

2022年1月4日

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  
電話番号 03-3516-1591

## 運用状況の予想に関する補足説明資料

本資料は、2022年1月4日付で「新投資口の発行及び投資口の売出し並びに投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ」を公表したことに合わせて、2021年12月23日付で公表した「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」の内容を改めて整理したものです。

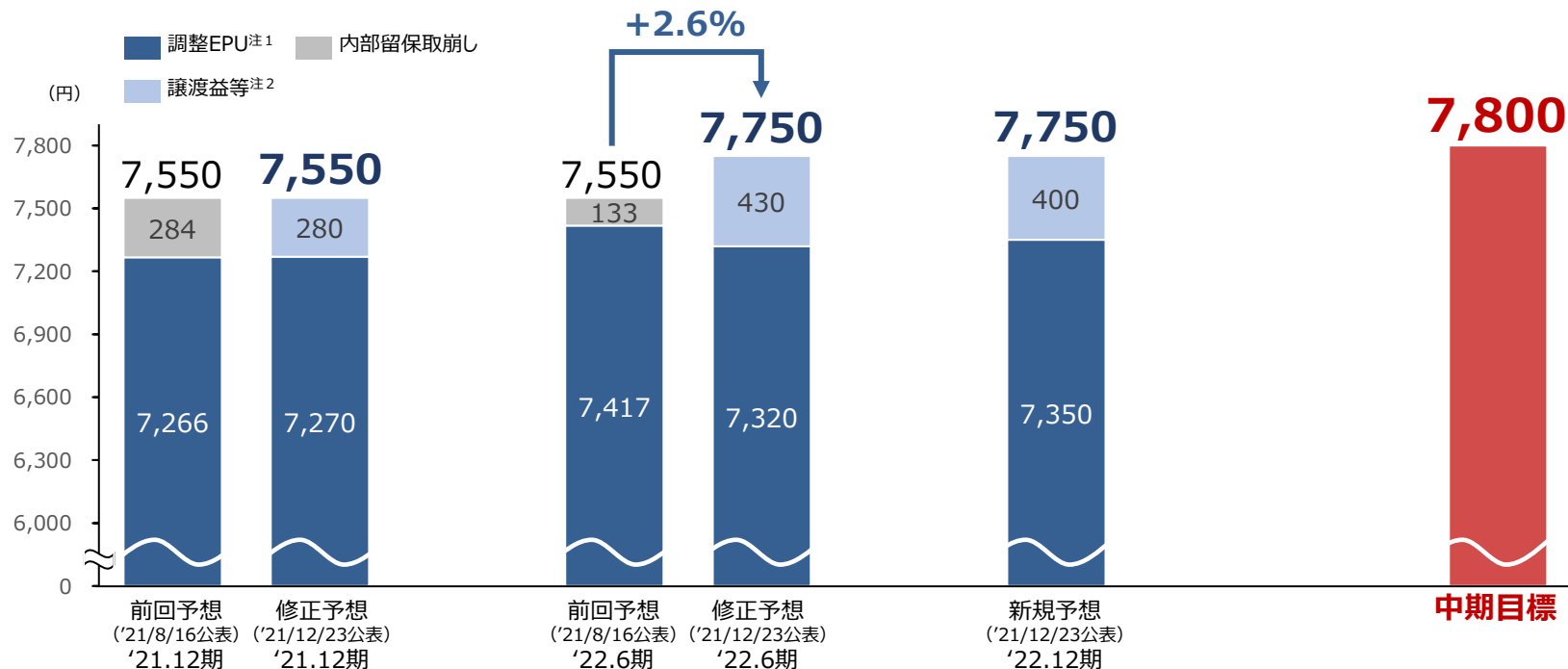
なお、次ページ以降の各数値及び前提条件については、2021年12月23日付で公表した上記お知らせ及び同日付で公表した補足説明資料から変更はありません。



