

Healthcare  
&  
Medical



ヘルスケア&メディカル投資法人

## 本日付公表のプレスリリースに関する 補足説明資料

『2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに  
2023年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ』

2022年1月17日

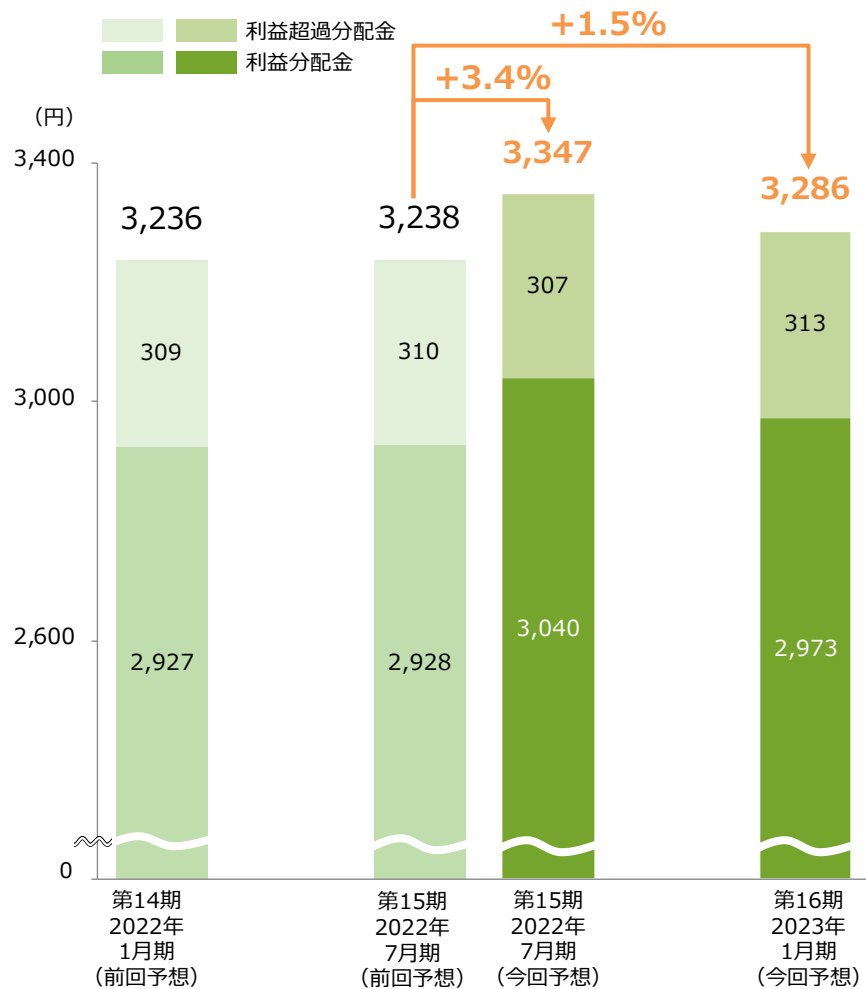
資産運用会社



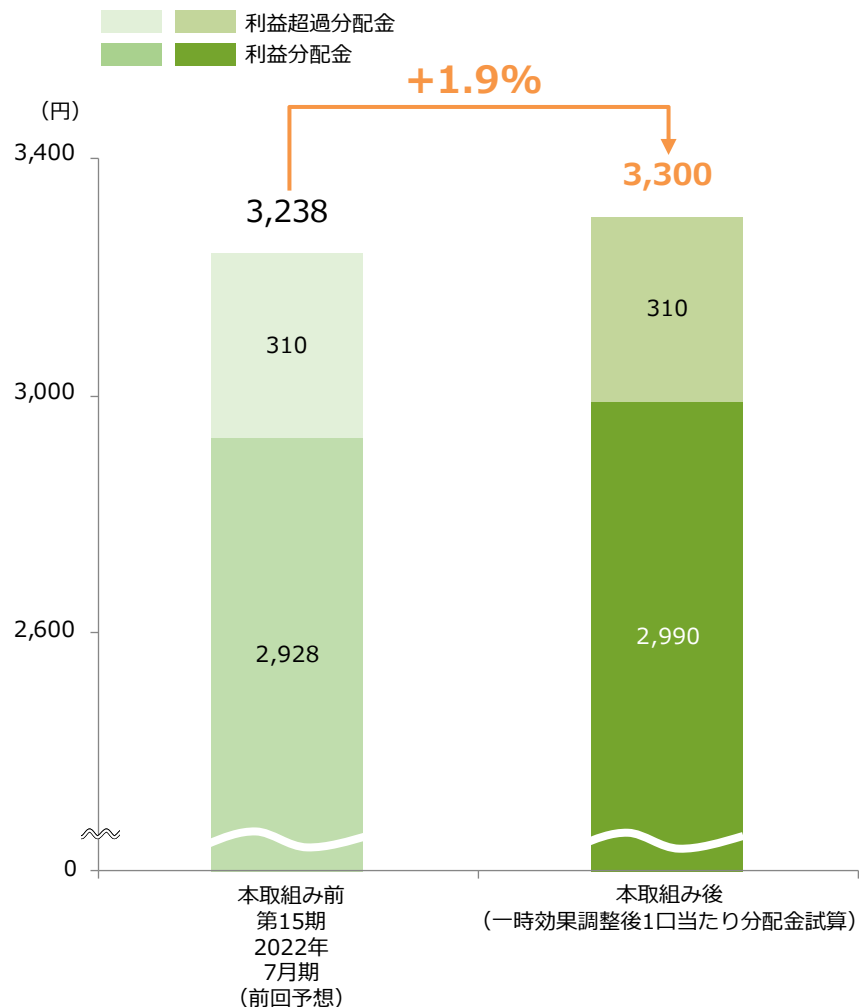
ヘルスケアアセットマネジメント株式会社

証券コード:3455

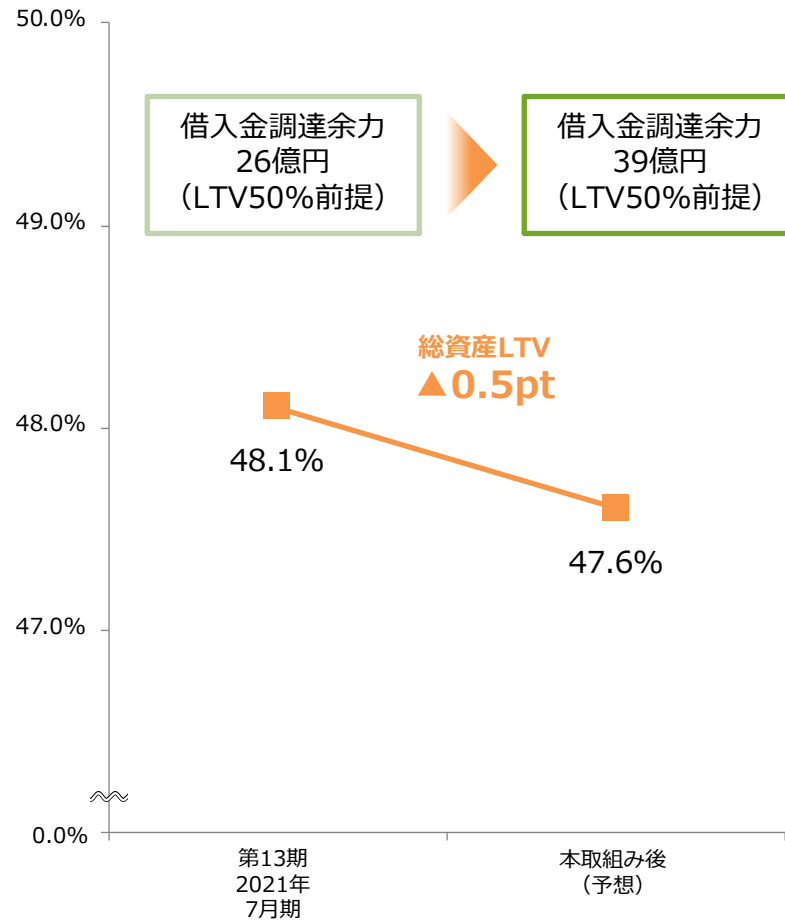
## 1口当たり予想分配金<sup>1</sup>の推移



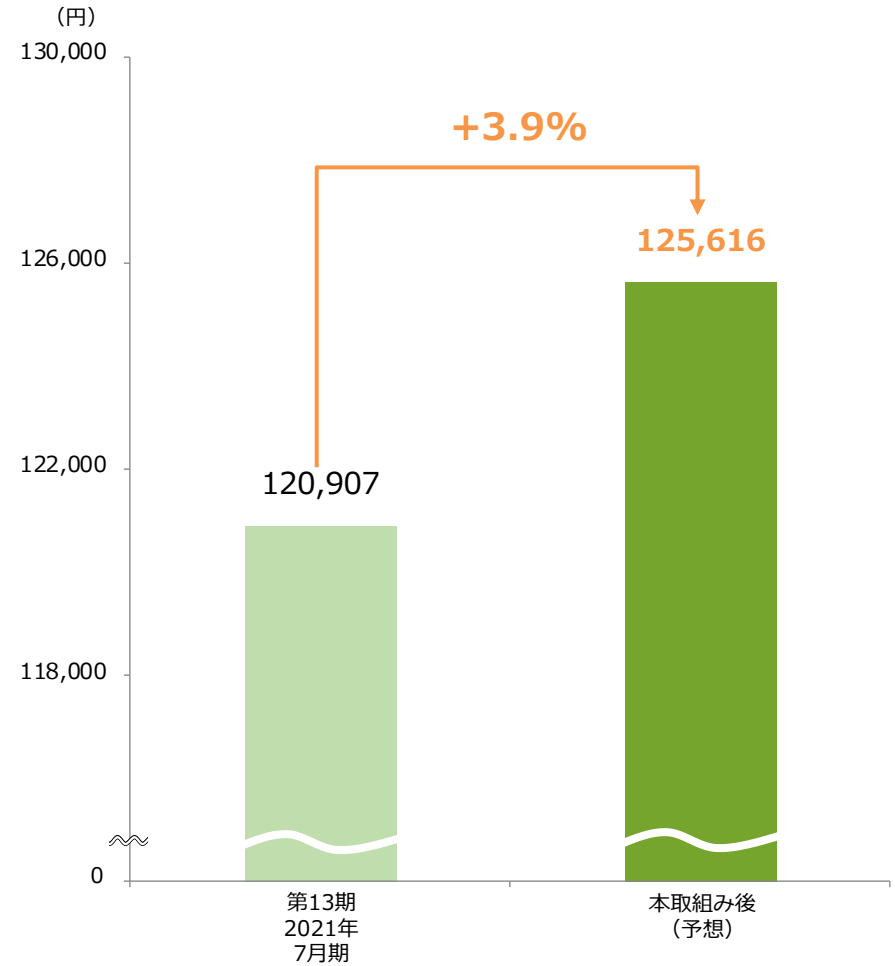
## 一時効果調整後1口当たり分配金<sup>2</sup>の変化



## 総資産LTV<sup>1</sup>及び借入金調達余力<sup>2</sup>の変化



## 1口当たりNAV<sup>3</sup>の変化



## P.1

- (注1) 2022年1月期（第14期）の前回発表1口当たり予想分配金（利益分配金及び利益超過分配金を含みます。以下同じです。）及び2022年7月期（第15期）の前回発表1口当たり予想分配金は、2021年9月14日付「2021年7月期決算短信（REIT）」において開示した2022年1月期（第14期）及び2022年7月期（第15期）の1口当たり予想分配金を、2022年7月期（第15期）の今回発表1口当たり予想分配金及び2023年1月期（第16期）の今回発表1口当たり予想分配金は、本日付の「2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」において開示した2022年7月期（第15期）及び2023年1月期（第16期）の1口当たり予想分配金を、それぞれ記載しています。