

## 【表紙】

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 【提出書類】                               | 有価証券届出書の訂正届出書   |
| 【提出先】                                | 関東財務局長  |
| 【提出日】                                | 平成23年10月26日   |
| 【発行者名】                               | プレミア投資法人  |
| 【代表者の役職氏名】                           | 執行役員 川守 祐市  |
| 【本店の所在の場所】                           | 東京都港区赤坂八丁目4番14号   |
| 【事務連絡者氏名】                            | プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社<br>取締役業務運営本部長 駒井 厚生  |
| 【電話番号】                               | 03-5772-8551（代表）  |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国<br>投資証券に係る投資法人の名称】 | プレミア投資法人  |
| 【届出の対象とした募集（売出）内国<br>投資証券の形態及び金額】    | 形態：投資証券<br>発行価額の総額：一般募集 13,784,000,000円<br>売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し<br>1,344,000,000円<br>(注1) 発行価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であります。<br>但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なりません。<br>(注2) 売出価額の総額は、平成23年10月18日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額であります。 |
| 安定操作に関する事項                           | 1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。<br>2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。  |
| 【縦覧に供する場所】                           | 株式会社東京証券取引所<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号）  |

## 1 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成23年10月26日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報」の「1 本投資法人の特徴（スポンサーの総合力を活用した成長戦略）」及び「4 NTT都市開発の高い信用力に基づく財務運営」に引用するLTV等の記載に関し一部記載の追加及び修正が発生しましたので、当該関係事項を以下のとおり訂正するものであります。

## 2 【訂正事項】

### 第二部 参照情報

#### 第2 参照書類の補完情報

#### 1 本投資法人の特徴（スポンサーの総合力を活用した成長戦略）

##### (1) スポンサー構成の再構築による強力なサポート体制の確立

##### ④ NTT都市開発のスポンサー参画によるメリット

#### 4 NTT都市開発の高い信用力に基づく財務運営

##### (2) LTVコントロールの方針

## 3 【訂正箇所】

下線部\_\_\_\_\_は訂正部分を示します。

## 第二部【参照情報】

### 第2【参照書類の補完情報】

#### 1 本投資法人の特徴（スポンサーの総合力を活用した成長戦略）

##### （1）スポンサー構成の再構築による強力なサポート体制の確立

#### ④ NTT都市開発のスポンサー参画によるメリット

<訂正前>

<前略>

（オ）信用力の補完と外部成長のための安定した資金調達力の向上

本投資法人は、前記の本優先出資証券39,480口（取得価格<sup>（注1）</sup>14,300百万円）及び芝浦アイランド ブルームタワー<sup>（注2）</sup>（取得価格5,500百万円：平成22年12月9日受渡し）の取得にあたり、平成22年12月8日に200億円を新規に借入れました。本投資法人は、LTV（ローン・トゥ・バリュー・レシオ）を大幅に上昇<sup>（注3）</sup>させることとなる当該借入れによる資金調達が円滑に実現できたのは、大規模な資産ベース（平成23年3月31日現在の連結総資産額：9,104億円）を有するNTT都市開発の高い信用力が、本投資法人の信用力を補完した結果であるものと考えています。また、上記200億円の融資団の1社としてNTTグループ企業であるNTTファイナンス株式会社（以下「NTTファイナンス」といいます。）が参画しています。

<後略>

<訂正後>

<前略>

（オ）信用力の補完と外部成長のための安定した資金調達力の向上

本投資法人は、前記の本優先出資証券39,480口（取得価格<sup>（注1）</sup>14,300百万円）及び芝浦アイランド ブルームタワー<sup>（注2）</sup>（取得価格5,500百万円：平成22年12月9日受渡し）の取得にあたり、平成22年12月8日に200億円を新規に借入れました。本投資法人は、LTVを大幅に上昇<sup>（注3）</sup>させることとなる当該借入れによる資金調達が円滑に実現できたのは、大規模な資産ベース（平成23年3月31日現在の連結総資産額：9,104億円）を有するNTT都市開発の高い信用力が、本投資法人の信用力を補完した結果であるものと考えています。また、上記200億円の融資団の1社としてNTTグループ企業であるNTTファイナンス株式会社（以下「NTTファイナンス」といいます。）が参画しています。

<後略>

## 4 NTT都市開発の高い信用力に基づく財務運営

<訂正前>

<前略>

### (2) LTVコントロールの方針

本投資法人は、そのLTVの上限につき、60%を目途としています。但し、新たな運用資産の取得等にもない一時的にこの上限の目途を超えることがあります。本投資法人は、レンダーとの意見調整を考慮のうえ、LTVの水準をコントロールしていますが、我が国の金融市場において、当分の間、実質ゼロ金利政策が継続されるものと考えており、高水準のレバレッジ効果の享受を図るためのLTVコントロールを行います。上記LTVコントロールの方針の下、本投資法人は、第17期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）において、秋葉原UDXに係る優先出資証券及び芝浦アイランドブルームタワーを取得するに際し、当時のLTVが50.1%となっていました。NTTグループの信用力を背景として、これら2物件の取得資金の全額につき、NTTグループ企業であるNTTファイナンスを含む新規借入先より円滑な借入れを行い、資金を調達しました。そのような背景のもと、本投資法人のLTVは、第17期末（平成23年4月30日）現在において、56.2%まで上昇しています。

<後略>

<訂正後>

<前略>

### (2) ローン・トゥ・バリュースレシオに係るコントロールの方針

本投資法人は、そのローン・トゥ・バリュースレシオ<sup>(注)</sup>の上限につき、60%を目途としています。但し、新たな運用資産の取得等にもない一時的にこの上限の目途を超えることがあります。本投資法人は、レンダーとの意見調整を考慮のうえ、ローン・トゥ・バリュースレシオの水準をコントロールしていますが、我が国の金融市場において、当分の間、実質ゼロ金利政策が継続されるものと考えており、高水準のレバレッジ効果の享受を図るためローン・トゥ・バリュースレシオにつきコントロールを行います。上記ローン・トゥ・バリュースレシオに係るコントロールの方針の下、本投資法人は、第17期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）において、秋葉原UDXに係る優先出資証券及び芝浦アイランドブルームタワーを取得するに際し、当時のLTVが50.1%となっていました。NTTグループの信用力を背景として、これら2物件の取得資金の全額につき、NTTグループ企業であるNTTファイナンスを含む新規借入先より円滑な借入れを行い、資金を調達しました。そのような背景のもと、本投資法人のLTVは、第17期末（平成23年4月30日）現在において、56.2%まで上昇しています。

(注) ここにローン・トゥ・バリュースレシオとは、本投資法人の資産総額のうち、借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。なお、資産総額とは、ローン・トゥ・バリュースレシオ計算時点における直近の決算期末貸借対照表に記載された資産の部の金額をいい、有形固定資産について不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額と期末帳簿価額との間に差額がある場合は、その差額を当該有形固定資産の期末帳簿価格に加減して求めた金額とします。本書中のLTVは、ローン・トゥ・バリュースレシオとは異なる方法で算出されています。LTVの具体的な算出方法については前出のLTVの記述に付されている注記をご参照ください。

<後略>