

2021年11月10日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区京橋三丁目6番18号  
 星野リゾート・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 秋本 憲二  
 (コード番号: 3287)

資産運用会社名  
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント  
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二  
 問合せ先 取締役財務管理本部長  
 蕪木 貴裕  
 (TEL: 03-5159-6338)

## 資産（メザニンローン債権）の取得に関するお知らせ

### (T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権)

星野リゾート・リート投資法人（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株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、本投資法人による資産（メザニンローン債権）（以下「取得予定ローン債権」といいます。）の取得を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定ローン債権の取得の相手方は、本日現在、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当します。したがって、本資産運用会社は、取得予定ローン債権の取得の決定にあたり、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2021年11月10日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

### 記

#### 1. 取得の概要

(1)	売買契約締結日	2021年11月10日
(2)	取得予定日	2021年12月1日（決済日）
(3)	取得先	後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(4)	決済方法	引渡時に全額支払い（予定）
(5)	取得予定ローン債権の種類	金銭債権 「（仮称）ホテルWBFグランデ関西エアポート」（注1）を所有するT L S 5 特定目的会社に対する劣後貸付債権（ノンリコースローン）
(6)	取得予定ローン債権の概要	
	名称	T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権
	額面金額	750百万円
	取得予定価格	750百万円（注2）
	金利	① 適用利率 予定返済期日（注3）までの期間：年率10.50% 予定返済期日の翌日から最終返済期日までの期間：年率11.50% ② PIK利息 取得予定ローン債権については、下記の計算式で算出される金額の利息（以下「PIK利息」といいます。）が発生し、各利

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

		<p>払日にそれぞれ自動的に予定返済期日（予定返済期日が延長された場合には最終返済期日）まで支払が繰り延べられるものとします。なお、PIK利息については、元本に組み入れられず、重ねて利息は付されません。</p> <p>取得予定ローン債権に係るPIK利息の金額＝          [利息計算期間の初日における取得予定ローン債権の元本残高] × [2.00%] × [当該利息計算期間の実日数] ÷ 365</p>										
	利払期日	毎月末日並びに予定返済期日及び最終返済期日										
	最終返済期日	2024年7月31日（注4）										
	裏付資産	「（仮称）ホテルWBFグランデ関西エアポート」（以下「本裏付資産」といいます。）（注5）										
