

2019年1月8日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号

恵比寿ネオナート

ジャパン・ホテル・リート投資法人

代表者名 執行役員

増田 要

(コード番号：8985)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 古川 尚志

問合せ先 管理本部 I R部長 花村 誠

TEL：03-6422-0530

資金の借入れ（新規）に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・リート投資法人（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。）に関し、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本借入れの理由

ヒルトン東京お台場の不動産信託受益権及び付随する動産（以下「本受益権等」と総称します。）の取得資金の一部に充当するため。

本受益権等の概要については、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋）」をご参照下さい。

2. 本借入れの内容

(1)

ローン名称	タームローン 53
借入先	株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社西日本シティ銀行、損害保険ジャパン日本興亜株式会社
借入金額	2,500百万円（予定）
利率	未定（固定金利）（注1）
借入日	2019年4月8日（予定）
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資金の借入れ（新規）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

利払日	初回を 2019 年 9 月 30 日とし、以降、毎年 3 月末日及び 9 月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2024 年 3 月 29 日（借入期間：約 5 年）
担保の有無	無担保・無保証

(2)

ローン名称	タームローン 54
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行
借入金額	7,500 百万円（予定）
利率	基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+0.55%（注 2）（注 3）（注 4）
借入日	2019 年 4 月 8 日（予定）
借入方法	2013 年 11 月 13 日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき 2019 年 3 月 11 日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を 2019 年 4 月 30 日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）とし、以降各月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2027 年 3 月 31 日（借入期間：約 8 年）
担保の有無	無担保・無保証

(3)

ローン名称	タームローン 55
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行
借入金額	18,000 百万円（予定）
利率	基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+0.60%（注 2）（注 3）（注 4）
借入日	2019 年 4 月 8 日（予定）
借入方法	2013 年 11 月 13 日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき 2019 年 3 月 11 日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約

<ご注意>この文書は、本投資法人の資金の借入れ（新規）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

利払日	初回を 2019 年 4 月 30 日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）とし、以降各月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2028 年 3 月 31 日（借入期間：約 9 年）
担保の有無	無担保・無保証

(4)

ローン名称	タームローン 56
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000 百万円（予定）
利率	基準金利（全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR）+0.275%（注 2）（注 3）
借入日	2019 年 4 月 8 日（予定）
借入方法	2013 年 11 月 13 日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき 2019 年 3 月 11 日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を 2019 年 4 月 30 日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）とし、以降各月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2020 年 3 月 31 日（借入期間：約 1 年）
担保の有無	無担保・無保証

（注 1）未定のものにつきましては、決定した時点でお知らせいたします。

（注 2）初回の利息計算期間に係る基準金利につきましては、決定した時点でお知らせいたします。

（注 3）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の 2 営業日前における全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR となります。なお、全銀協 1 ヶ月日本円 TIBOR につきましては、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/rate/> でご確認ください。

（注 4）タームローン 54 及び 55 につきましては、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定です。詳細につきましては、決定した時点でお知らせいたします。

（注 5）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、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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資金の借入れ（新規）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘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訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 2019年4月8日時点の本借入れ実行後の有利子負債の状況（予定）

（単位：百万円）

区分		実行前	実行後	増減額
	短期借入金	0	2,000	+2,000
	長期借入金(注2)	103,071	131,071	+28,000
借入金合計(注3)		103,071	133,071	+30,000
投資法人債合計		33,600	33,600	0
有利子負債合計		136,671	166,671	+30,000

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 1年以内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含んでいます。

(注3) 借入金合計は、2018年11月22日付「資金の借入れ（新規）に関するお知らせ」及び同月28日付「資金の借入れ（金利決定）に関するお知らせ」で公表したホテルセントラータ博多の改装に係る借入金（タームローン51及び52）のうち、2019年4月30日付及び同年7月31日付で借入予定の計2,400百万円を含んでいません。

*本借入れ実行後かつ本受益権等取得後の総資産LTVは40.6%となる見込みです。なお、総資産LTVは、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部が行使され、加えて第三者割当による新投資口発行の全部についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提とした、2018年12月7日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準とした本日現在における公募及び第三者割当による新投資口発行の手取金見込額に基づいて算出したものであり、当該手取金の実際の調達額により変動する可能性があります。

4. 今後の見通し

本借入れ後の運用状況の予想は、本日付「2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2019年12月期（第20期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

本借入れに関わるリスクにつきましては、本日提出した有価証券届出書に記載の「投資リスク」の内容から重要な変更はありません。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資金の借入れ（新規）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘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訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、発行法人又は売出人より入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。