



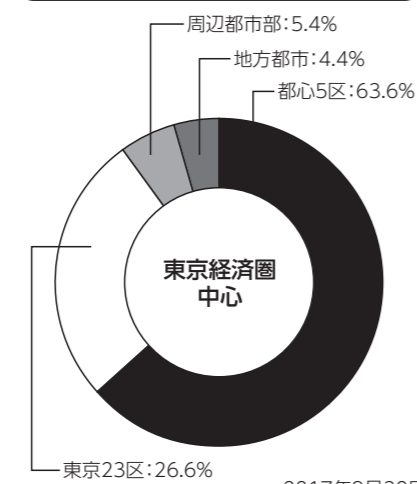
プレミア投資法人は2002年9月に6番目のJリートとして東京証券取引所に上場しました。東京経済圏を中心にオフィスとレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで、中長期的に安定した収益の確保を図る運用を行っています。

また、メイン・スポンサーであるNTT都市開発株式会社のパイプライン・サポートを始め、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社の各スポンサー及びスポンサーグループの情報ルートを最大限に活用することで資産の着実な成長に努めています。



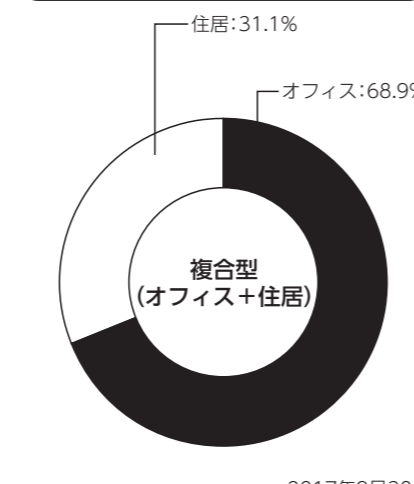
スフィアタワー天王洲

運用対象地域



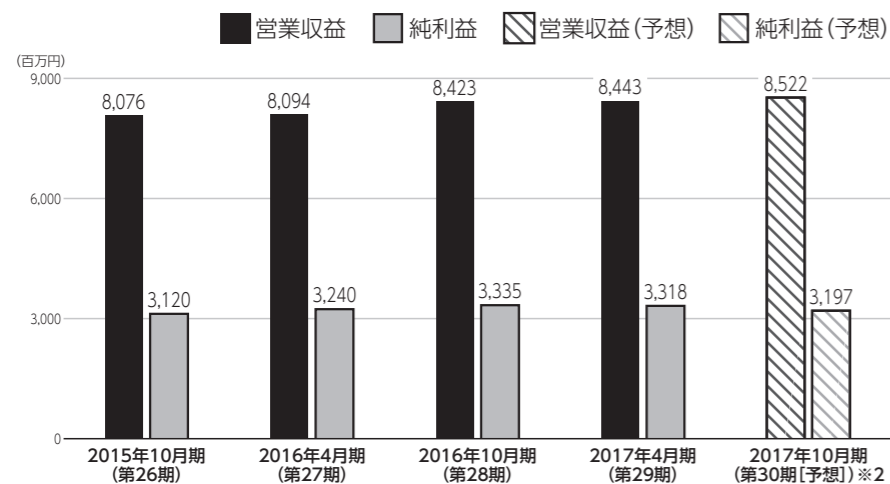
2017年9月30日

運用資産種別

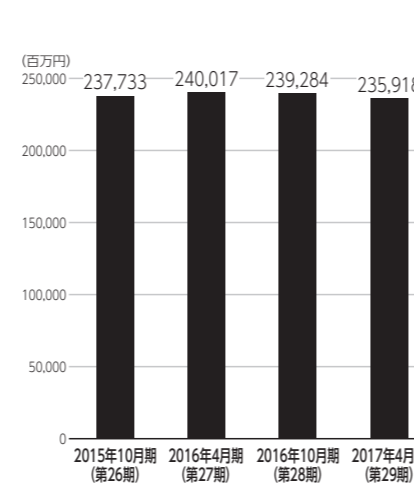


2017年9月30日

営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社	資本金	300百万円
	役員	【代表取締役】奥田 孝浩【取締役】高橋 達哉、服部 克士、石内 俊行、平山 篤志、内田 高弘、櫻井 武志【監査役】橋本 浩明		
	株主	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、ケネディクス株式会社、総合地所株式会社、三井住友信託銀行株式会社、日興プロパティーズ株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	有限責任 あずさ監査法人
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社		投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社		投資法人債事務受託者	三井住友信託銀行株式会社

2017年8月31日時点の投資口価格	107,100円/1口	2017年4月期(第29期)分配金※1	2,520円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第29期(2016年11月1日~2017年4月30日)		
所在地	〒108-0075	TEL	03-6630-4611
	東京都港区港南一丁目2番70号	URL	http://www.pic-reit.co.jp/
役員	【執行役員】奥田 孝浩【監督役員】飯沼 春樹、臺 祐二		
設立年月日	2002年5月2日	登録年月日	2002年6月11日
上場年月日	2002年9月10日		
運用資産種別	オフィスビルとレジデンスの複合運用型		
運用対象地域	東京経済圏中心		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆東京経済圏(都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリア)を中心に投資を行います。 ◆東京経済圏に立地し、オフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産、不動産信託受益権を主な投資対象とします。 ◆オフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率はおおむね6:4を目標とします。 		
財務方針	◇LTVの上限については60%を目標とします。		
上場時発行	59,000口	480,000円/口	主幹事
出資総額	120,350百万円	発行済投資口数	1,316,995口

	2015年10月期(第26期)	2016年4月期(第27期)	2016年10月期(第28期)	2017年4月期(第29期)	2017年10月期(第30期【予想】)※2
営業収益	8,076百万円	8,094百万円	8,423百万円	8,443百万円	8,522百万円
営業利益	3,685百万円	3,749百万円	3,840百万円	3,781百万円	3,687百万円
経常利益	3,122百万円	3,241百万円	3,338百万円	3,320百万円	3,199百万円
当期純利益	3,120百万円	3,240百万円	3,335百万円	3,318百万円	3,197百万円
短期借入金※1	26,550百万円	24,550百万円	21,900百万円	21,300百万円	
長期借入金	65,450百万円	69,450百万円	71,100百万円	69,200百万円	
投資法人債	12,500百万円	12,500百万円	12,500百万円	12,500百万円	
総資産額	237,733百万円	240,017百万円	239,284百万円	235,918百万円	
純資産額	123,656百万円	123,850百万円	123,946百万円	123,929百万円	
分配金※3	11,564円/1口	2,460円/1口	2,533円/1口	2,520円/1口	2,450円/1口

保有物件数※4	59	テナント数※4	3,681	総賃貸面積※4	260,318㎡
主要テナント※4	株式会社NTTファシリティーズ、株式会社ドコモCS、株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本				
主要物件投資額上位3物件※4	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	秋葉原UDX※5	東京都千代田区	19,940百万円	8.5%	
	アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	13,600百万円	5.8%	
	グランパーク	東京都港区	11,490百万円	4.9%	
格付	【JCR】発行体格付: AA- (安定的) 【R&I】発行体格付: A+ (安定的)				

※1 一年内返済予定長期借入金を含みます。

※2 第30期予想は、2017年6月16日発表の「平成29年4月期決算短信」をベースに作成しています。

※3 2015年11月1日(第27期初)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いました。

※4 2017年4月30日時点の数値を記載しています。

※5 「秋葉原UDX」(オフィスビル1棟及びその敷地)を裏付けとして発行された優先出資証券53,580口(持分割合19.0%)を保有しているものです。