

平成 28 年 5 月 23 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区港南一丁目 2 番 70 号

プレミア投資法人

代表者名 執行役員

星澤 秀郎

(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 : 03-6630-4611)

平成 28 年 4 月期(第 27 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

プレミア投資法人は、平成 27 年 12 月 18 日付「平成 27 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 28 年 4 月期(第 27 期:平成 27 年 11 月 1 日~平成 28 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 28 年 4 月期(第 27 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)	7,910	3,577	3,070	3,068
今回修正予想(B)	8,090	3,738	3,229	3,227
増 減 額(B-A)	179	160	158	158
増 減 率	2.3%	4.5%	5.2%	5.2%
(参考) 前期実績 (平成 27 年 10 月期)	8,076	3,685	3,122	3,120

	1 口当たり分配金(注 2) (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)	2,330	0
今回修正予想(B)	2,450	0
増 減 額(B-A)	120	-
増 減 率	5.2%	-
(参考) 前期実績 (平成 27 年 10 月期)	11,564 [分割換算後 2,312]	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) 平成 27 年 10 月 31 日を基準日、第 27 期初の平成 27 年 11 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 5 口の割合による投資口の分割を行ったことにより、期末発行済投資口数は 1,316,995 口となりました。

ご参考までに「1 口当たり分配金」の前期実績欄には本分割換算後の数値を併記しています。

2. 修正及び公表の理由

平成 28 年 4 月期(第 27 期)の決算作業の過程において、当該期中の運用状況の概要が判明し、決算短信において公表した平成 28 年 4 月期(第 27 期)の 1 口当たり予想分配金に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況の予想の修正及び分配予想の修正を行うものです。

本修正の主な要因は、平成 28 年 2 月 19 日付けでオフィスビル 2 物件(アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビル)を取得したこと及びレジデンスの稼働率改善等による賃貸事業収入の増加を見込むこと等によるものです。

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 28 年 4 月期（第 27 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、本修正は、現時点におけるものであり、今後の平成 28 年 4 月期（第 27 期）の決算作業の過程において、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、決算短信で同時に公表しました平成 28 年 10 月期（第 28 期）の運用状況の予想に係る変更はありませんが、近時の状況変化を反映した予想値を平成 28 年 6 月 17 日付発表予定の平成 28 年 4 月期（第 27 期）決算短信にて公表予定です。

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>

【別紙】

平成28年4月期（第27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11月1日～平成28年4月30日（182日）
運用資産	・ 決算短信で公表しました平成28年4月期（第27期）に係る運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）における平成28年4月期（第27期）末日現在の保有物件数57物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）に、平成28年2月19日に取得したオフィスビル2物件（アーバンネット静岡追手町ビル及びアーバンネット静岡ビル）を加えた59物件を前提としています。
発行済投資口数	・ 前回予想同様、平成28年4月期（第27期）末日現在の発行済投資口数1,316,995口を前提としています。
有利子負債	・ 平成28年4月期（第27期）末日時点の有利子負債残高は106,500百万円であり、前回予想比で2,000百万円の増加となっています（注）。 （注） オフィスビル2物件の購入資金の一部に充当するため、長期借入金2,000百万円を借り入れたことによります。
営業収益	・ オフィスビル2物件の追加取得及びレジデンスの稼働率改善等による賃貸事業収入の増加を見込むこと等から、前回予想比179百万円の増加を想定しています。
営業費用	・ オフィスビル2物件を追加取得したことなどから、前回予想比で33百万円の増加を想定しています。
営業外費用	・ 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2百万円の増加を想定しています。
1口当たり分配金の額	・ 税制特例の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益の概ね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事業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	・ 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。