

2020年2月14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)

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

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、2019年8月14日付（2019年6月期決算発表時）で公表した2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに算出した2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）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. 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 15,841	百万円 7,626	百万円 6,923	百万円 6,923	円 7,500	—
今回修正予想 (B)	百万円 16,439	百万円 7,989	百万円 7,287	百万円 7,286	円 7,590	—
増減額(B-A)	百万円 597	百万円 363	百万円 363	百万円 363	円 90	—
増減率	3.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1.2%	

(注1) 予想期末発行済投資口数 960,000口、1口当たり予想当期純利益 7,590円

(注2) 上記運用状況の予想については、別紙「2020年6月期及び2020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、今後の特定資産の追加取得又は売却、運用環境の変化、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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3) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の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責任と判断でなさるようお願い致します。

2. 修正の理由

本投資法人は、前回業績予想発表時点（2019年8月14日）以降、2020年1月に「南船場ビル」を取得し、2020年3月には「センシティブビルディング」を取得する予定であるほか、本日開催の役員会にて、物件取得資金等の資金調達を目的として、新投資口の発行及び投資口の売出しを決議いたしました。

これらに伴いまして、2020年6月期の運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。

3. 2020年12月期（2020年7月1日～2020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
2020年 12月期	百万円 16,797	百万円 8,166	百万円 7,412	百万円 7,411	円 7,720	—

(注1) 予想期末発行済投資口数 960,000口、1口当たり予想当期純利益 7,720円

(注2) 上記運用状況の予想については、別紙「2020年6月期及び2020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、今後の特定資産の追加取得又は売却、運用環境の変化、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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3) 金額は単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

以 上

ご注意：この文書は、本投資法人の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責任と判断でなさるようお願い致します。

【別紙】2020年6月期及び2020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	2020年6月期：2020年1月1日～2020年6月30日（182日） 2020年12月期：2020年7月1日～2020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64物件に加え、2020年3月27日実施予定の「センシティブビルディング」の取得を前提としています。 ・実際には上記以外の新規物件の取得、又は既存物件の売却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、2019年12月期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。 ・月末稼働率の期中平均は、2020年6月期に99.5%、2020年12月期に99.2%を見込んでいます。
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2020年6月期に620百万円、2020年12月期に633百万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、賦課された税額のうち当該営業期間に帰属する額を算出し、2020年6月期に2,400百万円、2020年12月期に2,393百万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、前所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。従って、2020年6月期に取得した南船場ビル及び取得予定のセンシティブビルディングに係る固定資産税及び都市計画税等は、2021年6月期から費用計上（当該期においては31百万円を想定）されることとなります。 ・また、2019年6月期に取得した品川キャナルビル（追加取得部分）、JPR麹町ビル及びFUNDES上野に係る固定資産税及び都市計画税等は、2020年6月期から費用計上（2020年6月期及び2020年12月期のいずれについても18百万円を想定）されることとなります。 ・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、2020年6月期に2,035百万円、2020年12月期に2,100百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、一般事務委託費及び資産保管手数料等）は、2020年6月期に912百万円、2020年12月期に930百万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、2020年6月期に51百万円、2020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、2020年6月期に746百万円、2020年12月期に743百万円を想定しています。 ・2020年3月に払込予定の新投資口の発行に伴う費用として44百万円を想定しており、当該費用に伴う償却として、2020年6月期に4百万円、2020年12月期に7百万円を想定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の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責任と判断でなさるようお願い致します。

<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、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 3 月に払込予定の公募増資及び第三者割当による手取金を、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）に充当することを前提としています。 ・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 月期末に 39.5%、2020 年 12 月期末に 39.5% 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 ・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。
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・2020 年 6 月期末及び 2020 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 923,000 口に、公募（35,250 口）及び第三者割当（上限 1,750 口）によって発行される予定の新投資口数の上限である 37,000 口を加えた 960,000 口を前提としています。 ・上記のほか、2020 年 12 月期末までに投資口の追加発行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。 ・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については、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 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責任と判断でなさるようお願い致します。