

平成 21 年 4 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂八丁目 4 番 14 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)

格付けの変更に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が格付けを取得しているムーディーズ・インベスターズ・サービス(以下「ムーディーズ」といいます。)が、平成 21 年 4 月 21 日付けで本投資法人の発行体格付け等を下記のとおり変更したことを発表しましたので、お知らせいたします。

記

1. 格付け変更の内容

格付けの種類	変更前	変更後
(1) 発行体格付け	A3	Baa1
(2) 無担保長期債務格付け	A3	Baa1
(3) 格付け見通し	安定的	安定的

2. 格付け変更の理由

ムーディーズの発表によると今回の引下げは、本投資法人の現在の総資産有利子負債比率(約 48%)が、従来のレバレッジ運営に比し高い水準にあり、今後の保守的な財務運営にストレスがかかる可能性がある、との懸念を反映したものであるとしています。また、「安定的」との格付け見通しは、本投資法人の保守的な負債管理(①長期借入比率が高いこと ②期限分散が図られていること ③固定金利建ての借入比率が高いこと等)から、今後の事業環境の悪化による更なる信用力への影響が比較的管理しやすいとの見方を反映したものであるとしています。その他の懸念としては、コミットメントラインを含めた手元流動性が限定的であること等を挙げています。

なお、詳細はムーディーズの WEB サイト(<http://www.moodys.co.jp/pages/HomePage.aspx>)をご覧ください。

3. 本投資法人の見解

現在の総資産有利子負債比率は、資本マーケットの環境悪化等からやや高止まりの水準にはありますが、本投資法人が運用レンジとして設定している水準内にとどまっており、取引金融機関からも懸念を表明された事実もありませんので、必ずしも注視すべき程の高水準とは認識していません。但し、現行水準を更に上昇させる投資行動については慎重に検討し対応する方針です。また、手元流動性については運用効率の観点から、極力、圧縮する方針で運用してきた経緯がありますが、今後については、一部保有物件売却も視野に入れ活動していく予定です。

4. 格付け変更の影響等

本投資法人が全取引金融機関と締結している基本合意書において、格付け引下げは一定の条件^(注)のもと、担保権設定の事由となりますが、今回の引下げだけではそれには該当しません。なお、本投資法人の既存の借入金及び投資法人債は、全て無担保・無保証の条件です。

(注) 発行体格付につき、株式会社格付投資情報センターからの格付けが A-未滿となり、かつ、ムーディーズからの格付けが A3未滿となった場合です。なお、株式会社格付投資情報センターからの格付けは、現状「A+」です。

5. 本投資法人の運用状況

(1) 本投資法人の投資方針

本投資法人は、投資地域を潜在的なテナントニーズが強く、安定的なキャッシュ・フローが期待できる東京経済圏に特化し、オフィスとレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っています。

(2) 本投資法人のポートフォリオ

本投資法人は投資方針に沿って上場以来順調にそのポートフォリオを拡大してきたことで、平成 21 年 4 月 22 日現在保有する運用資産は、オフィス 14 棟、レジデンス 31 棟の計 45 物件(取得価格総額 139,374 百万円)、用途別の投資比率は、オフィスが 46.4%、レジデンスが 53.6%となっています。また、全賃貸面積に占める最大テナントの割合は 4.4%、上位 10 位テナント合計のみでも、23.3%の構成となっており(平成 20 年 10 月決算期)、十分な分散投資が図られていると考えています。

なお、直近集計時点(平成21年2月末)での全ポートフォリオの稼働率は94.4%(オフィス98.4%、レジデンス91.1%)の水準であり、今後も稼働率の維持、向上に努めてまいります。

なお、これらに関する情報については、後記6. 参考情報(資産運用関係)をご参照ください。

(3) 財務方針

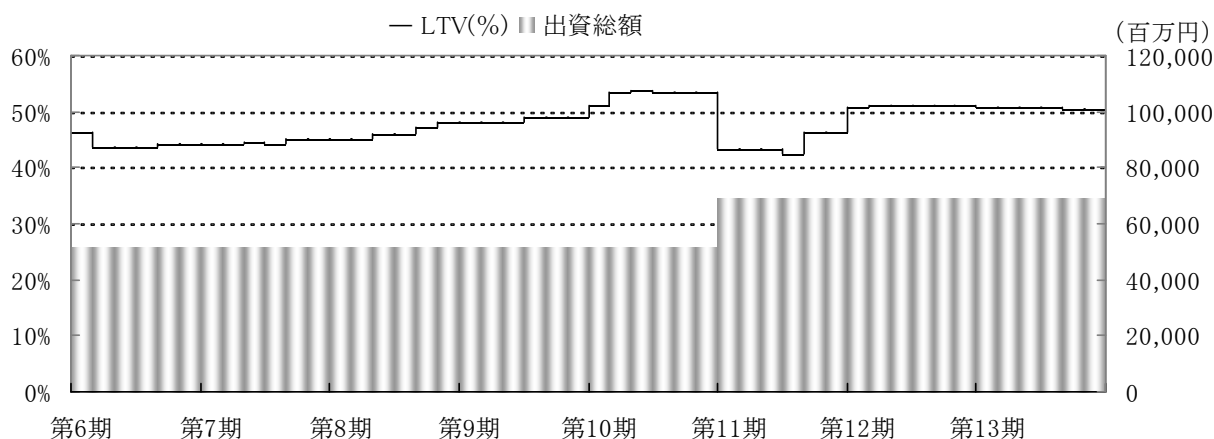
本投資法人は、財務方針として、資産運用会社のスポンサーである中央三井信託銀行を中心としたバンクフォーメーションを構築しています。また資産規模の拡大に応じ新規の金融機関を招聘し、バンクフォーメーションを充実させてきました。なお、これらに関する情報については、後記6. 参考情報(財務関係)をご参照ください。

