

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)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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、新投資口の発行及び投資口売出しに関し下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

(1) 募集投資口数	20,900 口
(2) 払込金額(発行価額)	未定 (平成 25 年 10 月 30 日(水曜日)から平成 25 年 11 月 5 日(火曜日)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に開催する役員会において決定します。なお、「払込金額(発行価額)」とは、本投資法人が引受人(以下に定義します。)より本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)1口当たりの払込金として受け取る金額です。)
(3) 払込金額(発行価額)の総額	未定
(4) 発行価格(募集価格)	未定
(5) 募集方法	一般募集とし、SMBC日興証券株式会社及び野村證券株式会社を共同主幹事会社(以下「共同主幹事会社」といいます。)とする引受シンジケート団に全投資口を買取引受けさせます。なお、共同主幹事会社以外の引受人は、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社(共同主幹事会社と併せて以下「引受人」といいます。)とします。 なお、一般募集における発行価格(募集価格)は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に 0.90~1.00 を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案したうえで発行価格等決定日に決定します。
(6) 引受契約の内容	引受人は、下記(8)に記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。
(7) 申込期間	平成 25 年 10 月 31 日(木曜日)から平成 25 年 11 月 1 日(金曜日)まで 申込期間については、需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、平成 25 年 11 月 6 日(水曜日)から平成 25 年 11 月 7 日(木曜日)までとなる場合があります。
(8) 払込期日	平成 25 年 11 月 7 日(木曜日) 払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあり、最も繰り下がった場合は、平成 25 年 11 月 12 日(火曜日)となる場合があります。
(9) 申込単位	1口以上1口単位
(10) 受渡期日	払込期日の翌営業日
(11) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人の役員会において決定します。	
(12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。	

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口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(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。

2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

(1) 売出人	SMBC日興証券株式会社
(2) 売出投資口数	1,100 口 売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。売出投資口数は、需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。
(3) 売出価格	未定 (発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。なお、売出価格は、一般募集における発行価格(募集価格)と同一とします。)
(4) 売出価額の総額	未定
(5) 売出方法	一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT都市開発」といいます。)から、1,100 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行います。
(6) 申込期間	一般募集における申込期間と同一とします。
(7) 受渡期日	一般募集における受渡期日と同一とします。
(8) 申込単位	1口以上1口単位
(9)	一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。
(10)	売出投資口数、売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人の役員会において決定します。
(11)	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行

(1) 募集投資口数	1,100 口
(2) 割当先及び割当投資口数	SMBC日興証券株式会社 1,100 口
(3) 払込金額(発行価額)	未定 (発行価格等決定日に開催する役員会において決定します。なお、一般募集における払込金額(発行価額)と同一とします。)
(4) 払込金額(発行価額)の総額	未定
(5) 申込期間(申込期日)	平成 25 年 12 月 3 日(火曜日)
(6) 払込期日	平成 25 年 12 月 4 日(水曜日)
(7) 申込単位	1口以上1口単位
(8)	上記(5)記載の申込期間(申込期日)までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
(9)	一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止します。
(10)	払込金額(発行価額)、その他この投資口の発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人の役員会において決定します。
(11)	上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

〈ご参考〉 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるNTT都市開発から 1,100 口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
- なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成 25 年 10 月 18 日(金曜日)開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口 1,100 口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を平成 25 年 12 月 4 日(水曜日)を払込期日として行うことを決議しています。
- また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 25 年 11 月 29 日(金曜日)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。
- さらに、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行う

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口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(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。

ことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引に関しては、SMBC日興証券株式会社は、野村證券株式会社と協議のうえ、これを行います。

4. 今回の発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	196,699 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	20,900 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	217,599 口
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	1,100 口(注)
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	218,699 口(注)

(注) 本第三者割当の募集投資口数の全口数に対しSMBC日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

5. 発行の目的及び理由

新たな特定資産(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。)を取得することにより、資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上を図り中長期的に分配金の安定性を高めることを主な目的として、新投資口の発行を決定したものです。

6. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

8,505,000,000 円(上限)

(注) 一般募集による手取金 8,080,000,000 円及び本第三者割当による新投資口発行の手取金上限 425,000,000 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成 25 年 10 月 9 日(水曜日)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金(8,080,000,000 円)については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ<グランパーク、アーバンコート市ヶ谷>」及び「資産の取得に関するお知らせ<ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券>」に記載の取得予定資産の取得資金(18,515 百万円、平成 25 年 11 月に支出予定)の一部に充当します。なお、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(425,000,000 円)については、借入金の返済の一部に充当します。

