

本日付公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「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」

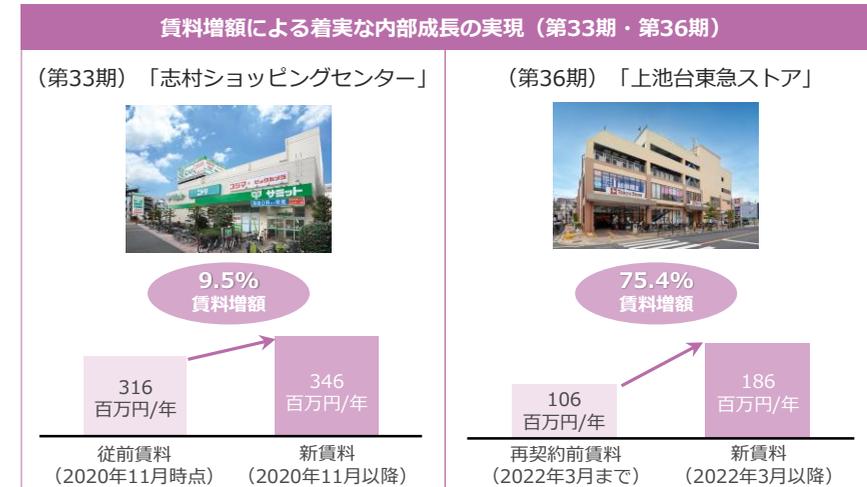
2021年6月21日



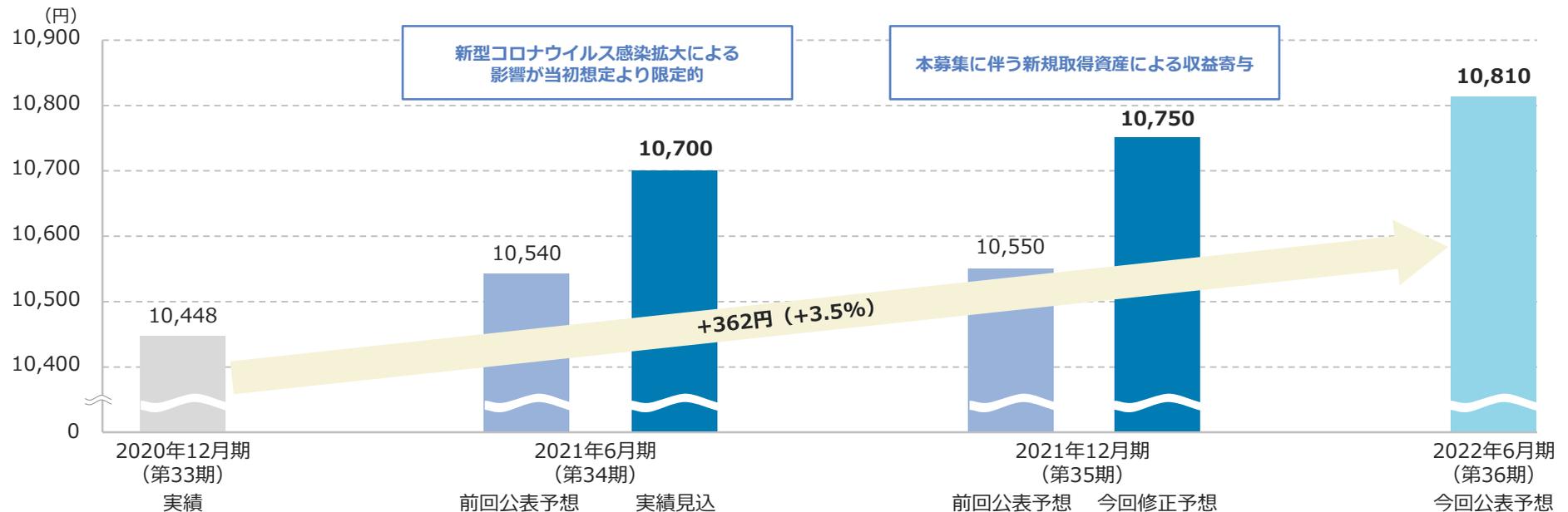
新規取得資産の取得による外部成長及び着実な内部成長の実現を通じて、1口当たり分配金は安定的に成長し、2020年12月期（実績）から2022年6月期（予想）までの増加額は+362円（+3.5%）となる見込み

