

平成 14 年 8 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 投 資 法 人
代 表 者 名
執 行 役 員 吉 田 和 美
問 合 せ 先
プ レ ミ ア ・ リ ー ト ・ ア ド バ イ ザ ー ズ 株 式 会 社
代 表 取 締 役 社 長 久 保 健 太
TEL. 03-5772-8551

平成 15 年 4 月期の運用状況の予想について

平成 15 年 4 月期(平成 14 年 5 月 2 日～平成 15 年 4 月 30 日)におけるプレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況の見通しは、下記の通りです。

記

平成 15 年 4 月期の運用状況の予想(平成 14 年 5 月 2 日～平成 15 年 4 月 30 日)

	営業収益	当期利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
第1期	百万円 2,749	百万円 1,147	円 19,317	円 -

【参考】

予想期末発行投資口数 59,400 口、1口当たり予想当期利益 19,317 円

【注記】

- 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、当期利益、分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 本投資法人における第1期計算期間(平成 15 年 4 月期)は平成 14 年 5 月 2 日から平成 15 年 4 月 30 日までです。なお、第2期以降の各計算期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日までと 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
- 算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
- 本投資法人は、本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成 14 年 9 月 9 日)後遅滞なく、不動産を信託する信託の受益権(11 物件)を取得する予定です。実質運用期間は約 7.7 ヶ月(233 日間)として計算しております。
- 本投資法人の上場予定日は平成 14 年 9 月 10 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意： この文書は本投資法人の投資口募集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。投資を行なう際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書(及び訂正事項分)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。

【ご参考】

平成 15 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（11 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 14 年 9 月 9 日）後遅滞なく、すべての当初取得予定資産の取得を完了し、第 1 期計算期間末（平成 15 年 4 月 30 日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提としております。 ● 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収益については、平成 14 年 6 月 30 日現在有効な賃貸借契約をもとに、それ以降に退去が見込まれるテナント、近隣競合物件の存在、市場動向等を下記の通り勘案し、算出しております。 <稼働率の想定（概要）> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 14 年 6 月 30 日現在、空室がある物件及びテナントから解約申入れを受けている物件については、当該空室及び解約部分につきかかる解約申入れ期間満了日以降第 1 期計算期間末（平成 15 年 4 月 30 日）まで新たなテナントが現れないと仮定しております。（6 月末現在、入居が確定している場合を除く） ・平成 14 年 6 月 30 日現在、空室がない物件でテナントから解約申入れを受けていない物件については、解約申入れ期間をオフィスについては一律 6 ヶ月、レジデンスについては一律 2 ヶ月として当該期間は解約がないものと仮定しております。かかる解約申入れ期間の経過する日以降については、各物件毎に市場動向等を勘案して一定の空室率を見込んで算出しております。 ・平成 14 年 6 月 30 日現在において、新築直後という事情から空室率の極めて高い 1 物件については、今後徐々に稼働率が上昇する（第 1 期計算期間末までに 90%の稼働率となる）と見込んで算出しております。 ● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 減価償却費以外の賃貸事業費用については、平成 14 年 6 月 30 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 ● 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に参入されるため費用計上されません。なお、本投資法人が取得する予定の当初取得予定資産すべて（11 物件）について、取得原価として公租公課相当額約 200 百万円を算入する予定としております。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ）が中長期の修繕計画をもとに、第 1 期計算期間（平成 15 年 4 月期）に必要と想定される額

ご注意： この文書は本投資法人の投資口募集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。投資を行なう際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。

	<p>を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、第1期計算期間（平成15年4月期）の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業費用（減価償却費を含む）控除後の賃貸事業利益は、1,517百万円と想定しております。また、減価償却費は441百万円と想定しております。 ● また、賃貸事業費用以外の営業費用（資産保管・一般事務委託報酬等）は86百万円と想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用としては、投資証券上場・公募関連費用見込額106百万円、創業費のうち、第1期計算期間における償却見込額12百万円及び支払金利等、合計283百万円と想定しております。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ● 証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より20,000百万円程度の借入れ（固定金利及び変動金利を含みます。）を行う予定で算出しております。第1期計算期間末（平成15年4月30日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 第1期計算期間末（平成15年4月30日）まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 ● 1口当たりの当期利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む予想期末発行済投資口数59,400口により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。

ご注意： この文書は本投資法人の投資口募集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。投資を行なう際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書（及び訂正事項分）をご覧頂いた上で、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。