

平成 17 年 5 月 9 日

各 位

不動産投信発行者名  
 東京都港区西麻布一丁目 2 番 7 号  
 プレミア投資法人  
 代表者名 執行役員 松澤 宏  
 (コード番号 8956)

【問合せ先】  
 資産運用会社  
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社  
 取締役 業務運営本部長 鈴木 文夫  
 兼 総務部長  
 (TEL: 03-5772-8551)

### 平成 17 年 10 月期(第 6 期)の運用状況の予想の修正 及び平成 18 年 4 月期(第 7 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、新投資口の追加発行及び資産の取得につき決議いたしました。これに伴い、平成 16 年 10 月期決算発表時に公表した平成 17 年 10 月期(平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日)における本投資法人の運用状況の予想につき、下記のとおり修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。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 18 年 4 月期(平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)の運用状況に関する予想につき、併せてお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 平成 17 年 10 月期の運用状況の予想の修正(平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日)

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	百万円 3,295	百万円 1,072	円 13,500	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,681	百万円 1,349	円 13,300	円 -
増減額(B-A)	百万円 386	百万円 277	円 200	円 -
増減率	% 11.7	% 25.8	% 1.5	円 -

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

#### 2. 平成 18 年 4 月期の運用状況の見通し(平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)

	営業収益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
発表予想	百万円 3,646	百万円 1,247	円 12,300	円 -

(注1) 期末予想発行済み投資口数は、別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

### 3. 公表の理由

新規に 6 物件(本日新たに取得を決議した 3 物件を含む)を取得するための資金の一部及び借入金の返済等に充当することを目的として、平成 17 年 5 月 9 日開催の役員会にて新投資口の追加発行を決議し、また、3 物件の新規取得を決議したため、上記修正及び予想を発表するものです。

なお、上記発表における前提条件につきましては、別添資料「平成 17 年 10 月期の運用状況の予想修正及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想に関する前提条件」に記載した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

本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しています。

平成 17 年 10 月期の運用状況の予想修正及び平成 18 年 4 月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	第 6 期:平成 17 年 5 月 1 日～平成 17 年 10 月 31 日(184 日) 第 7 期:平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日(181 日)
運用資産	本投資法人は、平成 17 年 5 月 9 日現在保有している 25 物件に、平成 17 年 5 月 9 日開催の役員会において決議した公募による新投資口の追加発行にかかる払込期日後速やか(平成 17 年 6 月 3 日を予定)に、平成 17 年 5 月 9 日に公表した「資産の取得に関するお知らせ」に記載した「櫻岳ビル」「Walk 赤坂」及び「プレミアグランド馬込」の 3 物件の取得を完了し、平成 17 年 7 月 20 日(予定)に「プレミアブラン代々木公園」、平成 17 年 7 月 29 日(予定)に「プレミアステージ市ヶ谷河田町」並びに平成 17 年 9 月 30 日(予定)に「プレミアステージ内神田」の取得をそれぞれ完了する予定であり、その後、第 7 期末(平成 18 年 4 月 30 日)まで合計 31 物件に異動がないことを前提としています。なお、実際には新規物件の取得又は既存物件の売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	平成 17 年 5 月 9 日現在の 79,400 口に、平成 17 年 5 月 9 日開催の役員会において決議した公募による新投資口の追加発行(22,000 口)を加えた 101,400 口を前提としています。
有利子負債	本投資法人は、平成 17 年 5 月 9 日現在、437 億円の借入残高(長期借入金:94 億円、1 年以内返済予定長期借入金:200 億円、短期借入金:143 億円)があります。今回募集する新投資口の追加発行等による手取金から短期借入金 49 億円の返済を行った資金で「プレミアステージ内神田」を除く 5 物件の取得を行います。また、平成 17 年 9 月 30 日に取得を予定している「プレミアステージ内神田」については、新たな借入れより取得資金を調達する予定であり、これらにより、有利子負債比率はおおよそ 43.7% 程度になる予定で、その後、第 7 期末(平成 18 年 4 月 30 日)まで新たな借入れを行わないことを前提としています。なお、有利子負債比率の算出に当たっては、次の算式を使用し、小数点第 2 位を四捨五入しています。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100 但し、今回発行する新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率が変動する可能性があります。
営業費用	上記「運用資産」に記載した新規取得予定 6 物件について、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、第 7 期末(平成 18 年 4 月 30 日)まで営業費用には計上されません <sup>(注 1)</sup> 。
営業外費用	一時的な費用として、平成 17 年 5 月 9 日の役員会で決定した新投資口の追加発行等にかかる費用として、第 6 期に 40 百万円程度が発生します。
1 口当たり 分配金の額	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。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等を含む種々の要因により、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予定です。従って、第 6 期及び第 7 期において利益超過分配金は行わないことを前提としています。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年10月期の運用状況の予想の修正及び平成18年4月期の運用状況の予想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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、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。

(注1) 「プレミアブラン代々木公園」「プレミアステージ内神田」及び「プレミアステージ市ヶ谷河田町」は現在建築中であり、建物が課税対象となるのは平成 18 年 10 月期(第 8 期)の見込みであることから、固定資産税・都市計画税の精算額算出に際しては土地だけを対象としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成17年10月期の運用状況の予想の修正及び平成18年4月期の運用状況の予想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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧頂いた上で、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。