7. 配分先の指定

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本日付で公表しました「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」をご参照ください。

なお、平成 25 年 6 月 13 日付「平成 25 年 4 月期決算短信(REIT)」で公表しました平成 25 年 10 月期(平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日)の運用状況の見通しについては、変更はありません。

〈ご参考〉

平成 25 年 4 月期(第 21 期)の実績値

	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(円)
第 21 期 (平成 25 年 4 月期)	6,197	2,755	2,004	2,003	10,185

平成 25 年 10 月期(第 22 期)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(円)
第 22 期 (平成 25 年 10 月期)	6,176	2,610	1,883	1,881	10,000

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口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(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。

9. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	第19期 (平成24年4月期)	第20期 (平成24年10月期)	第21期 (平成25年4月期)
1口当たり当期純利益(注1) (円)	11,342	10,083	10,185
1口当たり分配金 (円)	10,566	10,084	10,185
実績配当性向(注2) (%)	95.3	100.0	100.0
1口当たり純資産 (円)	446,486	446,004	446,105

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注2) 配当性向については、小数第一位未満を切捨てにより表示しています。なお、第19期(平成24年4月期)の配当性向については、同期中に新投資口の追加発行を行っていることから次の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況(注)

	第19期 (平成24年4月期)	第20期 (平成24年10月期)	第21期 (平成25年4月期)
始 値 (円)	267,700	299,900	290,100
高 値 (円)	338,500	304,000	526,000
安 値 (円)	238,800	262,600	280,500
終 値 (円)	302,500	290,500	451,500

(注) 始値、高値、安値については、当該営業期間の各取引日の終値を比較しています。

② 最近6か月間の状況(注)

	平成25年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
始 値 (円)	476,500	449,500	387,500	376,000	387,500	371,500
高 値 (円)	502,000	449,500	387,500	402,500	393,000	448,000
安 値 (円)	443,500	385,000	342,000	376,000	363,000	371,500
終 値 (円)	451,500	394,500	381,000	378,500	370,000	448,000

(注) 始値、高値、安値については、当該取引月の各取引日の終値を比較しています。

③ 発行決議の直前営業日における投資口価格

	平成25年10月17日
始 値 (円)	422,000
高 値 (円)	426,000
安 値 (円)	422,000
終 値 (円)	423,000

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	平成23年11月14日
調達資金の額	12,816,248,000円
発行価額	241,816円
募集時における発行済投資口数	140,100口
当該募集による発行投資口数	53,000口
募集後における発行済投資口総数	193,100口
発行時における当初の資金使途	アーバンネット三田ビル他、計7物件に係る不動産の信託受益権の購入資金の一部(注)
発行時における支出予定時期	平成23年11月
現時点における充当状況	調達資金の全額を当初の資金使途に充当しています。

(注) 上記資産の取得の詳細等につきましては、平成23年10月26日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口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(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。

② 第三者割当増資

発行期日	平成 23 年 12 月 12 日
調達資金の額	870,295,784 円
発行価額	241,816 円
募集時における発行済投資口数	193,100 口
当該募集による発行投資口数	3,599 口
募集後における発行済投資口総数	196,699 口
割当先	SMBC日興証券株式会社
発行時における当初の資金使途	借入金の返済の一部に充当(注)
発行時における支出予定時期	平成 23 年 12 月
現時点における充当状況	調達資金の全額を当初の資金使途に充当しています。

(注) 上記借入金の返済の詳細等につきましては、平成 23 年 12 月 14 日付「借入金の期限前返済及び金利決定に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 売却・追加発行等の制限

- (1) NTT都市開発は、本日現在、本投資口を 8,700 口保有する投資主であり、一般募集に際し、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降 180 日間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本日現在保有する本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しのために本投資口をSMBC日興証券株式会社に貸し渡すこと等を除きます。)を行わないことに合意します。
- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、一般募集の発行価格等決定日から受渡期日以降 90 日間を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等(但し、本第三者割当及び投資口分割による新投資口発行等を除きます。)を行わないことに合意します。
- (3) 上記(1)及び(2)の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

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>

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口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(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。