

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
電話番号 03-3516-1591

2020年2月14日に公表した 運用状況の予想の修正及び予想に関する補足資料

2020年 6月期（第37期）運用状況の予想の修正
2020年 12月期（第38期）運用状況の予想



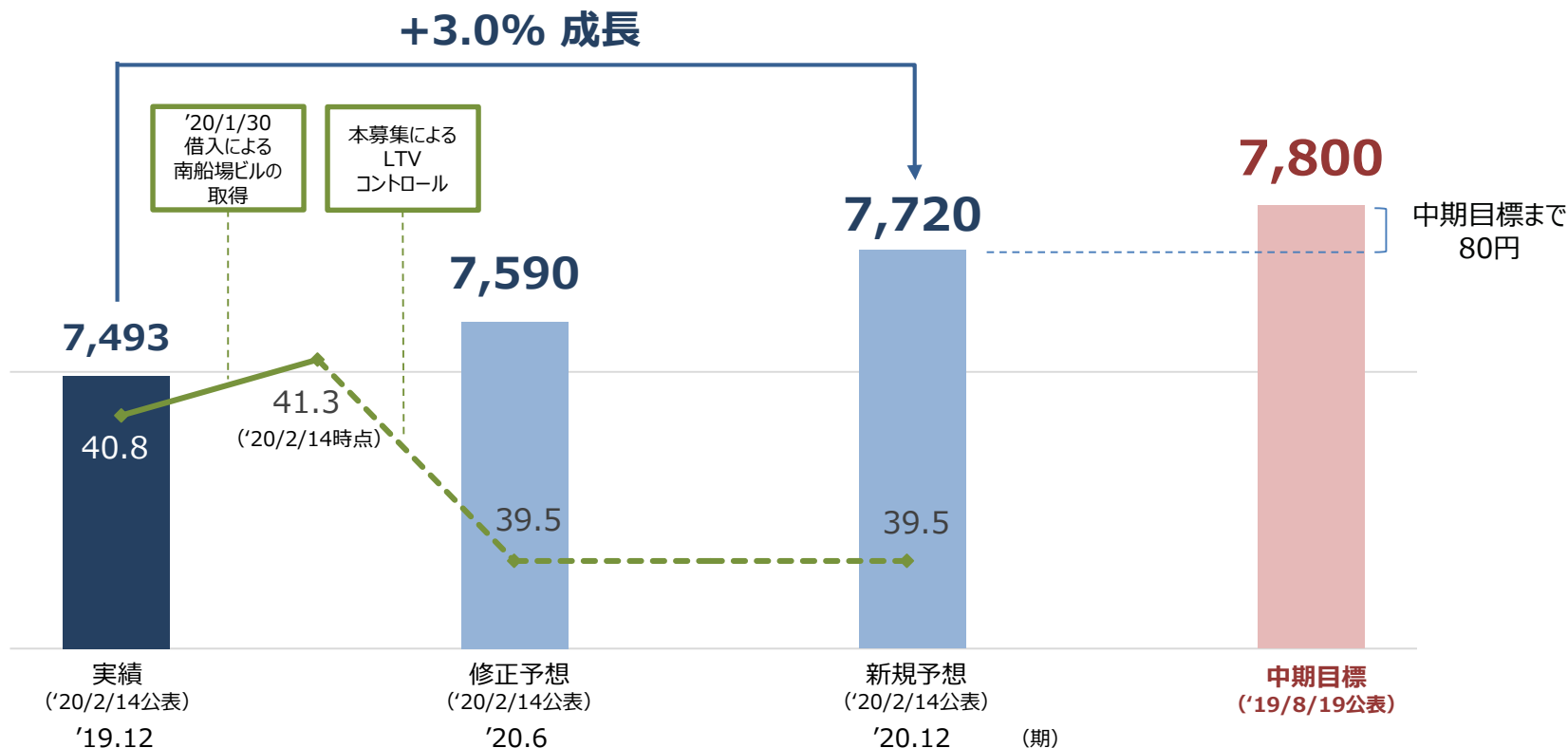
JAPAN PRIME REALTY INVESTMENT CORPORATION
日本プライムリアルティ投資法人

本資料は、2020年2月14日付で開示された「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要をまとめた補足資料です。本資料に記載する各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、注記及び2ページの「用語の定義」のほか、上述のプレスリリースをご参照ください。1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の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。

本投資法人は、分配金の安定成長が投資主価値の向上に資するとの考えのもと、1口当たり分配金等の目標を掲げながら資産運用を行い、2019年12月期（第36期）まで12期連続で1口当たり分配金の成長を達成してきました。本募集により、1口当たり分配金の更なる成長が期待できます。今後も内部成長や外部成長等を通じ、中期目標の早期達成を目指します。

1口当たり分配金の実績と見通し

■ 実績（円/口） ■ 修正予想/新規予想（円/口） — LTV（%）



（注1）1口当たり分配金には、新規取得資産に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。

（注2）2020年6月期（第37期）、2020年12月期（第38期）の予想分配金は、2020年2月14日付で開示された「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の1口当たり分配金の予想の数値を記載しています。なお、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。

用語の定義

- 文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、記載未満の桁数については切り捨てて記載し、割合については記載未満で四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。
- 1口当たり分配金には、新規取得資産に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。
- 2020年2月14日開催の役員会で決議された一般募集及び第三者割当を合わせて「本募集」といいます。
- 中期目標とは、本資料の日付時点において株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが掲げる将来の1口当たり分配金の目標であり、将来の分配を保証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下さい。
- LTVとは、総資産有利子負債比率のことをいい、算出に当たっては、次の算式を使用しています。
総資産有利子負債比率 = 有利子負債見込総額 ÷ 総資産見込額 × 100
- 本資料の日付時点において189,020百万円（長期借入金162,520百万円、投資法人債26,500百万円）の有利子負債を有しており、総資産有利子負債比率は41.3%となっています。2020年6月期末及び2020年12月期末の総資産有利子負債比率は、本募集による手取金を、センシティブビルディングの取得資金と、借入金の返済の一部（2,000百万円）に充当すること及び各営業期間に返済期限が到来する借入金については、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、2020年6月期末及び2020年12月期末ともに39.5%を想定しています。なお、今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、総資産有利子負債比率は変動する可能性があります。

ディスクレマー

- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントが予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、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下さい。
- 本資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。本投資法人の投資証券及び投資法人債の購入に当たっては、各証券会社にお問合せ下さい。
- 本資料で提供している内容（法令・税制を含む）等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承下さい。

資産運用会社

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