

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区大手町一丁目5番1号

プレミア投資法人

代表者名 執行役員 大寺 健之
(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 小杉 知義

問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武

(TEL: 03-6630-4611)

資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の合併契約締結に関するお知らせ

プレミア投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）は、本日開催の取締役会において、NTT都市開発投資顧問株式会社（以下「UDAM」といいます。）との間で合併契約を締結すること（以下「本合併」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。UDAMはエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社であり、非上場私募REITであるNTT都市開発・プライベート投資法人（以下「NUPR」といいます。）の資産運用会社です。

なお、本件は、資産運用会社であるPRAとUDAMの合併であり、本投資法人の資産運用は本合併後のUDAM（以下「本合併後新会社」といいます。）に承継されます。

記

1. 本合併の目的

PRA及びUDAMは、いずれもエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社として、それぞれ上場REITである本投資法人及び非上場私募REITであるNUPRの資産運用業務を受託しておりますが、今般、PRA及びUDAMに分散しているエヌ・ティ・ティ都市開発グループの不動産アセットマネジメント事業に係る経営資源を集中し、運用基盤の効率化、安定化及び競争力の向上を通じ、各受託投資法人の投資主価値の最大化を図ることを目的として、PRAとUDAMの合併を行うこととしました。

なお、本合併は、UDAMを存続会社とする吸収合併であり、本合併後新会社の商号変更は予定していません。

2. 本合併の効果

本投資法人は、本合併の効果として、本資産運用会社において以下の点が期待されると考えています。

(1) 効率的な資産運用体制の構築

管理業務等の各資産運用会社で重複して行われてきた業務の集約・一元化による効率的な資産運用体制の構築を通じた、資産運用業務のクオリティ向上

(2) 資産運用業務の高度化

各資産運用会社の同一機能部門の一元化による運用ノウハウの集約と、これによる資産運用及びコンプライアンス体制の更なる高度化

(3) 物件情報取得機会の拡大

本合併後新会社の運用受託残高の拡大を通じた、不動産マーケットにおける資産運用会社のプレゼンス及び認知度の向上、並びに上場 REIT、私募 REIT 及び私募ファンド等による物件取得に係る情報ルートの共有による物件情報の多様化及び物件取得機会の拡大

(4) 人材の拡充

各資産運用会社が有する知識や経験の集約を通じた、高度な専門性と豊富な運用経験を有する人材の育成及び拡充

3. 利益相反防止体制について

本合併後新会社においては、本投資法人と NUPR の資産運用業務を受託することになります。本投資法人は首都圏に立地するオフィス及びレジデンスを、NUPR はオフィス、レジデンス、商業施設及びホテル等を、それぞれ主たる投資対象としていることから、各投資法人間において、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。

本合併後新会社においては、スポンサーを含む第三者からのオフィス及びレジデンスについての物件情報に関し、大要以下に記載の「ローテーション・ルール」を設けることにより、各投資法人間での恣意的な物件情報の配分を防止し、各投資法人間における利益相反を防止します。

＜第三者からのオフィス及びレジデンス取得に係る物件情報に関するローテーション・ルール＞

①当該物件情報に係る物件が東京経済圏（※1）に所在する場合

第一順位 本投資法人

第二順位 NUPR

第三順位 私募ファンド等及び自己運用ファンド

②当該物件情報に係る物件が地方主要都市（※2）に所在する場合

第一順位 NUPR

第二順位 本投資法人

第三順位 私募ファンド等及び自己運用ファンド

③当該物件情報に係る物件が全国主要都市（※3）に所在する場合

第一順位 NUPR

第二順位 私募ファンド等及び自己運用ファンド

（※1）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等）をいいます。

（※2）「地方主要都市」とは、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等をいいます。

（※3）「全国主要都市」とは、東京経済圏及び地方主要都市を除く神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県及びこれらの周辺地域並びに政令指定都市及びこれに準じる全国の主要都市をいいます。

なお、売主その他の関係者（ただし、スポンサーを除きます。）により特定のファンドが取得候補者として指定されている場合、特定のファンドが優先交渉権や共有持分等を保有している場合、特定のファンドが隣接する物件や対象物件の底地を保有している場合等には、当該ファンドが優先的に取得を検討することができるものとします。

