

平成 25 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 亀井浩彦
 (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 田中浩
 問合せ先 取締役財務部長 牧野辰
 TEL. 03-3289-0440

平成 26 年 6 月期の運用状況の予想について

本投資法人は、平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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

平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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。平成 26 年 6 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 26 年 6 月期 運用状況の予想にあたっての前提条件」に記載した条件に基づき算出しております。また、平成 25 年 12 月 10 日付にて公表した「投資口分割および規約変更に関するお知らせ」のとおり本投資法人の投資口を、1 口につき 2 口の割合をもって分割いたします。

なお、平成 25 年 12 月期（平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）の運用状況についても精査しましたが、現時点では平成 25 年 11 月 29 日に公表した運用状況の予想について変更はございません。

2. 平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 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
平成 26 年 6 月期	百万円 10,364	百万円 5,496	百万円 5,048	百万円 5,047	円 9,600	円 —

(参考) 平成 26 年 6 月期と平成 25 年 12 月期の運用状況の予想の差異

	当期純利益	内部留保額	分配金総額	期末発行済 投資口数	1 口当たり 分配金
平成 26 年 6 月期	百万円 5,047	百万円 240	百万円 4,807	口 496,000	円 9,600
平成 25 年 12 月期	百万円 4,648	百万円 —	百万円 4,648	口 248,000	円 18,700

【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、100 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売却、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

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人の WEB サイト：<http://www.frontier-reit.co.jp/>

【別紙】
平成 26 年 6 月期 運用状況の予想にあたっての前提条件

	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 12 月 25 日現在保有している運用資産（計 28 物件）について、第 20 期末（平成 26 年 6 月 30 日）まで運用資産の変動（新規物件の取得、イオン秦野ショッピングセンターの一部譲渡以外の保有物件の処分等）が生じない事を前提としています。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」については平成 26 年 6 月 20 日までに不動産信託受益権のうち 25% 相当分を譲渡する前提としています。 ・実際の数値は新規物件の取得、保有物件の処分等により変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 12 月 25 日現在の発行済投資口数は 248,000 口ですが、平成 26 年 1 月 1 日を効力発生とする投資口分割後の発行済投資口数である 496,000 口を前提としております。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 12 月 25 日現在、70,180 百万円の借入金等残高があります。 ・平成 26 年 6 月 30 日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で充当することを前提としています。 ・第 20 期末（平成 26 年 6 月 30 日）時点の負債比率（※）は約 36% となる見込みです。 <p style="text-align: center;">（※）負債比率＝（借入金等＋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）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・現在保有している運用資産計 28 物件の賃貸事業収益を前提としております。なお、賃貸事業収益については、平成 25 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。なお、「イオン秦野ショッピングセンター」は平成 26 年 6 月 20 日までに不動産信託受益権のうち 25% 相当分を譲渡する前提としています。

前提条件	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用（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。 ・修繕費については、工事計画をもとに第 20 期中に必要と想定される額を費用として計上しております。 ・保有する不動産等にかかる固定資産税、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に計上しますが（第 20 期：1,039 百万円）、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。 ・減価償却費は、付随費用、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ます（第 20 期：2,181 百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金支払利息、保証金支払利息、投資法人債利息等については、445 百万円を見込んでおります。
1 口当たり 分配金	<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おります。 ・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。 ・平成 26 年 6 月期の「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡益 968 百万円（予定）については、租税特別措置法第 67 条の 15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第 66 条の 2「平成 21 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、240 百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しています。なお、実際の内部留保額は変動する可能性があります。 ・圧縮積立金の取り崩しは行わないことを前提としています。
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おります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信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おります。 ・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おります。

以上