



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成28年8月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 宮下 修
(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4892)

資金の借入、金利スワップ契約締結のお知らせ

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、資金の借入（以下、「本借入」という。）および金利スワップ契約締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本借入の理由

本投資法人は、成長に向けたアクションプラン（注）に基づき、スポンサーサポートを最大限活用したポートフォリオ成長の実現により、投資主価値の最大化を目指しております。

本投資法人は、上述取組みを踏まえ、2016年7月22日付発表の「新投資口発行および投資口売出しのお知らせ」、および「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（ホテル10物件）」に記載のとおり、公募増資により調達する資金、本借入による借入金および自己資金により、上述「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（ホテル10物件）」に記載の特定資産（10物件）を取得することを予定しています。

（注）アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。
また、アクションプランは、現時点での計画であり、今後随時変更する可能性があります。

2. 借入金の内容

① タームローンⅢ

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行（新規）、株式会社西日本シティ銀行（新規）
借入金額 : 2,000百万円
借入予定日 : 2016年8月17日
資金使途 : 特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
元本返済期日 : 2020年2月29日（注1）
元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（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。

借入利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.55% (注2)
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は2016年8月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保 : 無担保・無保証

② タームローンⅣ

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会
りそな銀行、株式会社福岡銀行(新規)、株式会社西日本シティ銀行(新規)
借入金額 : 4,500百万円
借入予定日 : 2016年8月17日
資金使途 : 特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
元本返済期日 : 2023年2月28日 (注1)
元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済
借入利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.75% (注2)
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は2016年8月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保 : 無担保・無保証

③ タームローンⅤ

借入先 : 株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会
りそな銀行、株式会社福岡銀行(新規)、株式会社西日本シティ銀行(新規)
借入金額 : 4,500百万円
借入予定日 : 2016年8月17日
資金使途 : 特定資産の取得資金および関連する諸費用の一部の支払
元本返済期日 : 2023年8月31日 (注1)
元本返済方法 : 元本返済期日に一括返済
借入利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.80% (注2)
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は2016年8月末、最終回は元本返済期日と同日)
担保 : 無担保・無保証

(注1) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

(注2) 2016年8月17日から2016年8月31日までの金利は、タームローンⅢについては0.56836%、タームローンⅣについては0.76836%、タームローンⅤについては0.81836%となります。なお、本借入は後述3.のとおり、タームローンⅣ、タームローンⅤについては金利スワップ契約を締結するため実質的に固定化されます。

ご注意: この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(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。

3. 金利スワップ契約

(1) 金利スワップ契約締結の理由

本借入のうちタームローンIVおよびタームローンVについて支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため。

(2) 金利スワップ契約の内容

① タームローンIV

相手先 : 株式会社みずほ銀行
想定元本 : 4,500百万円
契約締結日 : 2016年8月15日
開始日 : 2016年8月17日
終了日 : 2023年2月28日 (注1)
金利 : 固定支払金利 0.90750% (注2)
変動受取金利 1ヶ月円TIBOR+0.75%
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は2016年8月末、最終回は元本返済期日と同日)

② タームローンV

相手先 : 株式会社三井住友銀行
想定元本 : 4,500百万円
契約締結日 : 2016年8月15日
開始日 : 2016年8月17日
終了日 : 2023年8月31日 (注1)
金利 : 固定支払金利 0.98500% (注2)
変動受取金利 1ヶ月円TIBOR+0.80%
利払期日 : 借入予定日以降の各月最終営業日
(初回は2016年8月末、最終回は元本返済期日と同日)

(注1) 当該日が営業日以外の日には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

(注2) 本金利スワップ契約締結により、タームローンIVにかかる金利は実質的に0.90750%で、また、タームローンVにかかる金利は実質的に0.98500%で固定化されます。

4. 今後の見通し

本借入による、2016年7月22日付発表の「2017年1月期の運用状況および分配金の予想の修正ならびに2017年7月期の運用状況および分配金の予想のお知らせ」に記載の2017年1月期および2017年7月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

5. その他

本借入に関わるリスクに関して、2016年7月22日付で提出いたしました有価証券届出書における「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」から重要な変更はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（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。