今後の成長に向けた取組み

新規取得資産の取得による外部成長の実現（第35期）				
物件名称	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	竹下通りスクエア	合計/平均
取得予定日	2021年7月1日			-
取得予定価格	10,300百万円	5,620百万円	6,190百万円	22,110百万円
想定NOI利回り	4.9%	3.0%	3.6%	4.1%
想定償却後NOI利回り	3.9%	2.8%	3.4%	3.5%

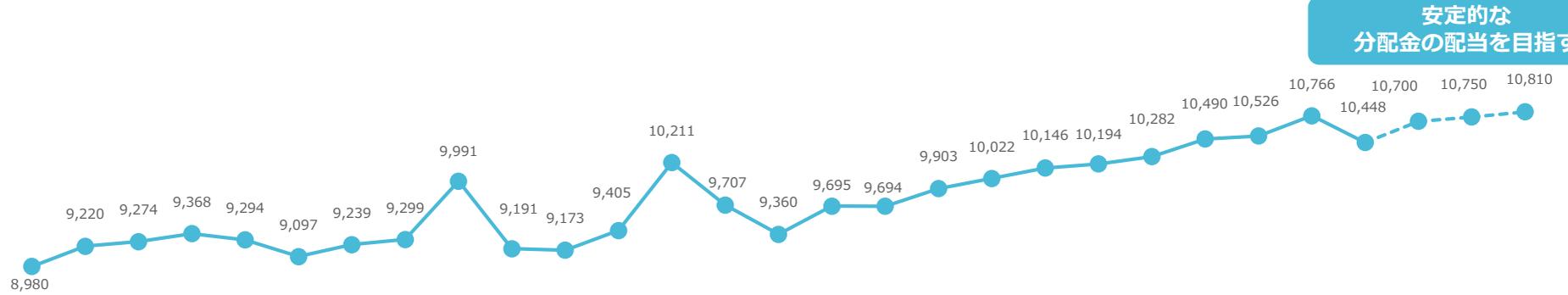


1口当たり分配金への影響



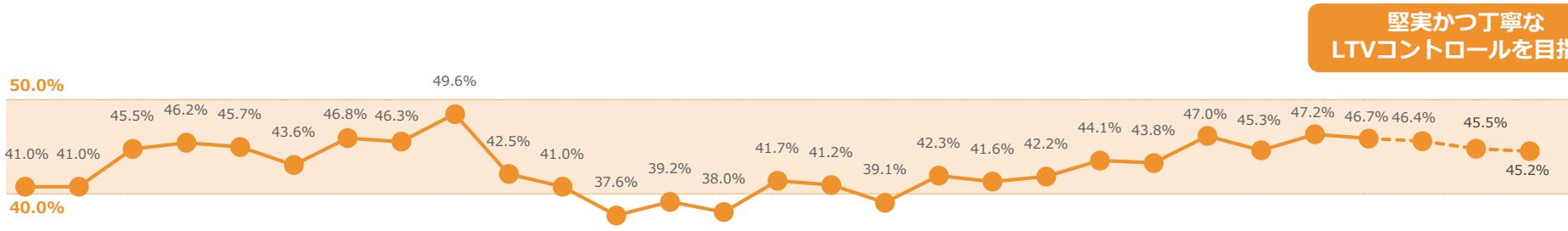
1口当たり分配金・LTV・資産規模

1口当たり分配金 (円)



安定的な
分配金の配分を目指す

LTV



堅実かつ丁寧な
LTVコントロールを目指す

資産規模 (億円)
(取得(予定)価格ベース)



更なる
資産規模拡大を目指す

- *本資料においては、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- *本資料において、2021年6月21日開催のフロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）役員会において決議された公募による新投資口発行を「一般募集」といい、この一般募集と同日付をもって決議されたS M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行を「本第三者割当」といい、一般募集と本第三者割当を併せて「本募集」といいます。
- *本資料において「新規取得資産」とは、本募集に伴い2021年7月1日に取得を予定している「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」をいいます。なお、「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」について、本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、2021年7月1日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であるため、新規取得資産取得後は、実質的に本物件の本体棟及びアネックス棟の持分全てを保有することになります。
- *本資料において「取得予定価格」とは、新規取得資産の取得に要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を除く売買契約に記載された売買価格をいいます。

