STARASIA
Investment Corporation

2022年8月16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（借入金額の変更）及び金利スワップ契約の締結に関するお知らせ

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。）が、2022年8月1日付「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」にて公表しました資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）につきまして、下記のとおり借入金額の変更（以下「本借入れの変更」という場合があります。）を決定しましたので、お知らせいたします。

また、当該借入金につきまして、下記のとおり金利スワップ（以下「本金利スワップ」といいます。）の設定について決定しましたので、併せてお知らせいたします。

記

1．本借入れの変更

（1）借入金額の増額

2022年8月1日付「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」にて公表した本借入れの借入金額について、合計7,000百万円から7,200百万円に増額します。

（2）変更の理由

2022年8月1日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました新投資口発行に係る資金調達額が確定し当初の予定より減少したことを踏まえ、借入金額を増額することとしたためです。

（3）変更後の内容

借入金額の増額以外に変更はありません。

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

区分 (注1)	借入先	借入金額 （百万円）	利率 （注3）		借入 実行日	元本 返済期日 （注5）	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2）	7,200	変動	基準金利 （日本円3ヶ月TIBOR）＋0.60％ （注4）	2022年 8月18日	2027年 8月31日	期限 一括返済 （注6）	無担保 無保証

（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、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3） 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4） 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、金利スワップ契約による支払金利の固定化をします。
（注5） 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6） 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7） 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ています。

（４）本借入れの変更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　7,200百万円

②調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

借入金額の増額以外に変更はありません。

具体的な使途	金額	支出予定時期
2022年8月1日付公表「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	7,200百万円	2022年8月18日

（５）本借入れの変更後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本借入れ前	本借入れの変更後	増減
短期借入金	－	－	－
長期借入金	88,640	95,840	7,200
借入金合計	88,640	95,840	7,200
投資法人債	1,000	1,000	－
借入金及び投資法人債の合計	89,640	96,840	7,200

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．本借入れの変更　（３）変更後の内容」に記載の2022年8月16日に締結した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	7,200 百万円
金　　利 （注）	固定支払金利　0.27215% 変動受取金利　全銀協３ヶ月日本円 TIBOR
開 始 日	2022 年８月 18 日
終 了 日	2027 年８月 31 日
利 払 日	2022 年８月 31 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、0.87215%で固定化されます。

３．今後の見通しについて

本借入れの変更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、2022 年８月１日付「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」にて公表した 2023 年１月期（2022 年８月１日～2023 年１月 31 日）及び 2023 年７月期（2023 年２月１日～2023 年７月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。なお、2022 年７月期（2022 年２月１日～2022 年７月 31 日）の決算短信につきましては、2022 年９月 13 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

本借入れの変更に関わるリスクに関して、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

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