

フロンティア不動産投資法人

本日付公表のプレスリリース に関する補足説明資料

2019年8月15日

三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

1 本募集及び新規取得資産の概要

本募集の概要

募集投資口数（一般募集）	21,900口
売出投資口数（OAによる売出し）（上限）	1,100口
本募集後の発行済投資口総数（上限）	519,000口
本募集による資金調達総額（第三者割当分を含む）	約100億円*1

池袋グロース（共有持分50%）の追加取得資金の一部及び第30期取得済資産の取得に伴う借入金の返済資金の一部に充当

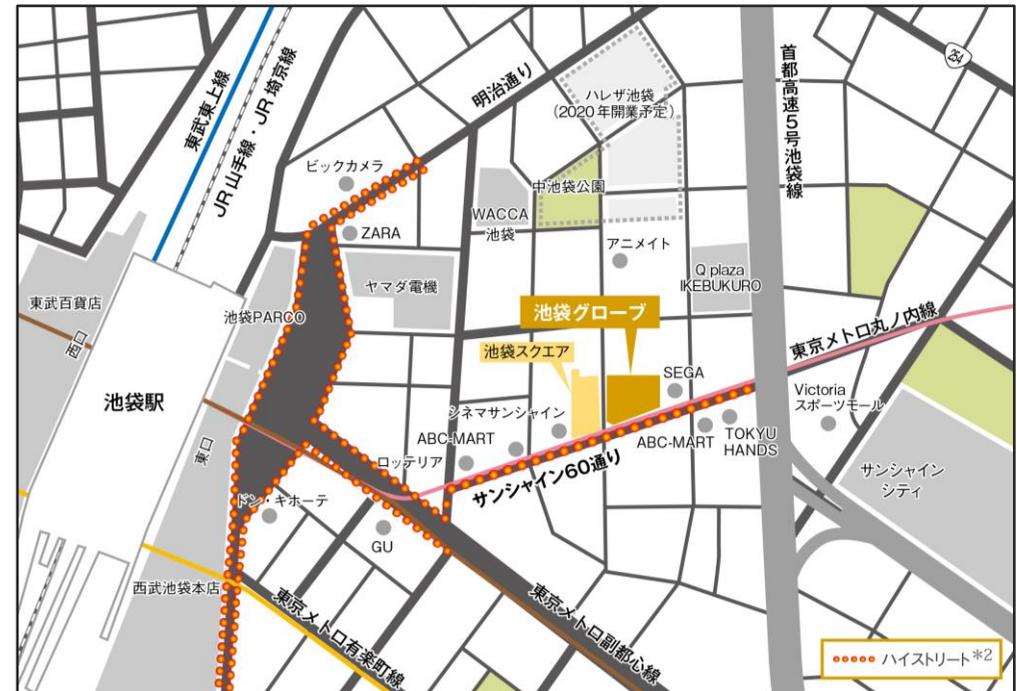
新規取得資産の概要

物件名称	第30期取得済資産	取得予定資産	第30期取得済資産	合計/平均	
					
	池袋グロース (共有持分50%)	栄グロース (準共有持分40%)	心齋橋MGビル (共有持分60%)		
取得（予定）価格（百万円）	10,300	10,500	6,350	5,840	32,990
鑑定評価額（百万円）	10,500	10,500	6,360	5,920	33,280
想定NOI利回り	4.0%	3.9%	3.6%	3.4%	3.8%
想定償却後利回り	3.3%	3.3%	3.4%	3.2%	3.3%

2 池袋グロース（共有持分50%）の追加取得

エリアの概要

池袋を代表するハイストリート*2、サンシャイン60通りの角地に所在する都心型商業施設



取得予定資産の概要

取得予定価格	10,500百万円
鑑定評価額	10,500百万円
取得予定日	2019年9月5日*3
所在地	東京都豊島区 東池袋一丁目
主要なテナント	三井不動産株式会社



2018年12月期以降の物件取得や物件譲渡及び今後の成長に向けた取組みを通じて、1口当たり分配金は安定的に成長し、2018年12月期から2020年6月期（予想）までの増加額は+298円（+2.9%）となる見込み

