

平成 25 年 10 月 18 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 高野 博 明
 (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 木 村 一 浩
 業務運営本部長 (TEL:03-5772-8551)

平成 26 年 4 月 期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正及び 平成 26 年 10 月 期 (第 24 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、本日開催の役員会において、平成 25 年 6 月 13 日付「平成 25 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 26 年 4 月 期(平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正することを決定しましたのでお知らせします。

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 26 年 10 月 期(平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日)の運用状況の予想につき、あわせてお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 4 月 期(平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日)の運用状況の予想の修正

	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)	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)	6,090	2,593	1,874	1,872	9,600	—
今回修正予想(B)	6,563	2,828	2,105	2,103	9,620	—
増 減 額(B-A)	472	235	230	230	20	—
増 減 率	7.8%	9.1%	12.3%	12.3%	0.2%	—

(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) 予想期末発行済投資口数は 218,699 口です。前回発表時における予想期末発行済投資口数は 196,699 口です。

(注3) 「一口当たり分配金」は、決算短信で公表しました運用状況の予想の前提条件において、平成 24 年 4 月 期に積み立てた圧縮積立金のうち 15 百万円の取り崩しを前提としていましたが、今回の修正予想において、圧縮積立金の取り崩しは前提としていません。

2. 平成 26 年 10 月 期(平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日)の運用状況の予想

	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)	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)
今回発表予想	6,548	2,702	1,996	1,994	9,220	—

(注1) 金額は百万円未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 予想期末発行済投資口数は 218,699 口です。

(注3) 「一口当たり分配金」は、「当期純利益」に平成 24 年 4 月 期に積み立てた圧縮積立金の一部取り崩し額(想定額 21 百万円)を加算した金額を分配することを前提として計算しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。)の取得資金の一部及び借入金の返済の一部に充当するための資金調達を目的として、新投資口の発行を決議したことに伴い(詳細については、本日付けで公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご覧ください。)、決算短信で公表しました平成 26 年 4 月 期の運用状況の予想の前提条件が変動したことから予想を修正するとともに、新たに平成 26 年 10 月 期の運用状況の予想をお知らせするものです。

なお、決算短信で同時に公表しました平成 25 年 10 月 期(平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日)の運用状況の予想については、変更はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月 期(第 23 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月 期(第 24 期)の運用状況の予想に関するお知らせ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(作成された場合)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。

4. 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 26 年4月期(第 23 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期(第 24 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または売却、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、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

