

2019年8月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区銀座六丁目8番7号  
 フロンティア不動産投資法人  
 代表者名 執行役員 岩藤 孝雄  
 (コード番号: 8964)

資産運用会社名  
 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 藤山 吾朗  
 問合せ先 取締役財務部長 岩本 貴志  
 TEL. 03-3289-0440

### 2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について

本投資法人は、2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

1. 2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30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
2019年 12月期	百万円 10,531	百万円 5,746	百万円 5,462	百万円 5,461	円 10,520	円 —
2020年 6月期	百万円 10,748	百万円 5,768	百万円 5,495	百万円 5,494	円 10,580	円 —

#### 【注記】

- 2019年12月期予想期末発行済投資口総数 519,000口  
 2020年6月期予想期末発行済投資口総数 519,000口
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。
- 1口当たり分配金に関しては、10円未満の単位を切り捨てて記載しております。
- 上記の予想数値は一定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譲渡、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、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）及び1口当たり利益超過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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2019年12月期及び2020年6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。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（作成された場合）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。

5. 2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想に修正すべき事項が発生した場合には速やかに開示を行います。

## 2. 運用状況の予想の公表の理由

本日付別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産の取得に関するお知らせ<池袋グローブ(共有持分50%):追加取得>」に記載の新投資口の発行及び資産の取得等の決定について予想の前提条件に織り込み、新たに2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想についてお知らせするものです。

2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)及び2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)の運用状況の予想については、別紙「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した条件に基づき算出しております。

以 上

\* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.frontier-reit.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年12月期及び2020年6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。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し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)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】**
**2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想の前提条件**

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）（184日）</li> <li>・2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）（182日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月15日現在保有している運用資産（以下「既存保有資産」といいます。）（計36物件）に加え、池袋グローブ（共有持分50%）（追加取得）（以下「取得予定資産」といいます。）を2019年9月5日に取得すること、及び、2020年6月期末まで運用資産の変動（取得予定資産以外の物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。</li> </ul>
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年8月15日現在、113,900百万円の借入金等（※）残高がありますが、取得予定資産の取得資金の一部として2019年9月4日に3,000百万円の借入れを行う予定です。            （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。</li> <li>・2020年6月期末までに期限が到来する借入金の返済については、借換え及び一部自己資金又は新投資口の発行による調達資金の一部を充当することを前提としています。</li> <li>・2019年12月期末時点のLTV（※1）は約45%、2020年6月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。            （※1）<math>LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金}(\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})</math>            （※2）使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。</li> <li>・今回発行する新投資口の発行価額等により、2019年12月期末時点及び2020年6月期末時点のLTVは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>・既存保有資産に取得予定資産を加えた計36物件に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、賃貸事業収益については、既存保有資産に関しては、2019年8月15日現在で有効な賃貸借契約をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる賃貸借契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年12月期及び2020年6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。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（作成された場合）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。

	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税及び都市計画税については、2019年12月期：1,015百万円、2020年6月期：1,084百万円を見込んでいます。なお、計算期間の属する期間中に不動産等を新規取得し、譲渡人との間で固定資産税等の精算金が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入します。2019年3月に取得した池袋グローブ（共有持分50%）、栄グローブ（準共有持分40%）及び心斎橋MGビル（共有持分60%）並びに取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については、2019年12月期においては精算金を費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しており、2020年6月期から費用計上されることとなります。</li> <li>・修繕費については2019年12月期：350百万円、2020年6月期：425百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・減価償却費については2019年12月期：1,925百万円、2020年6月期：1,954百万円を見込んでいます。</li> <li>・その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、既存保有資産に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金、保証金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2019年12月期に285百万円、2020年6月期に273百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（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を前提として算出しています。</li> <li>・2019年8月15日現在の発行済投資口の総口数である496,000口に、2019年8月15日開催の役員会で発行を決議した新投資口21,900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による新投資口発行の上限である1,100口を加えた519,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である1,100口すべてが発行されることを前提としています。</li> <li>・その後は、2020年6月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。</li> <li>・1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>
1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（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人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。</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います。</li> </ul>

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の2019年12月期及び2020年6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。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（作成された場合）をご覧ください。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。