本ローテーション・ルール導入により、本投資法人は東京経済圏に所在する物件については NUPR に優先して取得機会を検討できることから、本投資法人の物件取得機会に与える影響はないと認識しています。

4. 本合併の要旨

(1) 本合併の日程

取締役会決議日	2020年11月25日
契約締結日	2020年11月25日
株主総会決議※	2020年12月上旬(予定)
合併効力発生日	2021年4月1日(予定)
合併登記日	2021年4月1日(予定)
内閣総理大臣への届出日	2021年4月上旬(予定)

(※) 本合併は、UDAMにおいては簡易合併に該当するため、UDAMにおいて株主総会決議は行われない予定です。また、PRAにおいては、株主総会を開催せずに、会社法第319条第1項の規定に基づき、株主の同意を取得する予定です。

(2) 本合併方式

UDAMを存続会社とする吸収合併方式です。

(3) 本合併に係る割当ての内容

本合併は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社間における合併に該当することから、吸収合併存続会社から株式等の対価の交付は行いません。

5. 本合併の当事会社の概要(2020年11月25日時点)

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1) 名称	NTT都市開発投資顧問株式会社	プレミアム・リート・アドバイザーズ株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 小野寺 康哲	代表取締役 小杉 知義
(4) 事業内容	(1)投資運用業 (2)宅地建物取引業(宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。) (3)投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づく一般事務の受託業務 (4)私募ファンド等のアセットマネジメント業務 (5)不動産特定共同事業	(1)投資運用業 (2)宅地建物取引業(宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務を含みます。) (3)投信法に基づく一般事務の受託業務
(5) 資本金	100百万円	300百万円
(6) 設立年月日	2015年1月16日	2001年7月17日
(7) 純資産	420百万円	1,496百万円

	(2020年3月末時点)	(2020年3月末時点)
(8) 総資産	445百万円 (2020年3月末時点)	1,625百万円 (2020年3月末時点)
(9) 大株主及び持株比率	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(100%)	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(100%)
(10) 本投資法人・PRAとUDAMとの関係		
資本関係	PRAとUDAMは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を親会社とするグループ会社です。	
人的関係	PRAのコンプライアンス・オフィサーである佐藤智彦氏はUDAMのコンプライアンス・オフィサーを兼職しています。	
取引関係	該当ありません。	
関連当事者への該当状況	PRA及びUDAMの親会社は、いずれもエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社です。そのためUDAMはPRAの関連当事者に該当します。	
(11) 最近1年間の経営成績及び財政状態		
決算期	2020年3月期	2020年3月期
純資産	420百万円	1,496百万円
総資産	445百万円	1,625百万円
売上高	242百万円	779百万円
営業利益	18百万円	231百万円
経常利益	18百万円	260百万円
当期純利益	21百万円	177百万円

6. 本合併後の状況

	吸収合併存続会社
(1) 名称	NTT都市開発投資顧問株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 小杉 知義
(4) 事業内容	投資運用業、宅地建物取引業、投信法に基づく一般事務の受託業務、私募ファンド等のアセットマネジメント業務、不動産特定共同事業等
(5) 資本金	100百万円
(6) 決算期	3月
(7) 純資産	1,917百万円(2020年3月31日現在のUDAM及びPRAの純資産を単純合算して算出しています。)
(8) 総資産	2,071百万円(2020年3月31日現在のUDAM及びPRAの総資産を単純合算して算出しています。)

