STARASIA
Investment Corporation

2021年8月27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）及び金利スワップの設定に関するお知らせ

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。）の実行及び金利スワップ（以下「本金利スワップ」といいます。）の設定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。

記

1．資金の借入れ

（1）　本借入れの内容）

| 区分<br>(注1) | 借入先 | 借入金額 | 利率<br>(注4)<br>(注5) | 借入<br>実行日 | 借入方法 | 元本<br>返済期日<br>(注6) | 返済方法 | 担保 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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2） | 4,350<br>百万円 | 基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.60% | 2021年<br>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2021年8月27日付締結の個別タームローン貸付契約に基づく借入れ | 2026年<br>8月31日 | 期限一括<br>返済<br>(注7) | 無担保無保証 |
| | 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） | 3,800<br>百万円 | 基準金利（日本円3ヶ月TIBOR）＋0.80% | | | 2028年<br>8月31日 | | |

（注1）　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2）　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、株式会社新生銀行及び株式会社みなと銀行により組成されます。

（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、株式会社あおぞら銀行及び株式会社三十三銀行により組成されます。

（注4）　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5）　利払日は、初回を2021年11月30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（http://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6） 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7） 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8） 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

2021 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 2,150 百万円の返済資金に充当するためです。長期借入金 6,000 百万円については、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 2,150 百万円については、本投資法人による 2020 年 8 月 25 日公表の「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。）。

（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 8,150 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 | 8,150 百万円 | 2021 年 8 月 31 日 |

（４） 本借換え後の借入金等の状況

（単位：百万円）

| | | 本借入れ前 | 本借入れ後 | 増減 |
|---|---|---|---|---|
| | 短期借入金 | 2,150 | 0 | -2,150 |
| | 長期借入金 | 87,290 | 89,440 | 2,150 |
| 借入金合計 | | 89,440 | 89,440 | ― |
| 投資法人債 | | ― | ― | ― |
| 借入金及び投資法人債の合計 | | 89,440 | 89,440 | ― |
| その他有利子負債 | | ― | ― | ― |
| 有利子負債合計 | | 89,440 | 89,440 | ― |

２．金利スワップの設定

（１） 金利スワップの設定の理由

上記「１．資金の借入れ」に記載の 2021 年 8 月 27 日に締結したする個別タームローン貸付契約に基づく借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利変動リスクをヘッジするためです。

（2） 金利スワップ契約の内容

| | |
|---|---|
| 相 手 先 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 想定元本 | 4,350 百万円 |
| 金　　利<br>（注） | 固定支払金利　0.09545%<br>変動受取金利　全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR |
| 開 始 日 | 2021 年 8 月 31 日 |
| 終 了 日 | 2026 年 8 月 31 日 |
| 利 払 日 | 2021 年 11 月 30 日を初回とし、以降 3 ヶ月毎末日 |

（注）本金利スワップの設定により、本金利スワップの設定をした借入れに係る金利は、実質的に、0.69545%で固定化されます。

| | |
|---|---|
| 相 手 先 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 想定元本 | 3,800 百万円 |
| 金　　利<br>（注） | 固定支払金利　0.11060%<br>変動受取金利　全銀協 3 ヶ月日本円 TIBOR |
| 開 始 日 | 2021 年 8 月 31 日 |
| 終 了 日 | 2028 年 8 月 31 日 |
| 利 払 日 | 2021 年 11 月 30 日を初回とし、以降 3 ヶ月毎末日 |

（注）本金利スワップの設定により、本金利スワップの設定をした借入れに係る金利は、実質的に、0.91060%で固定化されます。

3．今後の見通しについて

本借換え及び本金利スワップの設定が運用状況に与える影響は軽微であり、2021 年 8 月 2 日付「2022 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2022 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」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。なお、2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）の決算短信につきましては、2021 年 9 月 14 日に公表予定です。

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

本借換え及び本金利スワップの設定に関わるリスクに関して、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。

以上

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