

平成 15 年 10 月 20 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)

### 平成 15 年 10 月期(第 2 期)及び平成 16 年 4 月期(第 3 期)の運用状況の予想の修正並びに平成 16 年 10 月期(第 4 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、新投資口の追加発行及び投資口の売出しを決議致しました。これに伴い、平成 16 年 4 月期(平成 15 年 11 月 1 日～平成 16 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致しましたのでお知らせ致します。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 16 年 10 月期(平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日)の運用状況に関する予想につき、合わせてお知らせ致します。なお、平成 15 年 10 月期(平成 15 年 5 月 1 日～平成 15 年 10 月 31 日)の運用状況の予想については、平成 15 年 6 月 19 日に公表しておりますが、当該予想に関して変更はありません。

(ご参考)

平成 15 年 10 月期の運用状況の予想(平成 15 年 5 月 1 日～平成 15 年 10 月 31 日)

	営業収益	当期利益	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	百万円 2,370	百万円 844	円 14,200	円 0

(前提) 期末発行済み投資口数 59,400 口

(注) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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致します。

記

1. 平成 16 年 4 月期の運用状況の予想の修正(平成 15 年 11 月 1 日～平成 16 年 4 月 30 日)

	営業収益	当期利益	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)	百万円 2,330	百万円 775	円 13,000	円 0
今回修正予想(B)	百万円 2,720	百万円 875	円 11,000	円 0
増減額(B-A)	百万円 390	百万円 100	円 2,000	円 0
増減率	% 16.7	% 12.9	% 15.4	% 0

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しております。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

2. 平成 16 年 10 月期の運用状況の見通し(平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日)

	営業収益	当期利益	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	百万円 2,900	百万円 1,032	円 13,000	円 0

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しております。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

3. 公表の理由

本投資法人は、新規に 5 物件(うち 1 物件は平成 16 年 3 月引渡予定)を取得するための資金調達を目的として、平成 15 年 10 月 20 日開催の役員会にて新投資口の追加発行及び投資口の売出しを決議したため、上記修正及び予想を発表するものです。

なお、上記発表における前提条件につきましては、別添資料「平成 16 年 4 月期の運用状況の予想修正及び平成 16 年 10 月期の運用状況の予想に関する前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。

しかしながら、今後の物件取得又は売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期利益、一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、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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致します。

平成 16 年 4 月期の運用状況の予想修正及び  
平成 16 年 10 月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 3 期:平成 15 年 11 月 1 日～平成 16 年 4 月 30 日(182 日) 第 4 期:平成 16 年 5 月 1 日～平成 16 年 10 月 31 日(184 日)
運用資産	平成 15 年 10 月 20 日現在保有している 15 物件に、平成 15 年 10 月 20 日に公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した新規取得予定の 5 物件 <sup>(注 1)</sup> を加えた合計 20 物件を前提としています。 運用状況の予想に当たっては、本投資法人は、平成 15 年 10 月 20 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追加発行にかかる払込期日(平成 15 年 11 月 14 日)後、速やかに「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」を除く 4 物件の取得を完了し、平成 16 年 3 月末日(予定)に「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」の取得を完了する予定であり、その後、第 4 期末(平成 16 年 10 月 31 日)まで合計 20 物件に異動がないこと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。
発行済投資口数	平成 15 年 10 月 20 日現在の 59,400 口に、平成 15 年 10 月 20 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追加発行(18,000 口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(2,000 口)によって発行される合計 20,000 口を加えた 79,400 口を前提としています。 なお、第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 2,000 口すべてが発行されることを前提としています。
有利子負債	本投資法人は、平成 15 年 10 月 20 日現在、256 億円の借入残高(長期借入金:211 億円、短期借入金:45 億円)があります。 今回募集する新投資口の追加発行等による手取金から長期借入金 11 億円の返済を行った残金と、新たな長期借入金の一部により「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」を除く 4 物件の取得を行います。また、かかる長期借入金の一部により、短期借入金 45 億円の返済を行い、これらにより、有利子負債比率はおおよそ 41%程度になる予定です。 また、平成 16 年 3 月末日に取得を予定している「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」については、今回発行する新投資口の手取金に加えて新たな短期借入れを行う予定であり、その後、第 4 期末(平成 16 年 10 月 31 日)まで新たな借入れ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 ÷ 総資産額 × 100 但し、今回発行する新投資口の発行口数及び発行価額により、上記有利子負債比率が変動する可能性があります。
営業費用	【第 3 期】 平成 15 年 10 月 20 日に公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した新規取得予定の 5 物件について、固定資産税・都市計画税等の精算額(年間約 38 百万円 <sup>(注 2)</sup> の日割り精算額)は取得価格に算入され、営業費用には計上されません。 【第 4 期】 平成 15 年 10 月 20 日に公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した新規取得予定の 5 物件のうち「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」について、固定資産税・都市計画税等の精算額(年間約 2 百万円 <sup>(注 2)</sup> の日割り精算額)は取得価格に算入され、営業費用には計上されません。他方、「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」を除く 4 物件については第 4 期以降に営業費用として計上されます。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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致します。

営業外費用	一時的な費用として、平成 15 年 10 月 20 日の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用として、第 3 期に 30 百万円程度が発生します。
1 口当たり 分配金の額	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末処分利益の全額を分配することを前提としています。
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 3 期及び第 4 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。

(注1) 5 物件とは、「ホームウッドビル」「六本木グリーンテラス」「ピーサイト芝公園」「ピーサイト大崎」及び「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」をいいます。

(注2) 「(仮称)日本橋茅場町レジデンス」は現在建築中であり、建物が課税対象となるのは平成 17 年 10 月期(第 6 期)の見込みであることから、固定資産税・都市計画税の精算額算出に際しては土地だけを対象としています。

以上

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おります。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口の発行及び投資口の売出し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及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)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致します。