

平成 16 年 7 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都港区赤坂二丁目 17 番 22 号  
フロンティア不動産投資法人  
代表者名  
執行役員 出村 日出夫  
問合せ先  
フロンティア・リート・マネジメント株式会社  
財務部長 市 倉 昇  
TEL. 03-3588-1440

平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期の運用状況の予想について

平成 16 年 12 月期（平成 16 年 5 月 12 日～平成 16 年 12 月 31 日）及び平成 17 年 6 月期（平成 17 年 1 月 1 日～平成 17 年 6 月 30 日）におけるフロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
平成 16 年 12 月期 （第 1 期）	百万円 1,965	百万円 996	円 9,027	-
平成 17 年 6 月期 （第 2 期）	百万円 2,482	百万円 1,184	円 10,731	-

【参考】

平成 16 年 12 月期：予想期末発行投資口数 110,400 口（注） 一口当たり予想当期利益 9,027 円

平成 17 年 6 月期：予想期末発行投資口数 110,400 口（注） 一口当たり予想当期利益 10,731 円

（注）予想期末発行投資口数は、別紙「平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

- かかる予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、当期利益及び一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。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 本投資法人における第 1 期営業期間（平成 16 年 12 月期）は平成 16 年 5 月 12 日から平成 16 年 12 月 31 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 1 月 1 日から 6 月 30 日まで及び 7 月 1 日から 12 月 31 日までとなります。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 8 月 6 日）の翌営業日以降遅滞なく、不動産等を信託する信託の受益権（6 物件）を取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は平成 16 年 8 月 9 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

\* 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期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及び投資口売出席目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。

## 【別紙】

**平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期 運用状況の予想の前提条件**

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（6 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金をもって取得する予定です。</li> <li>・運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 8 月 6 日）の翌営業日以降速やかに当初取得予定資産の取得を完了し、第 2 期営業期間末（平成 17 年 6 月 30 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。また、第 1 期の実質運用期間は 145 日として算出しております。</li> <li>・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益は、取得予定日において効力を有する当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出しております。</li> <li>・営業収益につきましては、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、平成 16 年 7 月 12 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>・取得予定資産の固定資産税及び都市計画税については、前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、当初取得予定資産すべてについて、取得原価として公租公課相当額約 309 百万円を算入する予定です。</li> <li>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>・減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（第 1 期営業期間 約 527 百万円、第 2 期営業期間 約 633 百万円）</li> <li>・また、不動産賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用委託報酬、資産保管事務委託手数料、一般事務委託手数料等）は、第 1 期営業期間 約 171 百万円、第 2 期営業期間 約 217 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第 1 期営業期間の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約 186 百万円を見込んでおります。</li> <li>・借入が発生しない見込みのため、支払利息は見込んでおりません。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 16 年 7 月 12 日現在の 400 口に加え、平成 16 年 7 月 12 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（102,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 8,000 口）によって新規に発行される予定の合計 110,000 口がすべて発行されることを前提としております。なお、第 2 期営業期間末（平成 17 年 6 月 30 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>
一口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（一口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>・一口当たり分配金は、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変動する可能性があります。</li> </ul>
一口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（一口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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おります。</li> <li>・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おります。</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 16 年 12 月期及び平成 17 年 6 月期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及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、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。