Japan Prime Realty Investment Corporation  
日本プライムリアルティ投資法人

2021年12月23日公表の分配金予想の前提としていた新投資口の発行を本日付で決議  
 運用状況の予想に変更はなく、譲渡益の還元等により、2022年6月期の1口当たり予想分配金は前回予想から2.6%増加  
 内部留保の拡充とLTV水準のコントロールにより、1口当たり分配金の安定化と外部成長余力の拡大を両立

■ 1口当たり予想分配金の推移



発行済投資口 総数 (口)	958,250	958,250	958,250 → 998,250	998,250	→ 本募集に基づく新投資口の発行	
1口当たり 内部留保 (円)	1,969	2,533	1,552	3,330	4,181	→ 長期的な分配金の安定性を確保
LTV	40.6%	41.8%	40.6%	39.9%	39.9%	→ 物件取得余力の拡大

注1：「調整EPU」は、不動産等譲渡損益計上前の1口当たり予想当期純利益を記載しています

注2：「譲渡益等」は、各期における不動産等譲渡損益から物件譲渡に伴う一般管理費への影響額及び圧縮積立金として内部留保する予定の金額を差し引いて算出しています

## 用語の定義

- 本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については記載未満の桁数は切捨てて記載し、比率その他の数値については記載未満の桁数で四捨五入して記載しています。
- 1口当たり分配金には、新規取得資産に係る取得年度の固定資産税相当額等が取得原価に算入されることによる一時的な収益の増加によるものが含まれています。
- 「本募集」とは、2022年1月4日提出の有価証券届出書による投資口の一般募集及び第三者割当をあわせていいます。本募集の詳細については、本日付で公表した「新投資口の発行及び投資口の売出し並びに投資口の発行に係る発行登録書の取下げに関するお知らせ」をご参照下さい。
- 「中期目標」とは、本資料の日付時点において本資産運用会社が掲げる将来の1口当たり分配金の目標であり、その実現や目標値の達成時期を保証又は約束するものではありません。将来の1口当たり分配金は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。
- 内部留保は、圧縮積立金の計上によるものです。2021年12月期以降については、本資産入替（詳細については、2021年12月23日付で公表した「資産の取得及び譲渡（契約締結）」に関するお知らせ）をご参照下さい。）について、税法上の特定の資産の買換えの場合の課税の特例の制度を適用して、譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることを前提としています。なお、圧縮積立金は当該期末の残高に翌期繰入額及び取崩額を加減算した金額となります。
- 「1口当たり内部留保」は、各期末の内部留保額を当該期末時点の発行済投資口総数で除することにより算出しており、2022年6月期末及び2022年12月期末の発行済投資口総数については、本募集に係る新投資口が全て発行されることを前提としています。
- 「LTV」とは、総資産有利子負債比率のことをい、算出に当たっては、次の算式を使用しています。  

$$LTV = \text{有利子負債見込総額} \div \text{総資産見込額} \times 100$$
- 本資料の日付時点において206,900百万円（短期借入金12,000百万円、長期借入金157,000百万円、投資法人債37,900百万円）の有利子負債を有しており、LTVは41.8%となっています。2022年6月期及び2022年12月期のLTVは、本募集による手取金を、「東京建物東渋谷ビル」の取得資金及び借入金の返済の一部（4,000百万円）に充当すること並びに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LTVは、2022年6月期末で39.9%、2022年12月期末で39.9%を想定しています。なお、今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。「東京建物東渋谷ビル」の取得の詳細については、2021年12月23日付で公表した「資産の取得及び譲渡（契約締結）」に関するお知らせを、借入金の詳細については、2021年12月22日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。
- その他の詳細につきましては、2021年12月23日付で公表した「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正並びに2022年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

## ディスクレーム

- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は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。）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、将来予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値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、本投資法人及び資産運用会社である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（以下「本資産運用会社」といいます。）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、かかる将来の見通し及び試算値は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来の見通し及び試算値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、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、後記「注記」の内容をご参照下さい。
- 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、予めご了承下さい。
- 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。

不動産投資信託証券発行者  
 日本プライムリアルティ投資法人（証券コード：8955）  
 資産運用会社  
 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  
 （金融商品取引業者関東財務局長（金商）第362号、一般社団法人投資信託協会会員）