

平成 26 年 9 月 5 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  
 業務運営本部長 木村 一浩  
 (TEL : 03-5772-8551)

### 平成 27 年 4 月期(第 25 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 26 年 6 月 17 日付「平成 26 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 4 月期(第 25 期:平成 26 年 11 月 1 日~平成 27 年 4 月 30 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 4 月期(第 25 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)	6,457	2,709	2,069	2,068
今回修正予想(B)	6,662	2,889	2,254	2,252
増減額(B-A)	205	180	184	184
増減率	3.2%	6.6%	8.9%	8.9%

	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)	9,700	—
今回修正予想(B)	10,300	—
増減額(B-A)	600	—
増減率	6.2%	—

(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。

(注 3) 「1口当たり分配金」については、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 26 年 10 月期に計上予定の圧縮積立金(見込額 185 百万円)のうち 53 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は当該圧縮積立金の取り崩しを前提としていません。

#### 2. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日、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。)1 物件の譲渡を決定したことに伴い(詳細については、本日付けで公表しました「資産の譲渡に関するお知らせ<神田中央通ビル>」をご覧ください。)、決算短信で公表しました平成 27 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ものです。

なお、決算短信で同時に公表しました平成 26 年 10 月期(第 24 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係る変更はありません。

### 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 4 月期（第 25 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、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、運用環境の変化等により、実際の営業収益、当期純利益、1 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>

**平成27年4月期（第25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26年11月1日～平成27年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在保有の既存56物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして平成26年11月7日に予定している神田中央通ビルの譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を前提としています（本譲渡後の保有物件数55物件）。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、本譲渡以降、平成27年4月期末日まで運用資産の異動（新規物件の取得及び既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口数（218,699口）から異動がないことを前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日時点の有利子負債残高114,700百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年10月31日に返済期限が到来する短期借入金4,400百万円について、同額の借入れを行うこと。</li> <li>平成26年11月18日に返済期限が到来する長期借入金12,000百万円について、同額の借入れを行うこと。</li> <li>平成27年3月31日に返済期限が到来する短期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。</li> </ul> </li> <li>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。（平成27年4月期末予定残高：114,700百万円（注））</li> <li>（注）平成26年7月31日に返済期限が到来した短期借入金7,000百万円のリファイナンスにおいて500百万円を減額して借り替えたことから決算短信で公表しました平成27年4月期に係る運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）の前提条件で示しました平成27年4月期末予定残高（115,200百万円）より同額減少しています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益については、上記の運用資産に係る前提条件のもと、本譲渡による減収の影響を織り込んだ一方、不動産等売却益（見込額250百万円）の発生を見込むことから前回予想比で205百万円の増加を想定しています。その他の保有物件について特記すべき変動要因はありません。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用については、本譲渡等による賃貸事業費用の減少及びその他の営業費用の増加の影響を織り込んだことから、前回予想比で25百万円の増加を予想しています。その他の保有物件について特記すべき変動要因はありません。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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及び投資法人債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4百万円の減少を予想しています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>前回予想では、平成26年10月期に計上予定の不動産等売却益に係る圧縮積立金（見込額185百万円）のうち53百万円を取り崩して当期純利益に加算した金額を分配する前提でしたが、本譲渡による増益が見込まれることから当該取り崩しは行わない前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>