

平成 26 年 6 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 永田 和 一
(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 12 月期の運用状況の予想について

本投資法人は、平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 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 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 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 12 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 26 年 12 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。

なお、平成 26 年 6 月期（平成 26 年 1 月 1 日～平成 26 年 6 月 30 日）の運用状況についても精査しましたが、現時点では平成 26 年 2 月 14 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 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 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 26 年 12 月期	百万円 10,375	百万円 5,343	百万円 4,900	百万円 4,899	円 9,400	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、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 12 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 26 年 6 月 25 日現在保有している運用資産（計 30 物件）のうち、平成 26 年 11 月 28 日に、「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権準共有持分の残り全て(20%相当分)を譲渡し、本件売却後の運用資産が 29 物件となることを前提としております。従って、その他の運用資産の変動(新規物件の取得、イオン秦野ショッピングセンター以外の保有物件の処分等)は見込んでおりません。 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 26 年 6 月 25 日現在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 26 年 6 月 25 日現在、70,920 百万円の借入金等残高があります。 平成 26 年 12 月 31 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おります。 第 21 期末（平成 26 年 12 月 31 日）時点の負債比率（※）は約 39%となる見込みです。 <p>（※）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"> 平成 26 年 6 月 25 日現在保有している運用資産（計 30 物件）のうち、平成 26 年 11 月 28 日に、「イオン秦野ショッピングセンター」の不動産信託受益権準共有持分の残り全て(20%相当分)を譲渡し、本件売却後の運用資産が 29 物件となること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 26 年 6 月 25 日時点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、実績値をもとに変動要素を反映して算出しております。 修繕費については、工事計画をもとに第 21 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 21 期：1,024 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致します。 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 21 期：2,163 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、451 百万円を見込んでおります。

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12月期の「イオン秦野ショッピングセンター」の譲渡益812百万円（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、192百万円（予定）の圧縮積立金を計上することを想定しております。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おります。
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