1頁

- (注1) 新規取得資産の「想定NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。当該数値は、一定の前提に基づき算出された試算値であり、実績値ではありません。なお、「合計/平均」欄については、新規取得資産に係る「想定NOI利回り」を各新規取得資産の取得予定価格で加重平均して算出しています。
- 想定NOI利回り = 新規取得資産に係る想定NOI* ÷ 取得予定価格
- *「想定NOI」は、本投資法人が2021年6月21日付にて公表した「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」に記載している予想数値の前提となるNOIのうち、固定資産税及び都市計画税が費用化される2022年6月期（第36期）の運用状況の予想数値の前提となるNOIを年換算して算出しています。
- (注2) 新規取得資産の「想定償却後NOI利回り」は、(注1)に記載の想定NOI利回りの計算において、想定NOIから、本投資法人が2021年6月21日付にて公表した「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」に記載している予想数値の前提となる減価償却費*を控除し、取得予定価格で除した値となります。なお、「合計/平均」欄については、新規取得資産に係る「想定償却後NOI利回り」を各新規取得資産の取得予定価格で加重平均して算出しています。
- *「減価償却費」は、本投資法人の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。
- (注3) 2021年6月期（第34期）の実績見込の数値、2021年12月期（第35期）の今回修正予想の数値及び2022年6月期（第36期）の今回公表予想の数値は、いずれも本投資法人が2021年6月21日付にて公表した「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」に記載している予想数値です。かかる予想数値は、一定の前提条件の下に算出した本資料の日付現在のものであり、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変動する可能性があります。また、当該予想数値は今後の1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

2頁

- (注1) 2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の1口当たり分配金については2で除した金額としています。
- (注2) 2019年6月期（第30期）の1口当たり分配金については、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。
- (注3) 2021年6月期（第34期）、2021年12月期（第35期）及び2022年6月期（第36期）の1口当たり分配金の数値については、1頁についての(注3)をご参照ください。
- (注4) 「LTV」は、各期末時点における、（借入金等（借入金等には投資法人債を含みます。）+敷金保証金-使途制限のない現預金*）÷（総資産残高-使途制限のない現預金）によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 * 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。
- (注5) 2021年6月期（第34期）、2021年12月期（第35期）及び2022年6月期（第36期）のLTVの数値は、いずれも本投資法人が2021年6月21日付にて公表した「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」に小数第1位を四捨五入して記載している予想数値の四捨五入前の数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる予想数値は、新規取得資産の取得に伴い2021年7月1日付で実行予定の借入れの実行等、一定の前提条件の下に算出した本資料の日付現在のものであり、本募集における新投資口の発行価額、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。
- (注6) 「資産規模」は、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない取得（予定）価格の総額について、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、資産規模には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物（解体後新たな建物を取得した場合を除きます。）の取得価格が含まれています。
- (注7) 「三井不動産等からの物件取得」は、本投資法人が各営業期間において三井不動産グループ（本投資法人の投資主かつ本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の親会社である三井不動産株式会社、同社の連結子会社及び同社が出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）から取得した又は取得する予定の物件及び本投資法人が取得した又は取得する予定の三井不動産グループが開発した物件を、「三井不動産等以外からの物件取得」は、本投資法人が各営業期間において取得した又は取得する予定の物件のうち「三井不動産等からの物件取得」の対象に含まれない物件をそれぞれ対象としています。
- (注8) 2021年6月期（第34期）、2021年12月期（第35期）及び2022年6月期（第36期）の資産規模の数値は、2021年7月1日に新規取得資産を取得すること、及び2022年6月期（第36期）末まで運用資産の変動（新規取得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が、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。

本資料は、本投資法人が2021年6月21日付にて公表した「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」にて公表した内容及びそれに付随する情報を追加し整理したものです。本資料は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標及び将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び本資産運用会社において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標及び将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績及び財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績及び財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断及びその他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正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又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 フロンティア不動産投資法人（証券コード：8964）
資産運用会社 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第395号
加入協会 一般社団法人投資信託協会