向上を図ります。

（注）本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人とし、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法

人とする 2020 年 8 月 1 日付吸収合併により、さくら総合リート投資法人の当該借入金に係る債務を承継しています。

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　10,900 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.に記載の既存借入金の返済に充当	10,900 百万円	2020 年 8 月 31 日

4．本借換え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	4,900	2,150	-2,750
		長期借入金	78,620	81,370	2,750
	借入金合計		83,520	83,520	－
	投資法人債		－	－	－
	借入金及び投資法人債の合計		83,520	83,520	－
	その他有利子負債		－	－	－
有利子負債合計			83,520	83,520	－

5．今後の見通しについて

本借換えが運用状況に与える影響は軽微であり、2020 年 3 月 2 日付「スターアジア 不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の 2021 年 1 月期及び 2021 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」及び 2020 年 3 月 13 日付「2020 年 1 月期決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました 2021 年 1 月期（2020 年 8 月 1 日～2021 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

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、2020 年 4 月 28 日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載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://starasia-reit.com