7. 今後の見通し

(1) 投資法人の資産運用委託契約の変更内容

本投資法人とPRAが締結している資産運用委託契約に変更の予定はなく、本合併に伴い本合併後新会社に承継される予定です。

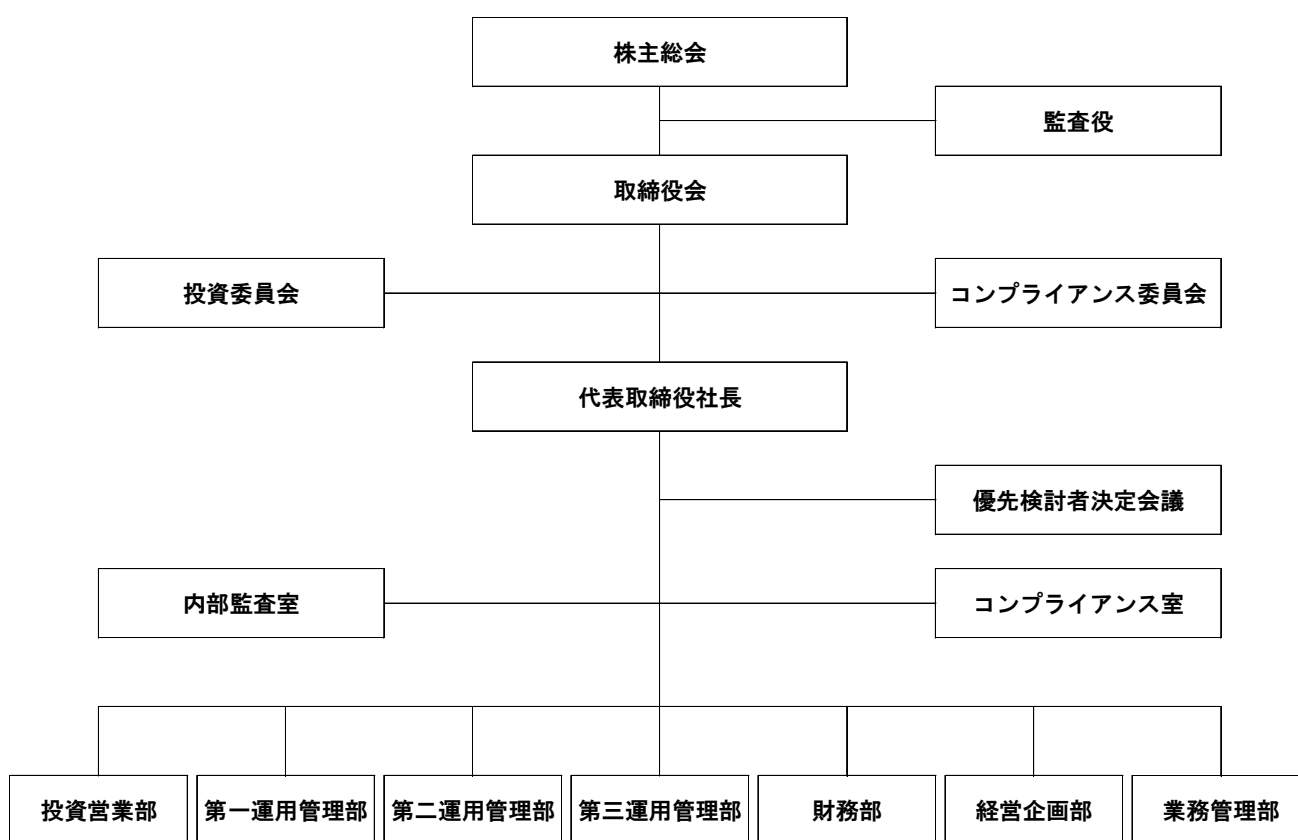
(2) 本合併後新会社の組織体制(予定)

本合併後新会社の組織図は以下を予定しています。

本合併後新会社は以下組織のもと、各種業務は第一運用管理部（本投資法人の運用）、第二運用管理部（NUPRの運用）、第三運用管理部（私募ファンド等の運用）、投資営業部、財務部、経営企画部、業務管理部、内部監査室及びコンプライアンス室の各部署に分掌されます。第一運用管理部、第二運用管理部及び第三運用管理部の運用責任者は他の運用管理部を含むその他の部署との兼務を行いません。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

