

平成 15 年 11 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号
プレミア投資法人
代表社名 執行役員 吉田和美
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
執行役員 総合企画部長 安武文宏
兼 投資運用部付部長
(TEL:03-5772-8551)

資金の借入に関するお知らせ

プレミア投資法人は、平成 15 年 11 月 17 日開催の役員会において、資金の借入(以下「本借入」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. 借入の理由

不動産信託受益権^(注)の購入資金に充てるとともに、既存の短期借入金の返済に充てるため。

(注)上記の不動産信託受益権とは、平成 15 年 10 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載した取得予定資産 4 物件に係る不動産信託受益権で、後記「3.資金使途」とおりです。

2. 借入の内容

A. 借入金額及び借入先 (単位:百万円)

	借入金額		
	変動金利型	固定金利型	合計
中央三井信託銀行株式会社	-	2,350	2,350
株式会社りそな銀行	-	2,350	2,350
株式会社 UFJ 銀行	2,350	-	2,350
株式会社あおぞら銀行	2,350	-	2,350
合計	4,700	4,700	9,400

B. 金利等

変動金利型: 3ヶ月物 TIBOR レート+0.95%(年利を日割換算)

但し、平成 15 年 11 月 18 日から平成 16 年 2 月 27 日までの利息計算期間については年利 1.0325%として決定済です。

3ヶ月の利息計算期間(初回のみ平成 15 年 11 月 18 日から平成 16 年 2 月 27 日まで)毎に上記計算式に従って算出します。

固定金利型: 年利 1.78125%

C. 借入期間 : 5 年

D. 借入予定日 : 2003 年 11 月 18 日

E. 返済期日 : 2008 年 11 月 18 日(但し、当該日が営業日でない場合には、当該日の直前の営業日)

F. 返済方法 : 期限一括返済

G. 担保 : 後記「4. 担保対象物件一覧」記載の8物件をそれぞれ信託財産とする8つの信託受益権に第1順位の質権を設定(信託解除した場合は解除対象となった信託の信託不動産に対して第1順位の抵当権を設定)

3. 資金使途

平成15年10月20日付「資産の取得に関するお知らせ」に記載した以下の4物件に係る不動産信託受益権の購入資金の一部に充当するとともに既存の短期借入金の返済に充当します。

取得予定資産(平成15年11月18日取得予定)

物件名	ホームウッドビル	六本木グリーンテラス	ビーサイト芝公園	ビーサイト大崎
所在地	東京都港区西麻布四丁目12番19号	東京都港区六本木三丁目3番23号	東京都港区芝一丁目10番8号	東京都品川区大崎五丁目5番15号
取得価格 ^(注)	5,090百万円	4,678百万円	2,181百万円	1,072百万円
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅	共同住宅
敷地面積	2,983.96 m ²	2,276.48 m ²	344.59 m ²	474.67 m ²
建物延床面積	8,269.98 m ²	8,332.22 m ²	2,548.44 m ²	1,462.62 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付 7階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付 7階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期	昭和63年8月	平成14年10月	平成15年2月	平成14年12月
戸数	28戸	33戸	88戸	64戸

(注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)及び信託財産に留保されている留保金を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

4. 担保対象物件一覧

	物件名	取得(取得予定)時期	取得価格(百万円) ^(注)
物件1	NARA BUILDING	平成15年2月26日	1,580
物件2	キャビンアリーナ赤坂	平成15年4月4日	1,330
物件3	ビュロー紀尾井町	平成15年7月1日	1,840
物件4	キャビンアリーナ南青山	平成15年9月1日	1,070
物件5	ホームウッドビル	平成15年11月18日(取得予定)	5,090
物件6	六本木グリーンテラス	平成15年11月18日(取得予定)	4,678
物件7	ビーサイト芝公園	平成15年11月18日(取得予定)	2,181
物件8	ビーサイト大崎	平成15年11月18日(取得予定)	1,072

(注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)及び信託財産に留保されている留保金を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

前記各物件を信託財産とする不動産信託受益権に第1順位の質権を設定します。

以上

[添付資料]

参考資料1 本借入後の借入金残高の状況

本資料は、倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

【参考資料 1】 本借入後の借入金残高の状況(平成 15 年 11 月 18 日現在)

(単位:百万円)

		本件実行前	本件実行後	増減
短期	極度ローン ^(注 1)	4,500	4,500	0
長期	タームローン	20,000	20,000	0
	タームローン ^(注 2)	1,100	0	1,100
	シリーズ 2 タームローン(本借入)		9,400	9,400
借入金合計		25,600	33,900	8,300
有利子負債比率(%) ^(注 3, 4)		41.5	48.4	6.9

(注 1) 上記極度ローンの返済は 2 度に分けて実行する予定です。4,500 百万円のうち 3,200 百万円については、平成 15 年 11 月 28 日に、残りの 1,300 百万円については、平成 15 年 12 月 15 日に、それぞれ返済する予定です。

(注 2) タームローン 1,100 百万円については、2002 年 9 月 10 日付タームローン 2 契約書に基づき、平成 15 年 11 月 17 日に期限前返済をします。

(注 3) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 として計算しています。
出資総額の数値は、平成 15 年 10 月 31 日時点の出資総額 27,387.2 百万円に平成 15 年 11 月 14 日払込期日の新投資口発行(一般募集)の発行価額の総額 8,699.9 百万円を加えた金額 36,087.1 百万円を用いています。

なお、(注 1)記載の返済完了後は借入金合計 29,400 百万円、有利子負債比率 44.9%となる見込です。

(注 4) 有利子負債比率は小数点第 2 位を四捨五入しています。

以上