これらの予想分配金の金額は、一定の前提条件に基づく2021年9月14日現在又は本日現在における予想値であり、実際の数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。
- なお、各1口当たり予想分配金の前提条件その他の詳細については、2021年9月14日付「2021年7月期決算短信（REIT）」及び本日付「2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。
- (注2) 一時効果調整後1口当たり分配金とは、各期における一時効果（一時的に発生する収益（保険金収益等）、物件取得に伴い費用化されていない固定資産及び都市計画税）を調整した利益を試算した数値であり、利益超過分配金を含みます。具体的には、
- ・2022年7月期（第15期）の分配金は調整され得る一時効果がない為、一時効果調整後1口当たり分配金も同様の金額となります。
  - ・「本取組み後」の一時効果調整後1口当たり分配金については、本日付の「2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」において開示した2022年7月期（第15期）運用状況及び分配予想の予想数値に一時効果の調整を加えた金額を記載しています。
- 一時効果調整後分配金の試算の前提条件については、下記の通りです。
- 取得予定資産は全て通期（6か月）稼働するものと仮定しています。
- 取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、取得予定資産の取得後にて発生し、通期（6か月分）に相当する23百万円が賃貸事業費用として計上されるものと仮定しています。
- 取得予定資産に係る減価償却費については、取得予定資産の取得後にて通期（6か月）発生に相当する73百万円が賃貸事業費用として計上されるものと仮定しています。