物件取得及び譲渡	物件の入替（第30期）			追加取得（第31期）	
	リスク資産の譲渡 三井ショッピングパークアルパーク（東棟） 	スポンサーパイプラインを活用した優良資産の取得 池袋グローブ（共有持分50%） 		栄グローブ（準共有持分40%） 	心斎橋MGビル（共有持分60%） 

今後の成長に向けて

2019年12月期以降の収益寄与見込み

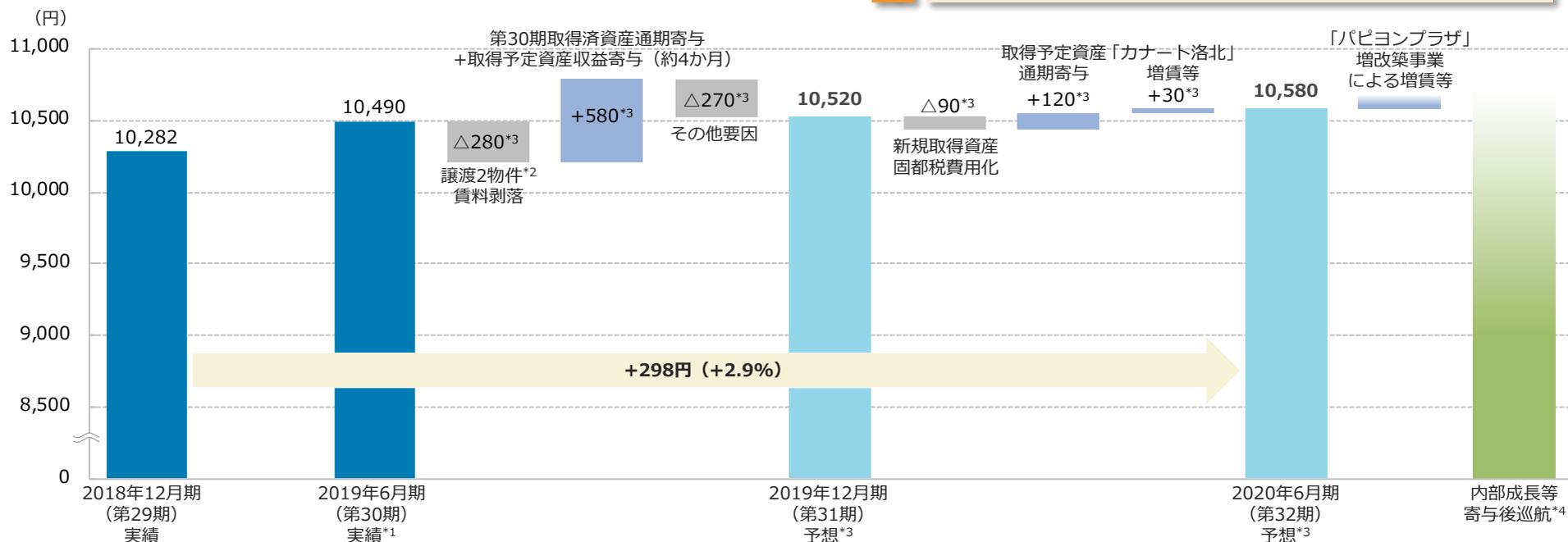


「カナート洛北」における増築棟の建設案件への関与



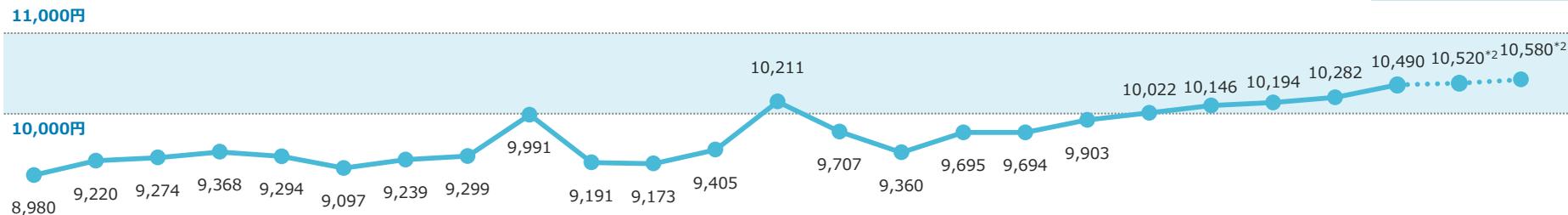
増改築の実施
「パピヨンプラザ」における増改築事業（2019年4月4日 大和リース株式会社に既存建物等を信託財産とする信託受益権を譲渡）

