

各位

不動産投資信託証券発行者名

大江戸温泉リート投資法人

代表者名 執行役員

桐原 健

(コード番号:3472)

資産運用会社名

大江戸温泉アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

桐原 健

問合せ先 取締役 財務部長兼企画管理部長 本多智裕

(TEL. 03-6262-5456)

資金の借入れ及び今後の物件取得に関するお知らせ

大江戸温泉リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、以下のとおり資金の借入れを行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

## 記

## 1. 本借入れの理由

2023年5月31日を返済期日とする短期借入金2,120百万円、及び長期借入金3,338百万円の返済原資の一部に充当するため。

(注) 詳細は2019年5月22日付、2022年8月26日付、及び2023年2月24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。なお、約定返済等を考慮した本借入れ前の既存借入金の残高は4,362百万円となります。

## 2. 本借入れの内容

## (1) 長期借入金(注1)

- ① 借 入 先：株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)
- ② 借 入 金 額：4,362百万円
- ③ 利 率(注3)：基準金利(全銀協日本円TIBOR)(注4)(注5)+0.75%
- ④ 借入実行日(注6)：2023年5月31日
- ⑤ 借 入 方 法：上記借入先との間で2023年5月29日に個別貸付契約を締結
- ⑥ 利 払 期 日(注6)：2023年6月末日を初回とし、以降1か月毎末日及び元本返済期日
- ⑦ 元本返済期日(注6)：2024年5月31日
- ⑧ 元本返済方法(注6)：初回を2023年7月末日とし、以降3か月毎末日に30,559千円を弁済し、残額を最終の元本弁済日に弁済する
- ⑨ 担 保 の 有 無：有担保・無保証

(注1) 「短期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年以内である借入れをいい、「長期借入金」とは、借入実行日から元本返済期日までの期間が1年超である借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社東京スター銀行、及び株式会社三十三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ません。以下同じです。

(注4) 各利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日(ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日)の2営業日前の時点における全銀協日本円TIBORのうち、各利息計算期間に対応

する期間の利率となります。ただし、何らかの理由でかかる利率が公表されない場合は、契約書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。また、いずれの利率についても、0%を下回る場合には、0%とします。

(注5) 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/>) でご確認いただけます。

(注6) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

### 3. 本借入れ後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	2,094	—	△2,094
長期借入金(注)	7,540	9,634	+2,094
借入金合計	9,634	9,634	—
投資法人債	—	—	—
借入金及び投資法人債の合計	9,634	9,634	—
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	9,634	9,634	—

(注) 長期借入金は、1年内返済予定額を含んだ金額を記載しています。

### 4. リファイナンスの結果と今後の物件取得について

本投資法人は、長期化したコロナ禍における経営課題の一つであったリファイナンスリスクの解消のために、保有物件の一部を譲渡(注)し、約定に基づく既存借入金の一部期限前弁済を行った残額を手元資金として留保しておりました。しかしながら、本リファイナンスの完了により、当該リスクは低減されたと資産運用会社としては判断しています。

(注) 2022年11月15日付「国内不動産の譲渡に関するお知らせ(大江戸温泉物語かもしか荘・大江戸温泉物語きのさき)」をご参照ください。

今後、本投資法人は、資産規模拡大に向けた成長軌道にのせるべく、当該手元資金を含めた余剰資金20億円程度の全部または一部に加え、新規借入金等を活用し、主にスポンサー以外のアコモデーション施設の新規取得を図り、資産規模の回復を図りより魅力的なREIT運営を目指します。

なお、具体的なアコモデーション施設の新規取得については、2023年2月24日付「投資法人における運用ガイドラインの一部変更及び資産運用会社における運用実務ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」でお知らせした内容に従って投資判断を行い、具体的な投資が決定した段階でお知らせいたします。

### 5. 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

本借入により、2022年11月期(第13期)(2023年2月24日提出)有価証券報告書記載の「第一部 ファンド情報第1 ファンドの状況 3 投資リスク」の内容に変更は生じません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://oom-reit.com/>