

平成 27 年 1 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) 及び平成 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 26 年 12 月 18 日付「平成 26 年 10 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) 及び平成 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いたします。

記

### 1. 平成 27 年 4 月期 (第 25 期) の運用状況の予想の修正

	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)	6,751	2,966	2,363	2,362
今回修正予想(B)	7,375	3,342	2,714	2,713
増減額 (B-A)	623	375	351	351
増減率	9.2%	12.7%	14.9%	14.9%
(参考) 前期実績 (平成 26 年 10 月期)	6,822	3,002	2,342	2,340

	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)	10,800	—
今回修正予想(B)	10,300	—
増減額 (B-A)	△500	—
増減率	△4.6% (注 3)	—
(参考) 前期実績 (平成 26 年 10 月期)	10,110	—

(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 263,399 口です。前回発表時における予想期末発行済投資口数は 218,699 口です。

(注 3) 平成 27 年 4 月期 (第 25 期) の予想分配金に係る下方修正の主な要因は、本日開催の役員会において決議しました新投資口の発行及び資産の取得を平成 27 年 1 月下旬に行うため、当該資産が当該営業期間の収益に寄与する期間が短いことによるものです。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期 (第 25 期) 及び平成 27 年 10 月期 (第 26 期) の運用状況の予想の修正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。

## 2. 平成 27 年 10 月期（第 26 期）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)
前回発表予想(A)	6,620	2,776	2,188	2,187
今回修正予想(B)	7,746	3,420	2,819	2,818
増減額 (B-A)	1,126	643	631	631
増減率	17.0%	23.2%	28.9%	28.9%

	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)	10,000	—
今回修正予想(B)	10,700	—
増減額 (B-A)	700	—
増減率	7.0%	—

(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) 予想期末発行済投資口数は 263,399 口です。前回発表時における予想期末発行済投資口数は 218,699 口です。

## 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 27 年 4 月期（第 25 期）及び平成 27 年 10 月期（第 26 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。

## 4. 予想の修正に関する前提条件等

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）及び平成 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、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、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、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 27 年 4 月期（第 25 期）及び平成 27 年 10 月期（第 26 期）の運用状況の予想の修正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し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。また、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。

【別紙】

平成27年4月期（第25期）及び平成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4月期】 平成26年11月1日～平成27年4月30日（181日） 【平成27年10月期】 平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）
運用資産	【平成27年4月期】 ・平成26年10月31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日に売却したオフィスビル1物件を控除し、平成27年1月22日から同年同月27日までの間に取得予定のオフィスビル3物件（当該3物件を総称して、以下「取得予定物件」といいます。）を加えた58物件を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、取得予定物件を平成27年1月22日に取得するものと想定し、当該取得以降は平成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売却等）がな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27年10月期】 ・平成27年4月期と保有物件数の異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	【平成27年4月期】 ・平成26年10月31日現在の発行済投資口数（218,699口）に、本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（42,500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2,200口）により平成27年4月期中に追加発行予定である上限44,700口を加算した263,399口を前提としています。 【平成27年10月期】 ・平成27年4月期と発行済投資口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	【平成27年4月期】 平成26年10月期末時点の有利子負債残高114,700百万円から、以下の変動を前提としています。 (1) 平成26年11月18日に返済期限が到来した長期借入金12,000百万円について、手元資金2,400百万円を充当して、9,600百万円の借入れを行ったこと。 (2) 平成27年1月22日に、取得予定物件の取得資金22,570百万円（付随費用を含む見込額）の一部として、借入金3,500百万円を借り入れること。 (3) 平成27年2月27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前記(2)の借入金の一部（1,900百万円）を返済すること。 (4) 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。 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：113,900百万円） 【平成27年10月期】 平成27年4月期末時点の有利子負債予定残高113,900百万円から、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。 (1) 平成27年5月14日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円について、同額の借入れを行うこと。 (2) 平成27年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円について、同額の借入れを行うこと。 (3) 平成27年7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。 (4) 平成27年9月4日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円について、同額の借入れを行うこと。 (5) 平成27年9月30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。 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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年4月期（第25期）及び平成27年10月期（第26期）の運用状況の予想の修正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
	想定していません。(期末予定残高：113,900百万円)
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産賃貸事業収益については、前記の運用資産に係る前提のもと、取得予定物件に係る増収の影響を織り込んだことから、前回予想比で平成27年4月期は623百万円、平成27年10月期は1,126百万円の増加をそれぞれ予想しています。</li> <li>その他の保有物件については前回予想から特記すべき変動要因はありません。</li> <li>不動産等売却益及び優先出資証券による受取配当金については、前回予想から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、取得予定物件に係る賃貸事業費用の増加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、前回予想比で平成27年4月期は247百万円、平成27年10月期は482百万円の増加をそれぞれ予想しています。</li> <li>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のもと、物件取得資金の一部借入による支払利息の増加及び新投資口の発行関連費用の発生を織り込んだことから平成27年4月期に24百万円、平成27年10月期に12百万円の増加をそれぞれ想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>前記の発行済投資口数に係る前提のもと、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未処分利益の全額を分配することを前提としています。</li> <li>なお、圧縮積立金の取り崩し及び新たな積み立ては予定していません。</li> <li>また、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>前記の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。</li> <li>したがって、平成27年4月期及び平成27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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成27年4月期（第25期）及び平成27年10月期（第26期）の運用状況の予想の修正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。