

2018年12月25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6月期の運用状況の予想について

本投資法人は、2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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. 公表の理由

2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）の運用状況に関して、予想の前提条件が概ね固まったこと等により、運用状況の予想をお知らせするものです。2019年6月期の運用状況の予想については、別紙「2019年6月期 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。

#### 2. 2019年6月期（2019年1月1日～2019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	1口当たり 利益超過分配金
2019年 6月期	百万円 10,242	百万円 5,471	百万円 5,208	百万円 5,207	円 10,490	円 —

#### 【注記】

1. 予想期末発行済投資口総数 496,000口
2. 単位未満の数値は切り捨てて記載しております。
3. 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。
4. 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。

以 上

**【別紙】**
**2019年6月期 運用状況の予想の前提条件**

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年12月25日現在保有している運用資産（計35物件）については、2019年6月期末まで運用資産の異動（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。</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年12月25日現在、93,400百万円の借入金等残高があります。</li> <li>・2019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。</li> <li>・上記運用資産の異動が生じないことを前提とした場合、2019年6月期末時点のLTV（※1）は約43%となる見込みです。</li> </ul> <p>（※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></p> <p>（※2）<math>\text{使途制限のない現預金} = \text{現金及び現金同等物期末残高} - \text{当期分配金の額}</math></p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記運用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、2018年12月25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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記運用資産に係る固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として算出しています（2019年6月期：1,078百万円）。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。</li> <li>・修繕費については、工事計画をもとに2019年6月期中に必要と想定される額を費用として計上しています（2019年6月期：341百万円）。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、固定資産の取得に係る付随費用、工事計画をもとに2019年6月期中に必要と想定される追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（2019年6月期：1,975百万円）。</li> <li>・その他賃貸事業費用（外注委託費等）については、実績値をもとに変動要素を反映して算出しています。</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、263百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<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>・2018年12月25日現在の発行済投資口の総口数である496,000口を前提としています。</li> <li>・圧縮積立金の取り崩しについては、行わ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>・利益超過の分配については、行わないことを前提としています。</li> </ul>

	前提条件
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