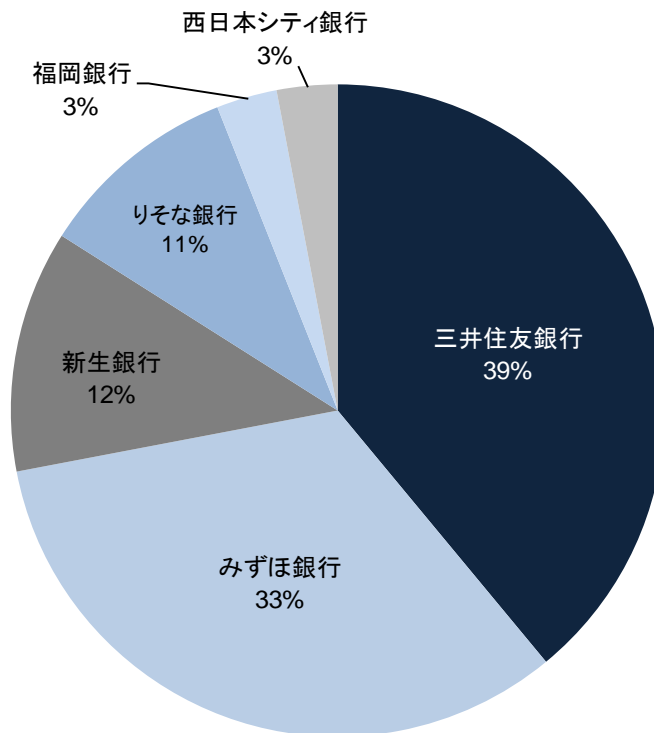
【ご参考】

① 借入金等の状況

(単位：百万円)

	本借入実施前 (2016年7月末日時点)	本借入実施後 (2016年8月17日時点予定)	増減
短期借入金	0	0	0
1年内返済予定の長期借入金	0	0	0
長期借入金	8,500	19,500	11,000
借入金合計	8,500	19,500	11,000
投資法人債	0	0	0
借入金および投資法人債の合計	8,500	19,500	11,000
その他有利子負債	0	0	0
有利子負債合計	8,500	19,500	11,000

② 借入先の分散状況 (2016年8月17日時点予定)



(注1) グラフ内の金融機関の名称は略称を使用しています。

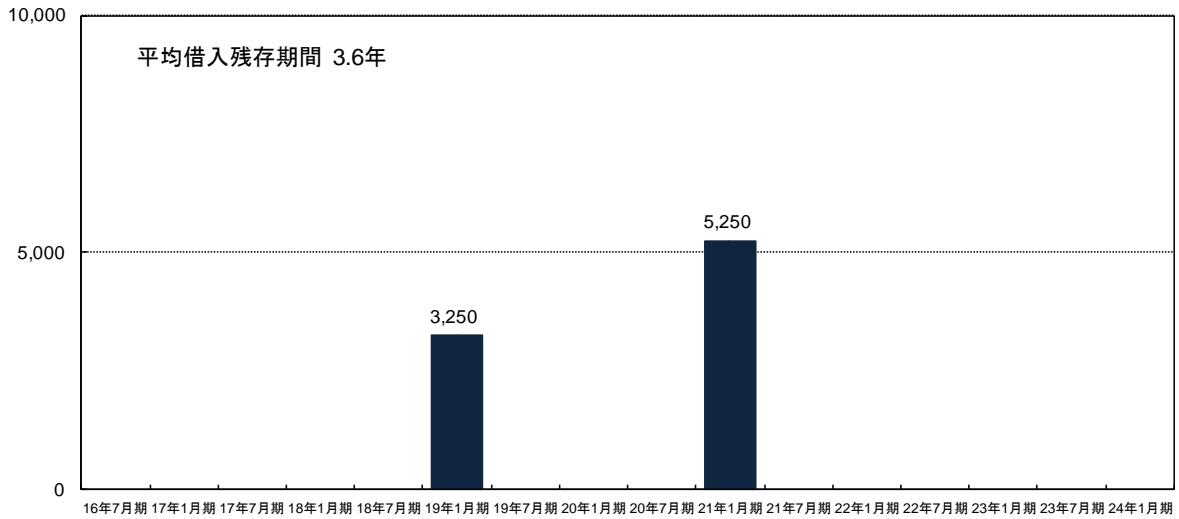
(注2) 借入金残高ベースの割合は小数第1位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（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。

