

平成 27 年 11 月 19 日

各 位

 不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区港南一丁目 2 番 70 号
 プレミア投資法人
 代表者名 執行役員 星澤 秀郎
 (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 奥田 孝浩
 問合せ先 取締役
 業務運営本部長 木村 一浩
 (TEL : 03-6630-4611)

平成 27 年 10 月期(第 26 期)の運用状況の予想の修正及び 分配予想の修正に関するお知らせ

プレミア投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 27 年 6 月 18 日付「平成 27 年 4 月期決算短信(REIT)」(以下「決算短信」といいます。)で公表しました平成 27 年 10 月期(第 26 期:平成 27 年 5 月 1 日~平成 27 年 10 月 31 日)の運用状況の予想等について、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせします。

記

1. 平成 27 年 10 月期(第 26 期)の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)
前回発表予想(A)	7,983	3,479	2,906	2,905
今回修正予想(B)	8,073	3,675	3,111	3,108
増減額(B-A)	89	196	205	203
増減率	1.1%	5.6%	7.1%	7.0%
(参考)前期実績 (平成 27 年 4 月期)	7,460	3,454	2,828	2,826

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) (円)	1口当たり利益超過分配金 (円)
前回発表予想(A)	10,750	0
今回修正予想(B)	11,520	0
増減額(B-A)	770	—
増減率	7.2%	—
(参考)前期実績 (平成 27 年 4 月期)	10,731	0

(注1) 金額は百万円未満を切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により表示しています。

(注2) 期末発行済投資口数は 263,399 口です。

(注3) 一口当たり分配金は、決算短信で公表した運用状況の予想の前提条件において平成 27 年 10 月期(第 26 期)に圧縮積立金 73 百万円の積み立てを想定していましたが、本修正においては 74 百万円の積み立てを前提としています。

2. 修正及び公表の理由

平成 27 年 10 月期（第 26 期）の決算作業の過程において、当該期中の運用状況の概要が判明し、決算短信において公表した平成 27 年 10 月期（第 26 期）の 1 口当たり予想分配金に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正及び分配予想の修正を行うものです。本修正の主な要因は、オフィスビル及びレジデンスの稼働率改善等による営業収益の増加を見込むとともに水道光熱費等の賃貸事業費用及びその他の営業費用の減少を見込むこと等によるものです。

なお、平成 27 年 9 月 15 日付「投資口分割及び 1 口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」で公表しました平成 28 年 4 月期（第 27 期：平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）の運用状況の予想及び予想分配金については、現時点で修正はありません。

3. 予想の前提など

上記の運用状況の予想につきましては、別紙「平成 27 年 10 月期（第 26 期）の運用状況の予想の修正に関する前提条件」に基づき算出しています。

しかしながら、本修正は、現時点におけるものであり、今後の平成 27 年 10 月期（第 26 期）の決算作業の過程において、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり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。

なお、平成 27 年 10 月期（第 26 期）の決算発表は、平成 27 年 12 月 18 日を予定しています。

以上

- ※ 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>

【別紙】

平成27年10月期（第26期）の運用状況の予想の修正に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）
運用資産	・決算短信で公表しました平成27年10月期（第26期）に係る運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）同様、平成27年10月期（第26期）末日現在の保有物件数は57物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）を前提としています。
発行済投資口数	・前回予想同様、平成27年10月期（第26期）末日現在の発行済投資口数263,399口を前提としています。 （注）平成27年9月15日付「投資口分割及び1口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」で公表しました投資口分割につきましては、効力発生日が平成27年11月1日であるため、平成27年10月期（第26期）末日現在における発行済投資口数に異動はありません。
有利子負債	・平成27年10月期（第26期）末日時点の有利子負債残高は104,500百万円であり、前回予想比で1,000百万円の減少となっています（注）。 （注）平成27年9月30日に返済期限が到来した短期借入金4,400百万円のリファイナンスにおいて1,000百万円を減額して借り替えたことによります。
営業収益	・オフィスビル及びレジデンスの稼働率改善等による賃貸事業収入の増加を見込むことから、前回予想比で89百万円の増加を想定しています。
営業費用	・水道光熱費等の賃貸事業費用及びその他の営業費用の減少を見込むことから、前回予想比で106百万円の減少を想定しています。
営業外費用	・前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息を見直したことから営業外費用については前回予想比で7百万円の減少を想定しています。
1口当たり分配金の額	・平成27年10月期（第26期）に発生した不動産等売却益（見込額93百万円）を原資とした圧縮積立金74百万円の積み立て（前回予想比で1百万円の増加）を想定しており、1口当たり分配金は、当期純利益から当該積立金を減算した残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事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、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ことを前提としています。