STARASIA
Investment Corporation

2024年8月19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、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。

なお、本借入れの一部は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）に基づき実行されるグリーンローンです。

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2024年8月28日締結予定の個別タームローン契約に基づく借入れ

区分（注2）	借入先	借入金額（百万円）（注3）	利率（注4）		借入実行日	元本返済期日（注7）	返済方法（注8）	担保の有無
短期	株式会社三井住友銀行	1,200	変動	基準金利（日本円1ヶ月TIBOR）＋0.20%（注5）	2024年8月30日	2025年1月31日（注9）	期限一括返済	無担保無保証
短期	株式会社三井住友銀行	800	変動	基準金利（日本円1ヶ月TIBOR）＋0.20%（注5）	2024年8月30日	2025年8月29日（注10）	期限一括返済	無担保無保証

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3)	利率 (注4)		借入 実行日	元本 返済期日 (注7)	返済方法 (注8)	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 (注11) (グリーンローン) (注13)	7,440	変動	基準金利 (日本円3ヶ月TIBOR) +0.60% (注6)	2024年 8月30日	2029年 8月30日	期限 一括返済	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12) (グリーンローン) (注13)	8,200	変動	基準金利 (日本円3ヶ月TIBOR) +0.75% (注6)	2024年 8月30日	2031年 2月28日	期限 一括返済	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) 本日現在における借入れ予定金額であり、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」による手取り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2024年9月30日とし、以降、1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、直前の利払日の2営業日前(但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。)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、1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する可能性があります。

(注6) 利払日は、初回を2024年9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、直前の利払日の2営業日前(但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。)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

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。

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する可能性があります。

（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） 物件の売却代金により、2025 年 1 月期中に期限前返済することを予定しています。

（注10） 消費税の還付金等により、2025 年 7 月期中に期限前返済することを予定しています。

（注11） 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 SBI 新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社三十三銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社山形銀行、株式会社北陸銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社群馬銀行及びスルガ銀行株式会社により組成されます。

（注12） 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 SBI 新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社群馬銀行及びスルガ銀行株式会社により組成されます。

（注13） 本フレームワークに基づき、グリーン適格クライテリアを満たす資産の取得に要する資金の借り入れを行うものです。なお、本フレームワークの詳細については、本投資法人のホームページ「グリーンファイナンス・フレームワーク」のページをご参照ください。
（https://starasia-reit.com/ja/esg/greenfinance.html）

（注14） 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

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、2024 年 8 月 30 日取得予定の取得予定資産 4 物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格 34,700 百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに 2024 年 8 月 2 日付「国内不動産信託受益権の取得及びメザニンローン債権への投資の決定並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第 11 回資産入替）に関するお知らせ」にて公表の取得予定資産（不動産等）の取得により減少した手元資金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する場合があります。

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　17,640 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 2024 年 8 月 30 日取得予定の取得予	17,640 百万円	2024 年 8 月 30 日

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。

定資産4物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格34,700百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに2024年8月16日取得済みの取得予定資産（不動産等）の取得により減少した手元資金に充当		

４．本借入れ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	1,000	2,200	1,200
長期借入金	119,840	136,280	16,440
借入金合計	120,840	138,480	17,640
投資法人債	1,000	1,000	－
借入金及び投資法人債の合計	121,840	139,480	17,640

５．今後の見通しについて

本借入れにより、2024年3月15日付「2024年1月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した2025年1月期（2024年8月1日～2025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「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025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（2024年8月19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
・2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025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
・補足説明資料　第7回公募増資及び新規取得資産等の概要

＊本投資法人のホームページアドレス：https://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。