

2021年12月23日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

日本プライムリアルティ投資法人

代表者名 執行役員 城 崎 好 浩

(コード番号 8955)

資産運用会社名

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

代表者名 代表取締役社長 城 崎 好 浩

問合せ先 取締役財務部長 埜 村 佳 永

(TEL. 03-3516-1591)

2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに
2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ

日本プライムリアルティ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年8月16日付（2021年6月期決算発表時）で公表した2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出した2022年12月期の運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表

(1) 2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 16,228	百万円 7,713	百万円 6,964	百万円 6,963	円 7,550	—
今回修正予想 (B)	百万円 18,256	百万円 8,611	百万円 7,877	百万円 7,877	円 7,550	—
増減額(B-A)	百万円 2,028	百万円 897	百万円 913	百万円 913	円 —	—
増減率	12.5%	11.6%	13.1%	13.1%	—	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 958,250口、1口当たり予想当期純利益 8,220円

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況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。

(2) 2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30日)の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 16,192	百万円 7,806	百万円 7,108	百万円 7,107	円 7,550	—
今回修正予想 (B)	百万円 18,175	百万円 9,245	百万円 8,533	百万円 8,532	円 7,750	—
増減額(B-A)	百万円 1,983	百万円 1,439	百万円 1,424	百万円 1,424	円 200	—
増減率	12.2%	18.4%	20.0%	20.0%	2.6%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 998,250口、1口当たり予想当期純利益 8,547円

(3) 2022年12月期(2022年7月1日～2022年12月31日)の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
今回発表予想	百万円 18,392	百万円 9,374	百万円 8,587	百万円 8,586	円 7,750	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 998,250口、1口当たり予想当期純利益 8,601円

(注1) 2022年6月期及び2022年12月期の予想期末発行済投資口数については、本日付で関東財務局へ提出した投資口の発行に係る発行登録書に記載の発行予定額160億円を発行価額総額の上限として、2022年6月期において新投資口を発行すること(以下「本新投資口発行」といいます。)を前提としており、これによって投資口数が40,000口増加することを前提としています。しかしながら、2022年6月期に本新投資口発行が行われる保証はなく、また、本新投資口発行が想定通り行われる場合であっても、実際の発行口数は増加又は減少する可能性があり、この場合は1口当たり分配金の変動する可能性があります。

上記のほか、運用状況の予想については、別紙1「2021年12月期、2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件」に基づき算出しています。従って、今後の特定資産の取得又は譲渡、運用環境の変化、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、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1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。増減率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 運用状況の予想の修正理由

本日付「資産の取得及び譲渡(契約締結)に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡並びに「投資口の発行に係る発行登録書の提出に関するお知らせ」において公表した投資口の発行に係る発行登録書の提出等に伴い、2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の前提に変更が生じたため、運用状況の予想の修正を行うものです。

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況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。

【別紙1】2021年12月期、2022年6月期及び2022年12月期の運用状況の予想の前提条件

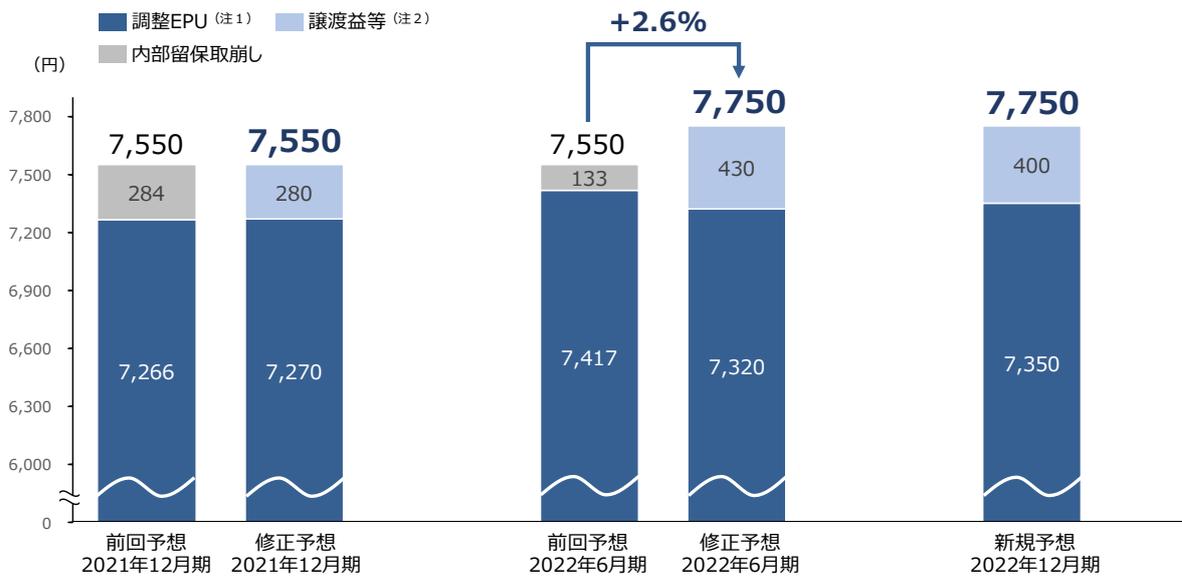
項目	前提条件
営業期間	2021年12月期：2021年7月1日～2021年12月31日（184日） 2022年6月期：2022年1月1日～2022年6月30日（181日） 2022年12月期：2022年7月1日～2022年12月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在保有している65物件に加え、「グランフロント大阪（うめきた広場・南館）」及び「グランフロント大阪（北館）」から構成される「グランフロント大阪」の取得（2021年12月24日予定）、「東京建物東渋谷ビル」の取得（2022年1月18日予定）、「東京建物本町ビル」の譲渡（2021年12月24日予定）及び「JPR梅田ロフトビル」の分割譲渡（①2021年12月24日予定（40%）、②2022年6月30日予定（30%）、③2022年12月23日予定（30%））が実施されることを前提としています。 ・実際には上記以外の物件の取得又は譲渡等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入は、2021年11月末時点で有効な賃貸借契約をもとに市場環境及びテナントとの交渉状況等を勘案の上、一定の入退去影響等を考慮して算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・不動産等売却益は、2021年12月期に1,870百万円、2022年6月期に1,335百万円、2022年12月期に1,341百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主な営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の外注委託費等の費用は、過去の実績等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。外注委託費は2021年12月期に633百万円、2022年6月期に701百万円、2022年12月期に708百万円を想定しています。 ・固定資産税、都市計画税等の公租公課は、2021年12月期に2,422百万円、2022年6月期に2,555百万円、2022年12月期に2,538百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入しています。 ・建物の修繕費は、各営業期間に必要と予想される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等によって修繕費が発生する可能性があります。また、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可能性があります。 ・減価償却費は、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、2021年12月期に2,130百万円、2022年6月期に2,050百万円、2022年12月期に2,065百万円を想定しています。 ・不動産等売却損は、2021年12月期に852百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用及び不動産等売却損以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託及び資産保管手数料等）は、2021年12月期に1,043百万円、2022年6月期に1,057百万円、2022年12月期に1,052百万円を想定しています。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・主な営業外収益である管理組合費精算金収入として、2021年12月期に4百万円、2022年6月期に56百万円、2022年12月期に3百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主な営業外費用である支払利息、融資手数料、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却等として、2021年12月期に744百万円、2022年6月期に752百万円、2022年12月期に773百万円を想定しています。 ・本新投資口発行に係る費用として60百万円を見込んでおり、3年間で定額法により償却することを想定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況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。