なお、PRAの業務を担っていた人員の大半が今後も本投資法人の運用に携わり、本投資法人の運用体制に大きな変更はありません。

《本合併後新会社の組織図（予定）》

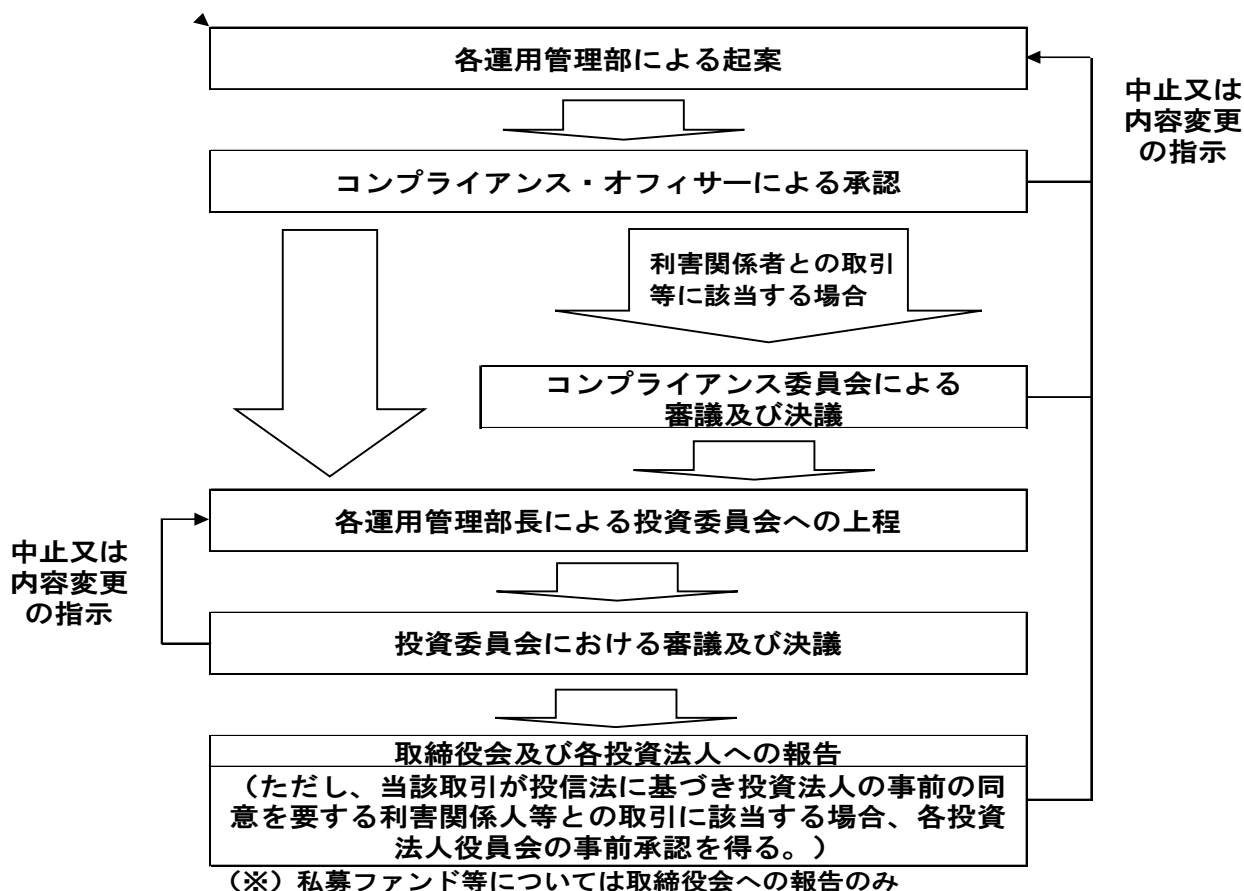


(3) 資産運用の意思決定方法（予定）

本合併後新会社は各投資法人の投資方針等に基づき、物件取得にあたっては、原則として、各運用管理部により案が起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令遵守上の問題の有無について審査・承認した後、投資委員会において内容を審議・決議されます。なお、利害関係者との一定の取引等の場合は、投資委員会における審議・決議の前に、原則として、コンプライアンス委員会において審議・決議いたします。

また、本投資法人の資産運用に係る意思決定プロセスを含む運用体制について、本合併に伴う重要な変更はなく、資産運用ガイドラインなどの社内規程は本合併後新会社に承継され、重要な変更はありません。

意思決定フローの詳細については、以下をご確認下さい。
 ≪運用資産取得に関する意思決定フロー（予定）≫



(4) コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容
 重要な変更はありません。

(5) 投資方針の変更内容
 本投資法人の投資方針については変更の予定はありません。

(6) スポンサー等との契約の変更内容
 本投資法人、PRA 及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で締結している「情報提供に関する合意書」に変更の予定はなく、本合併に伴い本合併後新会社に承継される予定です。

(7) 投資法人の上場の継続の見込み
 本投資法人の上場は、従来どおり維持される予定です。

(8) 今後の方針等
 本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法、不動産特定共同事業法その他適用ある法令・規則に従い、必要な届出等の手続きを行います。なお、現時点における未定事項のうち、開示が必要なものについては、決定次第開示いたします。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス <https://www.pic-reit.co.jp>