③ 借入金返済期限の分散状況および平均借入残存期間

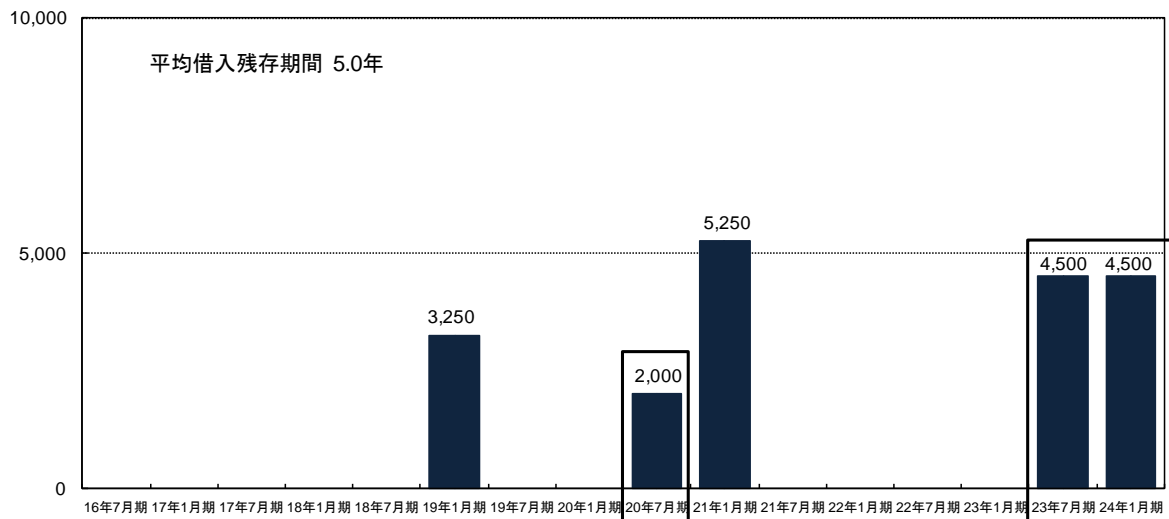
本借入実施前（2016年7月末日時点）

（単位：百万円）



本借入実施後（2016年8月17日時点予定）

（単位：百万円）



（注）「平均借入残存期間」は、当該時点における各借入金の残存期間を各借入金残高で加重平均して小数第2位を四捨五入しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売届出目論見書ならびに訂正事項分（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。

【本投資法人のアクションプラン】

	ステージⅠ	ステージⅡ
	外部成長／内部成長／強固な財務基盤を通じ、分配金の安定成長を図る	
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・ スポンサーサポートを最大限活用し、資産規模の早期拡大の実現を目指す ・ 宿泊主体・特化型ホテル(注1)に優先的に投資 ・ コンバージョン(注4)案件、サービスアパートメント等の宿泊施設取得 ・ SPCへの出資等による資産取得への取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定性と成長性を追求できる、分散の効いたポートフォリオの構築 ・ 好立地の宿泊主体・特化型ホテル(注1)に加え、フルサービスホテル(注2)／リゾートホテル(注3)等の取得 ・ 既存ホテルの価値向上に加え、新築ホテルの取得による規模の拡大
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル運営のモニタリングとオペレーターへの助言による運営の効率化 ・ 効果的かつ戦略的なCAPEX(注5)の実施(注6)によるホテル収益の向上・賃料増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・ オペレーターとの協働による費用削減、コントロール ・ 賃貸借契約の見直し、リブランドを含む収益改善策の検討
財務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産規模拡大に伴う、より強固なレンダーフォーメーションの確立 ・ 適切なLTV(注6)コントロール ・ 金利リスクマネジメントに向けた施策 ・ 発行体格付の取得に向けた準備 ・ グローバルインデックス組入に向けた準備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 発行体格付の取得を目指す ・ 資金調達手段の多様化 ・ 適切なLTV(注7)、金利リスクマネジメントに向けた施策の継続 ・ グローバルインデックスへの組入を目指す
	資産規模拡大による、成長基盤の確立	投資対象の多様化、分散化 安定性と成長性の追求

(注1) 「宿泊主体・特化型ホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテルをいいます。

(注2) 「フルサービスホテル」とは、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市および市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテルをいいます。

(注3) 「リゾートホテル」とは、観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテルをいいます。

(注4) 「コンバージョン」とは、物件の現状の建物用途を変更することをいいます。

(注5) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を目的とした支出を意味します。以下同じです。

(注6) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。

(注7) 「LTV」は、下記の計算式により算出されます。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高}) / \text{総資産額} (*)$$

(*) 「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の資金の借入、金利スワップ契約締結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および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（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。