

平成 17 年 9 月 7 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
プレミアム投資法人
代表者名 執行役員 松澤 宏
(コード番号 8956)

【問合せ先】
資産運用会社
プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫
兼 総務部長
(TEL: 03-5772-8551)

貸付にかかる基本合意書の締結及び資金の借入れに関するお知らせ

プレミアム投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の役員会において、貸付にかかる基本合意書(以下「本合意書」といいます。)の締結及び本合意書に基づく資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行なうことにつき下記のとおり決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本合意書の締結について

(1) 本合意書締結の理由

今後新たに取得する不動産信託受益権もしくは不動産の購入資金又はこれに関連して負担する債務及び諸費用の支払い並びに既存借入の借換資金に充当するため。

(2) 本合意書の内容

借入先:	株式会社あおぞら銀行、住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社、株式会社 UFJ 銀行、株式会社りそな銀行
借入極度額 (極度貸付):	140 億円(変更の可能性あり)
借入額 (タームローン貸付):	別途合意
金利(極度貸付):	変動金利型又は固定金利型
金利(タームローン貸付):	固定金利型又は変動金利型
契約締結日:	平成 17 年 9 月 7 日
借入可能期間:	平成 17 年 9 月 9 日から平成 20 年 9 月 6 日までの期間とし、いずれの借入先からも更新しない旨の通知がなければ、その後も原則として 3 年間の自動延長(いずれかの借入先から更新しない旨の通知がなされた場合には、当該借入先との関係でのみ終了します。)
借入方法:	上記借入先のうち、本基本合意書に基づき本投資法人が提出する貸付契約締結申込書に承諾した借入先との間で、その都度個別貸付契約を締結します。
借入期間(極度貸付):	極度ローン個別契約の借入期間は 1 年以内

借入期間 (タームローン貸付):	別途合意
返済方法:	期限一括返済
担保の有無:	無担保・無保証

2. 本合意書に基づく資金の借入れについて

(1) 本借入れの理由

不動産信託受益権^(注)の購入資金に充てると共に、平成 17 年 9 月 9 日に返済期限が到来する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 17 年 3 月 23 日付「資産の取得に関するお知らせ<プレミアステージ内神田>」に記載したプレミアステージ内神田の不動産信託受益権です。

(2) 本借入れの内容(タームローン 001)

借入先及び借入金額:

借入先	借入金額(百万円)
中央三井信託銀行株式会社	2,000
株式会社あおぞら銀行	1,000
住友信託銀行株式会社	1,000
株式会社 UFJ 銀行	1,000
株式会社りそな銀行	1,000
合計	6,000

利 率:	固定金利型:0.91750%
借入期間:	3 年
借入予定日:	平成 17 年 9 月 9 日
返済期日:	平成 20 年 9 月 9 日
返済方法:	期限一括返済
担保の有無:	無担保・無保証

3. 既存契約についての変更契約締結について

以下の各ローン契約につき、本投資法人は本日、各借入先との間で変更契約(以下併せて「本変更契約」といいます。)を締結しました。これにより、各ローン契約にかかる借入金債務を被担保債務とする質権は平成 17 年 9 月 9 日に解除されます。

- (1)平成 15 年 11 月 18 日に行った借入れ(平成 15 年 11 月 17 日付で「資金の借入に関するお知らせ」を公表)
- (2)平成 17 年 6 月 30 日付で変更契約(設定期間の延長)を締結したコミットメント・ライン設定契約(平成 17 年 6 月 30 日付「コミットメント・ライン設定契約の変更に関するお知らせ」を公表)

なお、本変更契約により、質権解除の対象となる信託受益権は、以下の物件を信託財産とする不動産信託受益権です。また、上記質権の解除により、資金の借入れにつき担保の対象とされる物件はなくなります。

物件 1	キャビンアリーナ赤坂	物件 6	ホームウッドビル
物件 2	キャビンアリーナ南青山	物件 7	六本木グリーンテラス
物件 3	ビュロー紀尾井町	物件 8	NARA BUILDING
物件 4	ピーサイト芝公園		

物件 5 ビーサイト大崎

以上

【添付資料】

参考資料:本借入れ後の有利子負債残高の状況

本資料は、兜倶楽部、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います。

【参考資料】 本借入れ後の有利子負債残高の状況（平成 17 年 9 月 9 日時点の見込）

（単位：百万円）

		本件実行前	本件実行後	増減
短期 借入金	極度ローン	2,800	-	▲2,800
	新ブリッジローン	7,000	-	▲7,000
長期 借入金	タームローン 1	20,000	-	▲20,000
	シリーズ 2 タームローン	9,400	9,400	0
	タームローン 01	-	6,000	6,000
借入金合計		39,200	15,400	▲23,800
第 1 回無担保投資法人債 ^(注 1)		-	15,000	15,000
第 2 回無担保投資法人債 ^(注 1)		-	10,000	10,000
投資法人債合計		-	25,000	25,000
有利子負債合計		39,200	40,400	1,200
有利子負債比率 (%) ^(注 2)		43.3	44.0	0.7

(注 1) 投資法人債は平成 17 年 9 月 8 日に発行する予定です。

(注 2) 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、本日現在における出資総額である 51,434,852,000 円を用いています。また、有利子負債比率は小数点第 2 位を四捨五入しています。