(7)	取得予定ローン債権に係るストラクチャーの概要	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">T L S 5 特定目的会社</th> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">本裏付資産等 (注6)</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">デット (ノンリコー ス債権等)</td> <td style="text-align: center;">取得予定ローン債権に 優先するローン債権</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">取得予定ローン債権 750百万円 (取得予定ローン債権) クラスD貸付人：株式会社星野 リゾート (本投資法人により取得予定)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">エクイティ (優先出資 等)</td> <td style="text-align: center;">取得予定ローン債権に 劣後する特定社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1号優先出資(A) 750百万円 1号優先出資(A)社員：株式会 社星野リゾート 株式会社星野リゾート以外の優先 出資・特定出資（1号優先出資 (A)に劣後するものを含まず。）</td> </tr> </table> <p>① 本投資法人は、2021年12月1日又はクラスD貸付人及び本投資法人間で別途書面にて合意した日に、クラスD貸付人から、取得予定ローン債権（元本金額：金750百万円）を取得する予定です。</p> <p>② 取得予定ローン債権は、利払い及び元本の返済の順位において、取得予定ローン債権に優先するローン債権（元本金額合計7,860百万円）に劣後します。一方で、借入人（T L S 5 特定目的会社をいいます。以下同じです。）の発行する特定社債及び優先出資等（以下「エクイティ等」と総称します。）に優先します。</p> <p>③ 元本の返済においては、万一、本裏付資産等の価値が下落した場合でも、最初にエクイティ等の毀損が生じ、エクイティ等がすべて毀損した後に初めて取得予定ローン債権の元本が毀損されます。</p> <p>④ 取得予定ローン債権について、取得予定ローン債権に優先するローン債権が完済されるまでの間の各利払日において、クラスD貸付人に対して支払われるべき利息の支払に不足する場合には、当該不足額に対応する金額についての返済期日は、翌利払日に変更されます（以下、かかる利息を「繰越利息」といいます。）。繰越利息については、元本に組み入れられず、重ねて利息は付されません。</p> <p>⑤ 本裏付資産鑑定評価額(注7)は12,900百万円であり、これに対する借入人のデット（取得予定ローン債権に優先するローン債権、取得予定ローン債権及び取得予定ローン債権に劣後する特定社債上位債権。合計8,710百万円）の比率は約67.5%となります。したがって、本投資法人は、かかる本裏付資産鑑定評価額に対する借入人のデットの比率から、取得予定ローン債権の元本毀損のリスクは比較的低いと判断しています。</p>	T L S 5 特定目的会社			本裏付資産等 (注6)	デット (ノンリコー ス債権等)	取得予定ローン債権に 優先するローン債権	取得予定ローン債権 750百万円 (取得予定ローン債権) クラスD貸付人：株式会社星野 リゾート (本投資法人により取得予定)	エクイティ (優先出資 等)	取得予定ローン債権に 劣後する特定社債	1号優先出資(A) 750百万円 1号優先出資(A)社員：株式会 社星野リゾート 株式会社星野リゾート以外の優先 出資・特定出資（1号優先出資 (A)に劣後するものを含まず。）
T L S 5 特定目的会社												
本裏付資産等 (注6)	デット (ノンリコー ス債権等)	取得予定ローン債権に 優先するローン債権										
		取得予定ローン債権 750百万円 (取得予定ローン債権) クラスD貸付人：株式会社星野 リゾート (本投資法人により取得予定)										
	エクイティ (優先出資 等)	取得予定ローン債権に 劣後する特定社債										
		1号優先出資(A) 750百万円 1号優先出資(A)社員：株式会 社星野リゾート 株式会社星野リゾート以外の優先 出資・特定出資（1号優先出資 (A)に劣後するものを含まず。）										
(8)	株式会社星野リゾートの優先交渉権の概要(注8)	<p>借入人は、本裏付資産を売却しようとする場合には、売却する意向を有する旨を、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」といいます。）に対して書面により通知します。</p> <p>星野リゾートは、かかる通知を受領した日から10営業日以内に借入人に購入の意思表示を書面により通知を行うことで、2か月間優先的に本裏付資産の取得交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を取得します（ただし、本裏付資産の売買条件につき、①</p>										