- 取得予定資産の取得に際し発生した新規借入金について支払利息が通期（6か月）発生するものと仮定しています。
- 上記の調整によって変動する要素を考慮し、資産運用報酬の増加分を営業費用に反映しています。
- その他、2022年7月期（第15期）に臨時的に発生するその他営業費用を営業費用から除外しています。
- これらの一時効果調整後利益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。さらに、一時効果調整後の「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。特定の計算期間の実績数値を含む運営状況は、本資料記載の一時効果調整後の試算とは異なりますので、ご注意ください。
- なお、「本取組み後」とは、一般募集、本第三者割当、取得予定資産の取得、本借入れの実行が完了する予定の2022年4月1日をいいます。以下同じです。一般募集及び本第三者割当とは、本日付「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、公募による新投資口発行（一般募集）及び第三者割当による新投資口発行をいい、その詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。
- 「本借入れ」とは、本募集と並行して実施予定の借入れをいい、本借入れによる借入金の総額は55億円です。但し、本借入れの金額及び条件は、一般募集及び本第三者割当による手取金等を勘案した上、借入れ実行の時点までに変更されることがあります。以下同じです。
- 取得予定資産とは、本日付「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」に記載の取得予定資産をいい、その詳細については、本日付「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」をご参照ください。以下同じです。