1口当たり分配金への影響



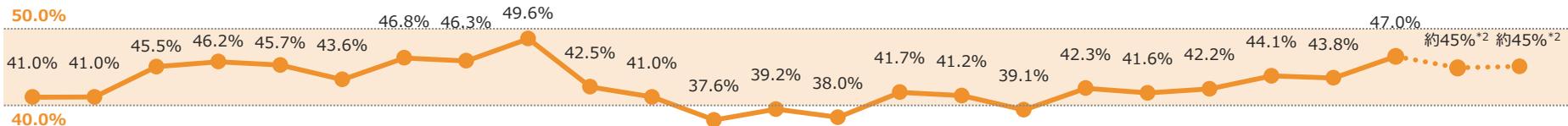
安定的な
分配金の配当を目指す

1口当たり
分配金(円)
*1



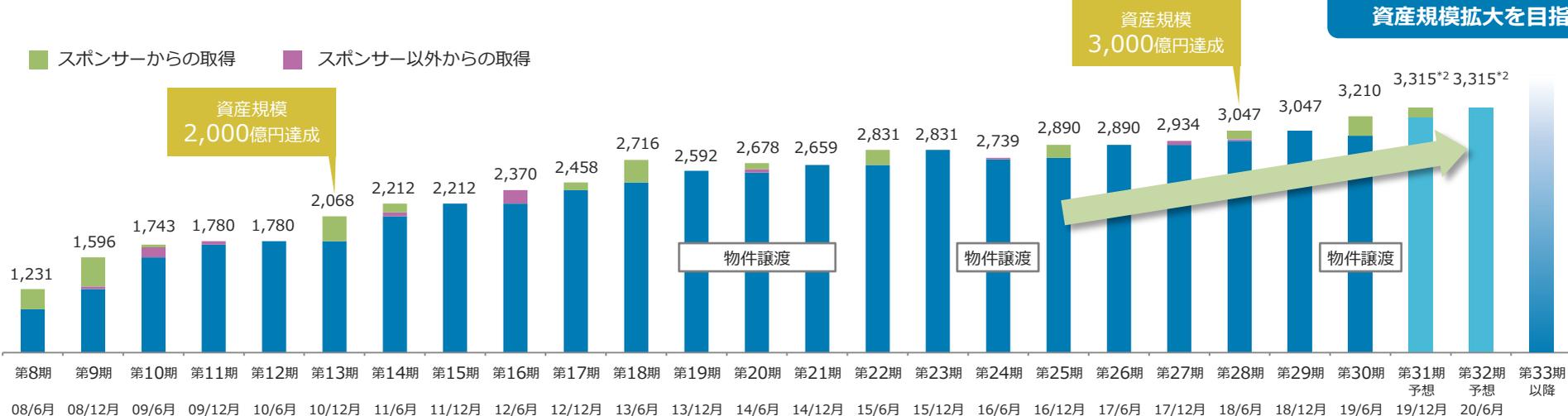
堅実かつ丁寧な
LTVコントロールを目指す

LTV



更なる
資産規模拡大を目指す

(億円)
取得(予定)価格ベース
資産規模



注記

1ページ

- *1 2019年8月1日（木）現在の株式会社東京証券取引所におけるフロンティア不動産投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
- *2 「ハイストリート」とは、都心型商業施設の所在する商圈（池袋駅東口エリア）内で最も高い相続税路線価の半額以上の相続税路線価を有する通りのことをいいます。また、当該図におけるハイストリートは、2019年分路線価に基づき記載しています。
- *3 本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（2019年8月28日（水）から2019年9月2日（月）までのいずれかの日をいいます。）により以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び取得先の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。
 - a.発行価格等決定日が2019年8月28日（水）の場合、取得予定日は「2019年9月5日（木）」
 - b.発行価格等決定日が2019年8月29日（木）の場合、取得予定日は「2019年9月6日（金）」
 - c.発行価格等決定日が2019年8月30日（金）の場合、取得予定日は「2019年9月9日（月）」
 - d.発行価格等決定日が2019年9月2日（月）の場合、取得予定日は「2019年9月10日（火）」

