

平成 25 年 2 月 15 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 25 年 6 月期の運用状況の予想修正について

本投資法人は、本日、平成 24 年 12 月 25 日付「平成 25 年 6 月期の運用状況の予想について」で公表した平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況の予想を下記の通り修正しましたのでお知らせ致します。

記

1. 修正の理由

平成 24 年 12 月 25 日付「平成 25 年 6 月期の運用状況の予想について」で公表した平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の予想の前提に含まれていなかった「池袋スクエア」及び「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」の取得を決定したことに伴い、運用状況の予想の修正を行うものです。

また、かかる平成 25 年 6 月期の運用状況の予想に併せ、これと実質的に同一の前提条件を採用できると仮定して算定した平成 25 年 12 月期の運用状況の予想を参考情報として併記しております。

なお、平成 25 年 6 月期の運用状況の予想及び（ご参考）平成 25 年 12 月期の運用状況の予想の算出における前提条件の詳細については、別紙「平成 25 年 6 月期運用状況の予想の修正及び（ご参考）平成 25 年 12 月期の運用状況の予想にあたっての前提条件」をご参照下さい。

2. 平成 25 年 6 月期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 8,886	百万円 4,535	百万円 4,097	百万円 4,096	円 18,000	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 9,658	百万円 5,022	百万円 4,507	百万円 4,506	円 18,100	円 —
増減額 (B - A)	百万円 772	百万円 487	百万円 410	百万円 410	円 100	円 —
増 減 率	8.7%	10.7%	10.0%	10.0%	0.6%	—

(ご参考) 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 25 年 12 月期	百万円 9,831	百万円 5,031	百万円 4,552	百万円 4,550	円 18,300	円 —

【注記】

1. 予想期末発行済投資口総数 248,000 口

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 6 月期の運用状況の予想修正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席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. 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。
5. 平成25年6月期（平成25年1月1日～平成25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。また、（ご参考）平成25年12月期（平成25年7月1日～平成25年12月31日）の運用状況の予想に修正すべき事項が発生した場合も、上記に準じ速やかに開示を行います。

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/>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成25年6月期の運用状況の予想修正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。

【別紙】
平成 25 年 6 月期 運用状況の予想の修正及び（ご参考）平成 25 年 12 月期の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 2 月 15 日現在保有している運用資産（計 28 物件、以下「既存保有物件」といいます。）に加え、平成 25 年 2 月 19 日に取得する三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）（以下「新規取得資産」といいます。）を加えた計 29 物件を前提としています。なお、第 19 期末（平成 25 年 12 月 31 日）まで運用資産の変動（新規取得資産以外の物件の取得、保有物件の処分等）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 2 月 15 日現在の発行済投資口数である 227,500 口に、平成 25 年 2 月 15 日開催の役員会で発行を決議した新投資口 19,500 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 1,000 口を加えた 248,000 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 1,000 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、第 19 期末（平成 25 年 12 月 31 日）まで新投資口の発行がないことを前提としています。
負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 25 年 2 月 15 日現在、86,400 百万円の借入金等残高がありますが、平成 25 年 2 月 19 日に 2,000 百万円の短期借入金の返済を行う予定です。また、新規取得資産の取得資金の一部として平成 25 年 2 月 19 日に 4,000 百万円の短期借入れを行います。新投資口の追加発行による取得資金を本借入金の返済資金に充当し、残高が生じた場合については、その他の借入金の返済に充当することを前提としています。 第 19 期末（平成 25 年 12 月 31 日）までに期限が到来する借入金の返済資金については、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 18 期末（平成 25 年 6 月 30 日）時点の負債比率（※）は約 42%となる見込みです。 （参考）第 19 期末（平成 25 年 12 月 31 日）時点の負債比率（※）は約 41%となる見込みです。 （※）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） 今回発行する新投資口の発行価額等により、第 18 期末及び第 19 期末の負債比率は変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 既存保有物件に新規取得資産を加えた計 29 物件の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、既存保有物件に関しては、平成 25 年 2 月 15 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おり、新規取得資産に関しては、本投資法人による物件取得日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及び現物件所有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、既存保有物件に関しては、実績値をもとに変動要素を反映して算出しており、新規取得資産に関しては、物件取得日において効力を有することとなる諸契約及び現物件所有者から提供を受けた情報等をもとに算出しています。 修繕費については、工事計画をもとに第 18 期及び第 19 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。 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 18 期：985 百万円、（参考）第 19 期：985 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。なお、平成 25 年 2 月 1 日取得の池袋スクエア及び新規取得資産に関する固定資産税等の精算金については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 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います（第 18 期：2,231 百万円、（参考）第 19 期：2,264 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、第 18 期：476 百万円、（参考）第 19 期：482 百万円を見込んでいます。 平成 25 年 2 月 15 日開催の役員会で決議した新投資口の発行にかかる一時費用として第 18 期に 42 百万円を見込んでいます。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 6 月期の運用状況の予想修正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 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。
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"> ・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、本投資法人の平成 25 年 6 月期の運用状況の予想修正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。