6. 参考資料

(財務関係)

(1) 出資総額と有利子負債及び有利子負債比率の推移について

(平成21年4月22日現在)



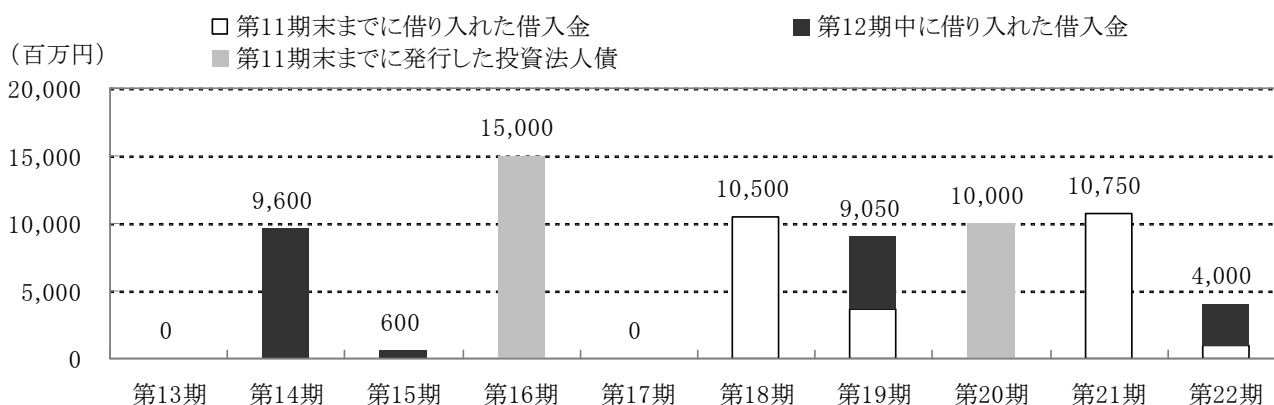
(注) LTVは有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100として計算しています。

(2) バンクフォーメーションについて

	期末借入残高(百万円)						
	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
中央三井信託銀行株式会社	4,350	5,850	5,850	5,500	8,500	7,900	10,100
株式会社りそな銀行	3,350	3,350	5,200	5,200	5,200	4,300	5,600
住友信託銀行	1,000	1,000	4,150	1,000	3,500	4,600	5,900
三菱東京UFJ銀行	3,350	3,350	3,350	5,150	5,350	4,750	5,600
株式会社あおぞら銀行	3,350	3,350	3,350	4,350	5,350	4,350	5,750
三井住友海上火災保険株式会社				1,000	2,000	2,000	2,000
三井住友銀行株式会社				1,500	2,500	4,000	5,550
株式会社日本政策投資銀行					1,000	1,000	4,000
株式会社みずほ銀行						1,000	1,000
株式会社三重銀行							1,000
合計	15,400	16,900	21,900	23,700	33,400	33,900	46,500
(金融機関数)	5社	5社	5社	7社	8社	9社	10社

(3) 今後の返済・償還分散について

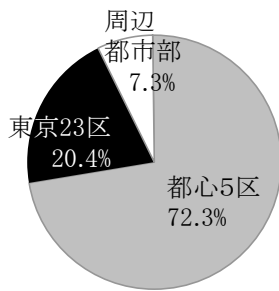
(平成21年4月22日現在)



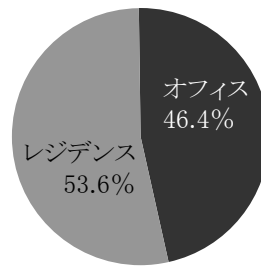
(資産運用関係)

(1) 投資の状況について(平成 21 年4月 22 日現在)

【エリア別投資比率】

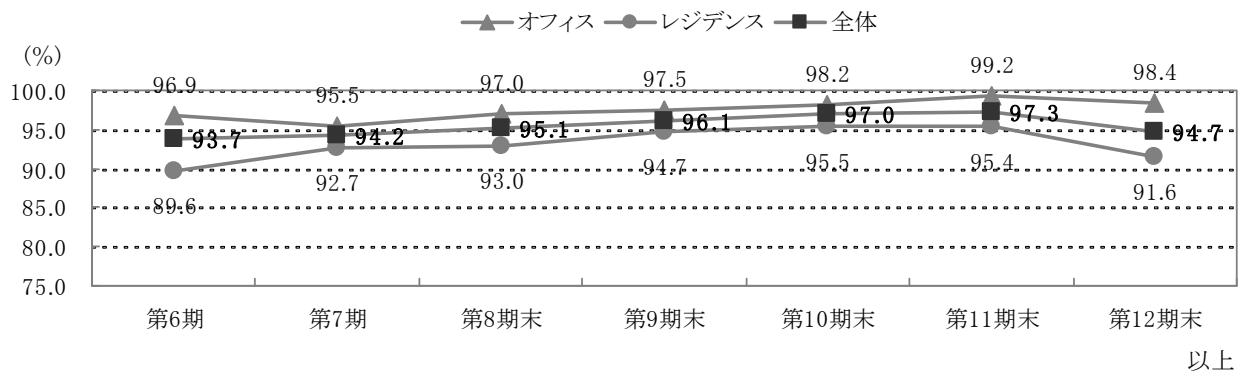


【用途別比率(投資価格ベース)】



(2) 運用の状況について

【期末稼働率の推移】



※ 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>