

2024年3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 岩藤 孝雄
 (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 小野 伸太郎
 問合せ先 取締役財務部長 林 輝行
 TEL. 03-3289-0440

2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想の修正

本投資法人は、2024年2月15日付「2023年12月期 決算短信」で公表した2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の予想について、下記のとおり修正いたします。

記

1. 2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の予想の修正

(1) 2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）

	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(利益超過分 配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 11,555	百万円 6,122	百万円 5,771	百万円 5,770	円 10,670	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 12,116	百万円 6,671	百万円 6,316	百万円 6,315	円 10,850	円 —
増減額 (B-A)	百万円 560	百万円 548	百万円 544	百万円 544	円 180	円 —
増減率	4.8%	9.0%	9.4%	9.4%	1.7%	—

(2) 2024年12月期 (2024年7月1日～2024年12月31日)

	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(利益超過分 配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 11,511	百万円 6,130	百万円 5,759	百万円 5,758	円 10,690	円 —
今回修正予想 (B)	百万円 12,214	百万円 6,822	百万円 6,446	百万円 6,445	円 10,930	円 —
増減額 (B-A)	百万円 702	百万円 691	百万円 686	百万円 686	円 240	円 —
増減率	6.1%	11.3%	11.9%	11.9%	2.2%	—

【注記】

- 2024年6月期予想期末発行済投資口総数 541,000口
2024年12月期予想期末発行済投資口総数 541,000口
- 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。
- 1口当たり分配金に関しては、10円未満の単位を切り捨てて記載しています。
- 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、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（利益超過分配金は含まない）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。

2. 運用状況の予想の修正の理由

本日付別途公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ<クイーンズ伊勢丹杉並桃井店>」及び「国内不動産の取得に関するお知らせ<ヤオコー相模原光が丘店及びヤオコー西大宮店>」に記載の資産の譲渡及び取得を決定いたしました。上記に伴い、2024年2月15日付「2023年12月期 決算短信」で公表した2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想の前提条件に重要な変更が生じたことから修正を行います。

以上

* 本投資法人のウェブサイト：<https://www.frontier-reit.co.jp/>

【別紙】
2024年6月期及び2024年12月期の運用状況の予想の前提条件

	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）（182日） ・2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年3月15日現在保有している運用資産（計40物件）のうち「心斎橋スクエア」について、2024年3月29日付で、物件全体を信託財産とする信託受益権を「土地を信託財産とする信託受益権（底地受益権）」と「既存建物を信託財産とする信託受益権（建物受益権）」に分割の上、建物受益権を譲渡し、同日以降底地受益権のみを運用すること、「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」について2024年5月1日に不動産信託受益権のうち準共有持分44.4%相当分を、2024年7月1日に同55.6%分を譲渡すること、「ヤオコー相模原光が丘店」を2024年5月1日に取得すること、「ヤオコー西大宮店」を2024年7月1日に取得すること、並びに、2024年12月期末まで運用資産の変動（上記以外の新規物件の取得、保有物件の譲渡等）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、保有物件の譲渡等により変動する可能性があります。
LTV (Loan to Value)	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年3月15日現在、128,200百万円の借入金等（※）残高があります。 （※）借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。 ・2024年12月期末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を充当することを前提としています。 ・2024年6月期末時点のLTV（※1）は約45%、2024年12月期末時点のLTVは約45%となる見込みです。 （※1）$LTV = (\text{借入金等} + \text{敷金保証金} - \text{使途制限のない現預金} (\text{※2})) \div (\text{総資産残高} - \text{使途制限のない現預金})$ （※2）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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・上記運用資産に係る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、2024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います。「ヤオコー相模原光が丘店」及び「ヤオコー西大宮店」（以下「取得予定資産」といいます。）に係る賃貸事業収益については、取得時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並びに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。 ・「クイーンズ伊勢丹杉並桃井店」の譲渡に伴い、2024年6月期に555百万円、2024年12月期に696百万円の売却益を計上する見込みです。

前 提 条 件	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税及び都市計画税については、2024年6月期：1,311百万円、2024年12月期：1,302百万円を見込んでいます。なお、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。 ・修繕費については2024年6月期：394百万円、2024年12月期：383百万円を見込んでいます。ただし、費用の支出時期の変動や、予想し難い要因により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については2024年6月期：2,006百万円、2024年12月期：1,916百万円を見込んでいます。 ・その他賃貸事業費用（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。取得予定資産に関しては、取得予定資産の取得時において効力を有していることが見込まれる諸契約並びに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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金、保証金及び投資法人債に係る支払利息等の営業外費用については、2024年6月期に356百万円、2024年12月期に376百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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。 ・2024年6月期の1口当たり分配金は、当期純利益から440百万円（圧縮積立金繰入額と圧縮積立金取崩額の差額）を控除した金額を分配することを想定して算定しています。 ・2024年12月期の1口当たり分配金は、当期純利益から530百万円（圧縮積立金繰入額と圧縮積立金取崩額の差額）を控除した金額を分配することを想定して算定しています。 ・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、一般社団法人投資信託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