<p>有利子負債及び総資産有利子負債比率</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、196,500百万円（短期借入金1,600百万円、長期借入金157,000百万円、投資法人債37,900百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は40.6%となっています。また、2021年12月24日付で短期借入金10,400百万円の借入れを実施することを前提としています。 ・本新投資口発行による手取金は、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部に充当することを前提としています。但し、本新投資口発行の有無、発行口数、発行時期及び発行価額により、有利子負債の額は変動する可能性があります。 ・各営業期間に返済期限（償還期限）が到来する有利子負債については、上記返済を行うほかは全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記により、各営業期間末日の総資産有利子負債比率は、2021年12月期末に41.8%、2022年6月期末に39.9%、2022年12月期末に39.9%を想定しています。 ・本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{総資産有利子負債比率} = \text{有利子負債見込総額} \div \text{総資産見込総額} \times 100$ ・本新投資口発行による新投資口の発行口数及び発行価額等により、総資産有利子負債比率は変動する可能性があります。
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年12月期末の発行済投資口の総口数は、本日現在発行済みの958,250口、2022年6月期末及び2022年12月期末の発行済投資口の総口数は、本日現在発行済みの958,250口に加えて、本新投資口発行により40,000口が追加発行されることを前提としていますが、本新投資口発行が行われる保証はなく、また、発行口数及び発行時期は変動する可能性があります。 ・上記のほか、2022年12月期末までに投資口の追加発行等がないことを前提としています。
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1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に基づき分配することを前提としています。 ・各期に計上を見込んでいる不動産等売却益（2021年12月期：1,870百万円、2022年6月期：1,335百万円、2022年12月期：1,341百万円）については、将来の安定的な運用及び分配を目的とし、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、一部を圧縮積立金として内部留保（2021年12月期：642百万円、2022年6月期：795百万円、2022年12月期：849百万円）することを想定しています。 ・「発行済投資口の総口数」に記載の通り、2022年6月期に本新投資口発行が行われていることを前提としていますが、本新投資口発行が行われる保証はなく、また、発行口数、発行時期及び発行価額の総額は変動する可能性があります。それらの場合、1口当たり分配金の額が変動する可能性があります。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は、現時点で行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投資信託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います。 ・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います。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況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。

【別紙2】1口当たり予想分配金の推移



(注1) 「調整EPU」は、不動産等譲渡損益計上前の1口当たり予想当期純利益を記載しています。

(注2) 「譲渡益等」は、各期における不動産等譲渡損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び圧縮積立金として内部留保する予定の金額を差し引いて算出しています。

(注3) 2022年6月期修正予想及び2022年12月期新規予想の数値については、本新投資口発行を前提としていますが、本新投資口発行が行われる保証はなく、また、発行口数及び発行時期は変動する可能性があります。

(注4) 本書の日付現在、1口当たり分配金の中期目標として7,800円を掲げています。「中期目標」とは、本日現在、本資産運用会社が掲げる将来の1口当たり分配金の目標であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。将来の1口当たり分配金は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況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。