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

		本裏付資産の売買価格について、借入人がその裁量において合理的に満足することができる金額であることを要し、また②借入人が既に第三者から本裏付資産の購入の申込（意向表明を含みます。）を受けている場合、当該申込の条件以上の条件であることを要します。）。	
(9)	借入人の概要		
	商号	T L S 5 特定目的会社	
	本店所在地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15 東京ユナイテッド総合事務所内	
	代表者の役職・氏名	取締役 池田 卓也	
	資本金	10 万円（特定資本金の額）	
	設立年月日	2018 年 7 月 27 日	
	純資産	借入人の承諾を得られなかったため、開示していません。	
	総資産	借入人の承諾を得られなかったため、開示していません。	
	優先出資者及び特定出資者	星野リゾート以外の優先出資者及び特定出資者については、借入人の承諾を得られなかったため、開示していません。	
	事業内容	① 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に関する業務 ② その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務	
	本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と借入人との間には、記載すべき資本関係はありません。
		人的関係	本投資法人・本資産運用会社と借入人との間には、記載すべき人的関係はありません。
		取引関係	本投資法人・本資産運用会社と借入人との間には、記載すべき取引関係はありません。
		関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

- (注1) 「(仮称) ホテル WBF グランデ関西エアポート」という名称は本日現在の仮称であり、今後、借入人等により正式名称が決定される予定であり、本物件の運営開始時点の名称は、「(仮称) ホテル WBF グランデ関西エアポート」から変更される可能性があります。
- (注2) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定ローン債権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「予定返済期日」とは、2024 年 7 月 31 日をいいます。
- (注4) 取得予定ローン債権の元本最終返済期日は予定返済期日（2024 年 7 月 31 日）ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終返済期日（2026 年 1 月 31 日）まで延長されます。また、本裏付資産が売却されるなど一定の事由により、最終返済期日前に返済される可能性があります。
- (注5) 本裏付資産の詳細については、後記「3. 本裏付資産の概要」をご参照ください。
- (注6) 本裏付資産等には、本裏付資産のほか、組成コスト、リザーブ金等が含まれています。
- (注7) 「本裏付資産鑑定評価額」は、借入人から提供を受けた 2021 年 3 月 1 日を価格時点とする未開業・オペレーター未定の状態を前提とした自用の建物及びその敷地としての鑑定評価額を記載しています。当該鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価額ではありません。
- (注8) 当該優先交渉権を保有しているのは星野リゾートであり、本投資法人ではありませんが、本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約に基づき、当該物件を売却する際には、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該物件に関する情報の提供を受けることができます。以下同じです。
- (注9) 借入人のアセット・マネージャーについては、借入人の承諾を得られなかったため、開示していません。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、スポンサーパイプラインからの物件取得（スポンサーサポート契約の活用）、星野リゾートグループ（星野リゾート、並びにその親会社及びその子会社を総称していいいます。以下同じです。）が再生完了した物件の取得（星野リゾートグループの再生ノウハウの活用）、星野リゾートグループ以外貸借物件の取得（本資産運用会社独自ルート）のみならず、星野リゾートグループと協働する手法（協働投資ストラクチャー）といった様々な取得手法を活用することにより、物件取得の可能性や取得の効率を向上させることを目指しており、これらにより継続的に外部成長を進めていく方針です。

かかる方針の下、本投資法人は、将来的な取得の機会を創出(注1)することを企図して、星野リゾ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

ートグループと協議を重ね、本投資法人がこれまで星野リゾートグループと行ってきた協働投資ストラクチャーの活用の新たな一態様として、星野リゾートグループが優先出資をしている本裏付資産の開発のための特別目的会社であるT L S 5特定目的会社に対する劣後ローン債権を本投資法人が星野リゾートグループから取得し、それにより、本裏付資産に間接的に投資をすることを決定いたしました。

T L S 5特定目的会社に対する劣後ローン債権は、T L S 5特定目的会社に対する優先ローン債権（シニアローン債権）に元利金の支払等において劣後して取り扱われるローン債権であり、いわゆるメザニンローン債権（注2）に該当します。

本投資法人は、メザニンローン債権への投資による安定的かつ高い収益の確保を企図し、「（仮称）ホテル WBF グランデ関西エアポート」を裏付資産とするメザニンローン債権である取得予定ローン債権を、2021年11月10日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行の調達資金により、取得します。

取得予定ローン債権は2024年7月を最終返済期日としていますが、取得予定ローン債権返済に伴う物件売却に際して1号出資(A)を保有する星野リゾートは優先交渉権を取得していることから、取得予定ローン債権の取得は、本投資法人にとって将来的なパイプラインの拡充につながり得る投資であると考えています。

（注1）本投資法人が本裏付資産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

（注2）SPCを用いた不動産流動化が行われる場合、資本性の資金（エクイティ）による調達と、ローンや社債発行等の負債性の資金（デット）による調達が併用されるのが一般的であり、この負債性の資金の調達方法として、銀行その他金融機関によるローンに加えて、返済順位等においてこれらに劣後するローンが実施される場合があり、このように返済順位等において劣後するローンをメザニンローンといい、メザニンローンに優先するローンをシニアローンといいます。

メザニンローンは、返済順位等においてシニアローンに劣後する代わりに、シニアローンよりも金利が高く設定されることが一般的です。

したがって、元利金が予定どおり返済される場合には、シニアローンに比べて高い収益を実現することができますが、裏付けとなる不動産等からの収入が減少し又は不動産等の価値が下落する等の原因によりシニアローン及びメザニンローンの元利金の全額を支払うことができない場合には、シニアローンへの支払が優先され、その結果メザニンローンの元利金が予定どおり支払われないこととなります。