2ページ

- *1 2019年6月期の1口当たり分配金については、一時的要因による利益への影響に配慮し、1口当たり分配金の平準化のため実施された、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。
- *2 2019年4月4日付譲渡の「パピヨンプラザ」及び2019年5月31日付譲渡の「三井ショッピングパーク アルパーク（東棟）」の2物件を指します。
- *3 本日付公表の「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」に記載している予想数値及び当該予想数値算出の前提とした数値です。かかる予想数値等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。
- *4 内部成長等による効果が実現することによる寄与により、1口当たり分配金の上昇を目指すとの本投資法人の目標を示すイメージ図です。なお、当該目標は、分配金の額又は分配金の上昇を保証するものではありません。

3ページ

- *1 2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の1口当たり分配金については2で除した金額としています。
- *2 本日付公表の「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」に記載している予想数値及び当該予想数値算出の前提とした数値です。かかる予想数値等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。

定義

- ◆ 「本募集」とは、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口発行及び投資口売出しをいいます。また、「第30期取得済資産」とは、「池袋グループ」（共有持分50%）（第30期取得）、「栄グループ」（準共有持分40%）及び「心齋橋MGビル」（共有持分60%）を、「取得予定資産」とは、「池袋グループ」（共有持分50%）（追加取得）を、それぞれいいます。また、「第30期取得済資産」及び「取得予定資産」を総称して、「新規取得資産」ということがあります。
- ◆ 「OA」は、オーバーアロットメントを指します。
- ◆ 「取得（予定）価格」は、当該新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を除く売買契約に記載された売買価格について、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ◆ 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、第30期取得済資産については当該物件の取得に際して取得した2018年12月31日を価格時点とする、取得予定資産については当該物件の取得に際して取得した2019年6月30日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ◆ 新規取得資産の「想定NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。当該数値は、一定の前提に基づき算出された試算値であり、実績値ではありません。なお、「合計/平均」欄については、新規取得資産に係る「想定NOI利回り」を各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

新規取得資産の想定NOI利回り = 新規取得資産に係る想定NOI* ÷ 取得（予定）価格

*「想定NOI」は、「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」に記載している予想数値の前提となるNOIから、当該予想において費用化されていない固定資産税及び都市計画税の金額を控除し、運用日数を通期稼働に補正した金額に基づき算出しています。

- ◆ 新規取得資産の「想定償却後利回り」は、上記に記載の想定NOI利回りの計算において、想定NOIから「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」に記載している予想数値の前提となる減価償却費を通期稼働に補正した金額を控除し、取得（予定）価格で除した値となります。なお、「合計/平均」欄については、新規取得資産に係る「想定償却後利回り」を各物件の取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- ◆ 「LTV」は、各期末時点における、（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）によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - *借入金等には投資法人債を含みます。
 - **使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。

ディスクレーム

- ◆ 本資料は、本日付公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2019年12月期及び2020年6月期の運用状況の予想について」及び「国内不動産の取得に関するお知らせ<池袋グロブ（共有持分50%）：追加取得>」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的とし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その訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。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。
- ◆ 本投資口の売買等に当たっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失が生じるおそれがあります。詳しくは本投資法人の有価証券報告書及び有価証券届出書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- ◆ 本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想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、本日現在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、仮定その他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想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、かかる将来予想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。
- ◆ 本資料の内容に関しては、万全を期していますが、その正確性及び完全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ございますので、予めご了承ください。
- ◆ 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。

資産運用会社：三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第395号）

三井不動産フロントリアリートマネジメント株式会社
Mitsui Fudosan Frontier REIT Management Inc.

資産運用会社

フロントリア不動産投資法人
Frontier Real Estate Investment Corporation