P.2

(注1) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債（借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。）の比率をいい、以下の算式により算出しています。

2021年7月期（第13期）末時点の総資産LTV：

2021年7月期（第13期）末時点の有利子負債総額÷2021年7月期（第13期）末時点における総資産額×100

本取組み後の総資産LTV：

本取組み後の有利子負債総額（A）÷（2021年7月期（第13期）末時点における総資産額+本借入れによる新規借入金額-本リファイナンスにより返済する既存借入金額\*+本リファイナンスによる新規借入金額\*\*+本募集による手取金の見込額\*\*\*）×100

（A）本取組み後の有利子負債総額=2021年7月期（第13期）末時点における有利子負債総額（331.5億円）+本借入れによる借入金額（55億円）-本リファイナンスにより返済する既存借入金額（70億円）+本リファイナンスによる新規借入金額（70億円）

\* 本リファイナンスにより返済する既存借入金額は、2022年1月31日に返済期限を迎える借入金70億円をいいます。

\*\* 本リファイナンスによる新規借入れの借入金額は70億円を予定しています。

\*\*\* 本募集による手取金の見込額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ6,500,000,000円及び330,000,000円（2021年12月17日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。

(注2) 「借入金調達余力」とは、物件取得に伴う有利子負債の調達余力（増加可能額）をいい、具体的には、2021年7月期（第13期）末時点の総資産LTVまたは本取組み後における総資産LTVが50%となるまでの有利子負債の調達余力（増加可能額）を試算した数値（1億円未満を切り捨てています。）をいいます。したがって、本取組み後の借入金調達余力については本取組み後の実際の総資産LTVにより変動する可能性があります。

(注3) 「1口当たりNAV」とは、本投資口の1口当たり純資産（Net Asset Value）をいい、以下の算式により算出しています。

2021年7月期（第13期）：（2021年7月期（第13期）末時点の貸借対照表上の純資産額-2021年7月期（第13期）の分配金総額+2021年7月期（第13期）末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計-2021年7月期（第13期）末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格の合計）÷2021年7月期（第13期）末時点の発行済投資口数

本取組み後：（2021年7月期（第13期）末時点の貸借対照表上の純資産額-2021年7月期（第13期）の分配金総額+2021年7月期（第13期）末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計-2021年7月期（第13期）末時点の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価格の合計+本募集における発行価額の総額\*+各取得予定資産に係る2021年11月30日を価格時点とする鑑定評価額の合計-取得予定資産の取得予定価格の合計を加えた金額）÷本取組み後の発行済投資口数\*\*

\* 本募集における発行価額の総額の算出については、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ6,500,000,000円及び330,000,000円（2021年12月17日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額）を前提としています。本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。

\*\* 本取組み後の発行済投資口数については、本第三者割当について、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本取組み後の発行済投資口数と一致するとは限りません。

本資料は、ヘルスケア&メディカル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2022年1月17日付で公表した「2022年7月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2023年1月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料及び本ホームページには、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるヘルスケアアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「HAM」といいます。）の計画及び目的に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の投資運用戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。また、本資料及び本ホームページは、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、かかる将来に関する記述及び予測の前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料及び本ホームページで提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平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。

不動産投資信託証券発行者ヘルスケア&メディカル投資法人（証券コード：3455）

資産運用会社ヘルスケアアセッ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2815号、加入協会一般社団法人投資信託協会）