- ※ 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 26 年4月期(第 23 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期(第 24 期)の運用状況の予想に関するお知らせ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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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 26 年 4 月 期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月 期 (第 24 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	【平成 26 年 4 月 期】 平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日 (181 日) 【平成 26 年 10 月 期】 平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日 (184 日)
運用資産	【平成 26 年 4 月 期】 ・平成 25 年 10 月 31 日現在保有見込みの既存 55 物件 (優先出資証券 1 銘柄を含みます。) に、平成 25 年 11 月 8 日から平成 25 年 11 月 13 日までの間に取得予定の 3 物件 (オフィスビル 1 物件、レジデンス 1 物件及び優先出資証券の追加取得 1 銘柄。以下、これら 3 物件を総称して「取得予定資産」といいます。) を加えた 57 物件を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を平成 25 年 11 月 8 日付けにて取得したものとみなし、平成 26 年 4 月 期末日まで運用資産の異動 (新規物件の取得、既存物件の売却等) が無いことを前提としています。 ・なお、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。 【平成 26 年 10 月 期】 ・平成 26 年 4 月 期と保有物件数の異動が無いことを前提としています。
発行済投資口数	【平成 26 年 4 月 期】 ・平成 25 年 10 月 31 日現在の発行済投資口数 (196,699 口) に、平成 25 年 10 月 18 日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行 (20,900 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 (上限増加投資口数 1,100 口) により平成 26 年 4 月 期中に追加発行予定である上限 22,000 口を加算した 218,699 口を前提としています。 【平成 26 年 10 月 期】 ・平成 26 年 4 月 期と発行済投資口数の異動が無いことを前提としています。
有利子負債	【平成 26 年 4 月 期】 平成 25 年 10 月 期末時点の有利子負債残高 108,162.5 百万円から、以下の変動を前提としています。 (1) 追加借入 ・平成 25 年 11 月 8 日に、取得予定資産の取得資金 18,700 百万円 (付随費用を含む見込み額です。) の一部として、借入金 10,800 百万円を借り入れること。 (2) 借入金のリファイナンス ・平成 26 年 3 月 7 日に返済期限が到来する長期借入金 5,000 百万円について、同額の借入れを行うこと。 (3) 借入金の返済 ・平成 25 年 12 月 6 日に上記の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増資の手取金及び手元資金により借入金を一部返済すること。 (4) 長期借入金の分割約定返済 ・当該営業期間中に 75 百万円を返済すること。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。 (期末予定残高: 117,967.5 百万円) 【平成 26 年 10 月 期】 平成 26 年 4 月 期末時点の有利子負債予定残高 117,967.5 百万円から、以下の借入金のリファイナンスによる変動を前提としています。 ・平成 26 年 5 月 9 日に返済期限が到来する短期借入金 1,500 百万円について、同額の借入れを行うこと。 ・平成 26 年 5 月 16 日に返済期限が到来する短期借入金 2,000 百万円について、同額の借入れを行うこと。 ・平成 26 年 5 月 20 日に返済期限が到来する長期借入金 3,400 百万円について、同額の借入れを行うこと。 ・平成 26 年 5 月 22 日に返済期限が到来する長期借入金 2,287.5 百万円 (分割約定返済付き借入金の最終期日返済額) について、うち 2,200 百万円の借入れを行うこと。 ・平成 26 年 7 月 31 日に返済期限が到来する短期借入金 7,000 百万円について、同額の借入れを行うこと。 なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。 (期末予定残高: 117,880 百万円)
営業収益	・不動産賃貸事業収益については上記の運用資産に係る前提のもと、物件の追加取得による増収を始め、各保有物件の競争力や今後の入退居動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。 なお、平成 26 年 10 月 期の不動産賃貸事業収益において、平成 25 年 10 月 31 日現在保有見込みの既存 55 物件のうち大口テナントの退去が確実となった影響を織り込んだため収益低下を予想しています。 ・優先出資証券による受取配当金については、既保有銘柄の追加取得による受取額の増加を始め、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働状況予想を反映して予想値を算出しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月 期 (第 23 期) の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月 期 (第 24 期) の運用状況の予想に関するお知らせ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席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいたうえで、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。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・取得予定資産の取得に伴う影響を始め、各保有物件について以下の諸要因を勘案して算出しています。 ・主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費、水道光熱費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を(但し営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)前提に算出しています。 なお、平成25年5月に取得済みの1物件及び平成25年11月に取得予定の(優先出資証券1銘柄を除いた)2物件については、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、平成26年4月期の営業費用には計上されません。 ・修繕費に関しては保有物件毎に必要と想定される金額を積み上げて算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 ・以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については平成26年4月期に774百万円、平成26年10月期に783百万円を想定しています。 (2) 公租公課については平成26年4月期に419百万円、平成26年10月期に476百万円を想定しています。 (3) 保有物件に係る減価償却費については平成26年4月期に1,188百万円、平成26年10月期に1,190百万円を想定しています。 (4) 不動産賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については平成26年4月期に480百万円、平成26年10月期に502百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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(アップフロントフィーを含みます。)及び投資法人債利息は平成26年4月期に703百万円、平成26年10月期に693百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として、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。 但し、平成24年4月期において積み立てた不動産等売却益に係る圧縮積立金(100百万円)については、平成25年10月期に一部を取り崩して当期純利益に加算した額を分配する予定であり、残額について、平成26年10月期に全額を取り崩して同期の当期純利益に加算した額を分配する前提としています。 ※平成26年4月期の分配金に係る当該圧縮積立金の取り崩しは予定していません。 ・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	<p>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。</p> <p>したがって、平成26年4月期及び平成26年10月期においても1口当たりの利益超過分配金は行わないことを前提としています。</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成26年4月期(第23期)の運用状況の予想の修正及び平成26年10月期(第24期)の運用状況の予想に関するお知らせ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届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。