もっとも、メザニンローンへの支払は、原則として資本性の資金（エクイティ）への支払に優先して行われるため、不動産等の価値が下落した場合でも、最初に資本性の資金（エクイティ）の元本の毀損が生じ、資本性の資金（エクイティ）がすべて毀損した後初めてメザニンローンの元本が毀損することになるため、資本性の資金（エクイティ）よりは相対的に安全性が高い資産と一般に評価されています。

### 3. 本裏付資産の概要

（仮称）ホテルWBFグランデ関西エアポート		分類	未定	
		用途	ホテル	
所在地	大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地833			
交通	南海電気鉄道南海空港線及びJR関西空港線「りんくうタウン」駅より徒歩2分			
土地	地番	大阪府泉佐野市りんくう往来北1番地833	竣工年月	2020年8月
	建蔽率	80%	構造/階数	鉄骨造陸屋根地下1階付22階建
	容積率	600%	延床面積	28,975.89㎡
	敷地面積	2,954.00㎡	室数	700室
	所有形態	所有権	棟数	1棟
			設計者	株式会社日企設計
所有形態	所有権	施工者	日本国土開発・旭工建・宇佐美組特定建設工事共同企業体	
所有形態	所有権	所有形態	所有権	
賃貸借の概要	該当事項はありません。			

（注1）上記は、本日現在の情報に基づいて記載しており、今後予告なく変更される可能性があります。なお、本投資法人が本裏付資産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

（注2）「交通」は、本投資法人の調査に基づき記載しています。

#### <本資産運用会社における本裏付資産の評価>

本物件は、関西国際空港の対岸に位置する大阪府の副都心のひとつである「りんくうタウン」に位置しています。りんくうタウンは、大阪府泉佐野市・田尻市・泉南市の2市1町にまたがるゲートシ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

ティ拠点として、1994年9月の関西国際空港開業に合わせて埋立造成されたエリアであり、また、関西空港にもっとも近い対岸エリアのため、訪日外国人が空港に到着して最初に触れ、最後に訪れる地域であるともいえます。

本物件の最寄駅は「りんくうタウン駅」であり、南海電気鉄道及び西日本旅客鉄道が乗り入れています。本物件は、りんくうタウン駅の北口出口のすぐ正面に位置することから、同駅ホームや北口側のペデストリアンデッキなどからの視認性は極めて良好です。また、本物件周辺には、「りんくうプレミアム・アウトレット」や「関空アイスアリーナ」といったショッピング・レジャー施設が点在していることから、コロナ禍の終息後、より一層の賑わいが期待され、本物件はその恩恵を享受できるものと、本投資法人は考えています。

#### 4. 取得先の概要

商号	株式会社星野リゾート	
本店所在地	長野県北佐久郡軽井沢町大字長倉 2148 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 十川 隆	
資本金	10 百万円	
設立年月日	1951 年 1 月 11 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾートホールディングス 100.0%	
主な事業内容	リゾート運営事業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社であり、本日現在、本投資法人の投資口を 1,226 口保有しています。
	人的関係	本資産運用会社は、取得先より出向者を 1 名受け入れています。また、本資産運用会社の従業員 1 名が、取得先の従業員を兼務しています。
	取引関係	本日現在、本投資法人より「星のや軽井沢」、「界 鬼怒川」及び「星のや富士」を賃借し、また、本投資法人に対し、「星のや軽井沢」の土地を賃貸しています。更に、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び商標の使用等に関する覚書を締結しています。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

#### 5. 利害関係人等との取引

取得予定ローン債権の取得の相手方は、本資産運用会社の親会社です。そのため、取得予定ローン債権の取得の相手方は、投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、取得予定ローン債権の取得を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2021 年 11 月 10 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

## 6. 今後の見通し

取得予定ローン債権の取得による 2022 年 4 月期（2021 年 11 月 1 日～2022 年 4 月 30 日）及び 2022 年 10 月期（2022 年 5 月 1 日～2022 年 10 月 31 日）における本投資法人の運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2022 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに 2022 年 10 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。

以 上

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産（メザニンローン債権）の取得に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。