

平成 19 年 11 月 2 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 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 松澤 宏
 (コード番号 8956)

 資産運用会社名
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 安武文宏
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 鈴木文夫
 兼 総務部長
 (TEL:03-5772-8551)

平成 20 年 4 月 期 (第 11 期) の運用状況の予想の修正 及び平成 20 年 10 月 期 (第 12 期) の運用状況の予想に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、新投資口の発行に関する決議並びに資産の取得及び譲渡を決定いたしました。これに伴い、平成 19 年 4 月 期決算発表時に公表した平成 20 年 4 月 期(平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日)における本投資法人の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。また、運用状況の連続性についてのご理解を深めていただく一助として、平成 20 年 10 月 期(平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日)の運用状況に関する予想につき、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 20 年 4 月 期 の運用状況の予想の修正(平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日)

	営業収益	当期純利益金額	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	4,371 百万円	1,685 百万円	16,620 円	— 円
今回修正予想 (B)	6,582 百万円	3,579 百万円	27,240 円	— 円
増減額 (B-A)	2,210 百万円	1,894 百万円	10,620 円	— 円
増減率	50.6%	112.4%	63.9%	— %

(注1) 期末予想発行済み投資口数は 131,400 口であり、末尾記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 金額は百万円未満を切り捨てし、比率は小数第二位を四捨五入して表示しています。

2. 平成 20 年 10 月 期 の運用状況の見通し(平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日)

	営業収益	当期純利益金額	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
発表予想	4,814 百万円	1,946 百万円	14,810 円	— 円

(注1) 期末予想発行済み投資口数は 131,400 口であり、末尾記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正の理由

新規に2物件(本日新たに取得を決定した1物件を含む)を取得するための資金及び借入金の返済に充当することを目的として、本日開催の役員会にて新投資口の発行を決議し、また、1物件の売却を決定したことに伴い、平成 19 年 6 月 14 日付の決算短信の添付資料で公表した第 11 期(平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日)の運用状況の見通しの当期純利益金額に対して 30%以上、1口当たり分配金に対して5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上記修正及び予想を発表するものです。なお、平成 19 年 10 月 期(平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日)の運用状況の予想については、平成 19 年 4 月 期決算発表時に公表していますが、当該予想に関して変更はありません。

本発表における予想数値は、末尾に掲載の「平成 20 年 4 月 期(第 11 期)の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 10 月 期(第 12 期)の運用状況の予想に関する前提条件」に基づき算出しています。しかしながら、今後の不動産等の追加取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、これらは実際の業績や分配金を保証するものではありません。

以上

ご注意:この文書は、本投資法人の平成20年4月期の運用状況の予想の修正及び平成20年10月期の運用状況の予想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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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。

平成 20 年 4 月 期 (第 11 期) の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 10 月 期 (第 12 期) の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	【第 11 期】平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日 (182 日) 【第 12 期】平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日 (184 日)
運用資産	【第 11 期】 本日現在保有している 39 物件に、本日開催の役員会において決議した公募による投資口の発行に係る払込期日後、速やかに、「プレミアステージ本所吾妻橋」(平成 19 年 8 月 10 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表)の取得を完了し、平成 19 年 12 月 3 日(予定)に本日公表した「芝浦アイランド エアタワー」の取得を完了する予定です。その後、平成 20 年 1 月 31 日(予定)に、本日公表した「NARA BUILDING II」の譲渡を完了し、第 11 期末(平成 20 年 4 月 30 日)の保有物件数としては、40 物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。 【第 12 期】 第 11 期の保有物件数(40 物件)に異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	【第 11 期】 本日現在の 101,400 口に、本日開催の役員会において決議した公募による新投資口の発行(30,000 口)を加えた 131,400 口を前提としています。 【第 12 期】 第 11 期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【第 11 期】 本投資法人は、平成 19 年 11 月 2 日現在、584 億円の有利子負債残高(長期借入金:334 億円、投資法人債:250 億円)があります。今回募集する新投資口の発行等による手取金から長期借入金 9,552 百万円の返済を行います。これらにより、有利子負債比率はおおよそ 40%程度になる予定で、その後、第 11 期末(平成 20 年 4 月 30 日)まで新たな借入を行わないことを前提としています。 なお、有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債÷(有利子負債＋出資総額)×100 但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率が変動する可能性があります。 【第 12 期】 第 11 期末の残高から異動がないことを前提としています。
営業収益	【第 11 期】 「NARA BUILDING II」の譲渡に伴う売却益として 1,843 百万円を営業収益に計上しています。
営業費用	【第 11 期】 上記「運用資産」に記載した新規取得予定 2 物件及び平成 19 年 2 月以降に取得済みの 4 物件(プレミアステージ駒込、プレミア東陽町ビル、プレミアステージ大塚及び YS 海岸ビル)について、固定資産税・都市計画税等の精算額は取得価格に算入され、営業費用には計上されません。また、減価償却費については、820 百万円を見込んでいます。 【第 12 期】 減価償却費については、831 百万円を見込んでいます。
営業外費用	【第 11 期】 一時的な費用として、本日の役員会で決定した新投資口の発行等に係る費用として、51 百万円程度が発生します。
1 口当たり分配金の額	【第 11 期】【第 12 期】 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数を除く当期未処分利益の全額を分配することを前提としています。なお、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	利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要である税務の取扱いを踏まえ、現時点では投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わない予定です。従って、第 11 期及び第 12 期において利益超過分配金は行わないことを前提としています。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、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います。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

※ 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

※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 20 年 4 月 期の運用状況の予想の修正及び平成 20 年 10 月 期の運用状況の予想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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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。