

2018年8月21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

杉原 亨

TEL: 03-5425-1340

資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は、2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表いたしました「ホテル WBF 福岡天神南」（以下「本資産」といいます。）の取得に関し、本日、取得予定日を決定するとともに、取得資金を変更いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本資産の取得予定日及び取得資金

（1）取得予定日の決定

2018年7月23日公表時：2018年12月末日までの営業日で売主及び買主が別途合意する日

本日決定した取得予定日：2018年9月6日

（2）取得資金の変更

2018年7月23日公表時：自己資金及び博多駅東113ビルの譲渡代金

変更後：本日開催の本投資法人役員会にて決議した新投資口の発行（一般募集）（注1）による手取金、新規借入れ予定の借入金（注2）及び自己資金

（注1）詳細は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）詳細は、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 決定及び変更の理由

（1）取得予定日の決定

本資産の取得予定日は、2018年7月23日付売主及び本投資法人間の信託受益権売買契約において2018年12月末日までの営業日で売主及び本投資法人が別途合意する日と定められていましたが、本日、売主と本投資法人との間で譲渡実行に関する合意書を締結し、取得予定日

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、本投資法人の資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更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。

を 2018 年 9 月 6 日に決定しました。

(2) 取得資金の変更

本資産の取得代金は、2018 年 7 月 23 日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」においては、自己資金及び博多駅東 113 ビルの譲渡代金としていましたが、本日開催の本投資法人役員会にて新投資口発行及び資金の借入れの実行を決議したことから、かかる新投資口発行及び借入れによる調達資金並びに自己資金を本資産の取得資金に充当することとしました。

詳細は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

3. 本資産の概要（本日決定及び変更した内容につき下線を付しています。）

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	ホテル WBF 福岡天神南
アセットタイプ	ホテル
売買契約の締結日	2018 年 7 月 23 日
取得予定日	<u>2018 年 9 月 6 日</u>
売主	合同会社 Topcat
取得予定価格（注 1）	1,970 百万円
取得資金	<u>本日開催の本投資法人役員会にて決議した新投資口の発行（一般募集）による手取金、新規借入れ予定の借入金及び自己資金</u>
鑑定評価額（注 2）	1,990 百万円
特記事項	本投資法人は取得の決済を <u>2018 年 9 月 6 日</u> に行うことを予定しており、 <u>2018 年 7 月 23 日の売買契約締結から 1 ヶ月以上先日付となることから、フォワードコミットメント等に該当します。</u> 本投資法人及び売主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の 10%相当額を違約金（損害賠償額の予定）として請求することができる旨が定められています。また、本投資法人が譲渡実行日までに必要な資金調達を行うことができなかった場合、本投資法人は売主における一定の費用の支払を前提に本契約を解除することができることとされています。

（注 1） 取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。

（注 2） 鑑定評価額の詳細については、2018 年 7 月 23 日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」をご参照ください。

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、本投資法人の資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に關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。

4. 本資産取得の日程

2018年7月23日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2018年9月6日	信託受益権取得（予定） 取得代金支払（予定） プロパティ・マネジメント契約締結（予定）

5. 決済方法

本取得の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。

6. 今後の見通し

本日付公表の「2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019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。

7. その他

その他、2018年7月23日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関する補足説明資料」に関して、以下のとおり修正します（修正箇所につき下線を付しています。）。

- （1）2018年7月23日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」中の「1. 本資産入替の理由／①入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）」において、博多駅東113ビルの「第1期（2016年7月期）末の契約賃料単価」を9,585円/坪と記載しましたが、正しくは9,517円/坪であり、また、第1期（2016年7月期）末から2018年5月末までの契約賃料単価の上昇率を7.2%と記載しましたが、正しくは8.0%です。
- （2）2018年7月23日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関する補足説明資料」において、ホテルWBF福岡天神南の償却後鑑定NOI利回りを3.9%と記載しましたが、正しくは3.8%です。

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並びに譲渡に関するお知らせ
- ・2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019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
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・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
- ・将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ
- ・本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料

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、本投資法人の資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更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。

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 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、本投資法人の資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更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。