

2021年6月21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 小野 伸太郎
 問合せ先 取締役財務部長 林 輝行
 TEL. 03-3289-0440

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

本投資法人は、2021年2月15日付「2020年12月期 決算短信」で公表した2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正いたします。また、2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）及び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

(1) 2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）

	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 10,664	百万円 5,645	百万円 5,387	百万円 5,386	円 10,540	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 10,766	百万円 5,724	百万円 5,471	百万円 5,470	円 10,700	円 —
増減額 (B-A)	百万円 101	百万円 78	百万円 83	百万円 83	円 160	円 —
増減率	0.9%	1.4%	1.6%	1.6%	1.5%	—

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

(2) 2021年12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)

	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 10,794	百万円 5,655	百万円 5,389	百万円 5,388	円 10,550	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 11,358	百万円 6,151	百万円 5,818	百万円 5,817	円 10,750	円 —
増減額 (B-A)	百万円 564	百万円 496	百万円 428	百万円 428	円 200	円 —
増減率	5.2%	8.8%	7.9%	7.9%	1.9%	—

【注記】

- 2021年6月期予想期末発行済投資口総数 510,768口
2021年12月期予想期末発行済投資口総数 541,000口
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。
- 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います。
- 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。
- 2021年6月期(2021年1月1日～2021年6月30日)及び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. 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

	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
2022年 6月期	百万円 11,392	百万円 6,135	百万円 5,849	百万円 5,848	円 10,810	円 —

【注記】

- 2022年6月期予想期末発行済投資口総数 541,000口
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。
- 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います。
- 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。
- 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。

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

3. 運用状況の予想の修正の理由

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「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ<三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分 34%）：追加取得 他 計 3 物件>」に記載の新投資口の発行及び資産の取得を決定いたしました。上記に伴い、2021年2月15日付「2020年12月期 決算短信」で公表した2021年12月期の運用状況の予想の前提条件に重要な変更が生じたことから修正を行います。2021年6月期については、2021年2月15日付「2020年12月期 決算短信」において、新型コロナウイルス感染拡大による本投資法人の運用状況への影響につき、賃貸事業収益において一定の減収リスクを見積もっていましたが、新型コロナウイルス感染拡大に関連する影響が当初の見積もりほどではなかったことが判明したこと等を踏まえ、運用状況の予想の修正を行います。

また、新たに2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況の予想についてお知らせするものです。

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2021年6月期及び2021年12月期の運用状況の予想の修正並びに2022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】
2021年6月期、2021年12月期及び2022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"> ・2021年6月期（2021年1月1日～2021年6月30日）（181日） ・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）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年6月期については2021年6月21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37物件）について、2021年6月期末まで運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。 ・2021年12月期及び2022年6月期については既存保有資産に加え、三井ショッピングパークららぽーと新三郷（本体棟）（共有持分34%）（追加取得）、銀座5丁目グローブ及び竹下通りスクエア（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年7月1日に取得すること、並びに、2022年6月期末まで運用資産の変動（取得予定資産以外の新規物件の取得、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。 ・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。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年6月21日現在、115,400百万円の借入金等（※）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2021年7月1日に8,500百万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。 ・2022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を充当することを前提としています。 ・2021年6月期末時点のLTV（※1）は約46%、2021年12月期末時点のLTVは約46%、2022年6月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。 （※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$ （※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。 ・今回発行する新投資口の発行価額等により、2021年12月期末時点及び2022年6月期末時点のLTVは変動する可能性があります。

ご注意: この文書は、本投資法人の2021年6月期及び2021年12月期の運用状況の予想の修正並びに2022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
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 2021年6月期については既存保有資産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、2021年6月21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。 2021年12月期及び2022年6月期については既存保有資産に取得予定資産を加えた計39物件に係る賃貸事業収益を前提としています。なお、既存保有資産に係る賃貸事業収益については、2021年6月21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。取得予定資産に係る賃貸事業収益については、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並びに現物件所有者及び現受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。 新型コロナウイルス感染拡大の影響を踏まえ、2021年6月期に合計176百万円、2021年12月期に合計145百万円、2022年6月期に合計122百万円を賃貸事業収益の減少リスクとして見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税及び都市計画税については、2021年6月期：1,126百万円、2021年12月期：1,125百万円、2022年6月期：1,243百万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。 修繕費については2021年6月期：413百万円、2021年12月期：371百万円、2022年6月期：376百万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。 減価償却費については2021年6月期：2,047百万円、2021年12月期：2,124百万円、2022年6月期：2,044百万円を見込んでいます。 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並びに現物件所有者及び現受益者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2021年6月期に258百万円、2021年12月期に333百万円、2022年6月期に286百万円を見込んでいます。
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"> 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。 2021年6月期については2021年6月21日現在の発行済投資口の総口数である510,768口を前提としています。 2021年12月期及び2022年6月期については2021年6月21日現在の発行済投資口の総口数である510,768口に、2021年6月21日開催の役員会で発行を決議した新投資口28,792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1,440口を加えた541,000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1,440口すべてが発行されることを前提としています。その後は2022年6月期末まで新投資口の発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2021年6月期及び2021年12月期の運用状況の予想の修正並びに2022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
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 上記を除き、新型コロナウイルス感染拡大による影響が現時点での想定を超えて大幅に拡大しないことを前提としています。 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。 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。

以上

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