



---

## 分配予想及び物件取得に関する補足資料

---

本資料は、本日付のプレスリリースである「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2018年8月期の運用状況の予想の修正及び2019年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」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。

次ページ以降の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。本投資法人は、これらの将来の数値について保証するものではありません。前提条件等については、上記プレスリリース及びP3以降の「注記及び定義等」に記載の内容をご参照ください。

不動産投資信託証券発行者：大和ハウスリート投資法人（証券コード 8984）

資産運用会社：大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

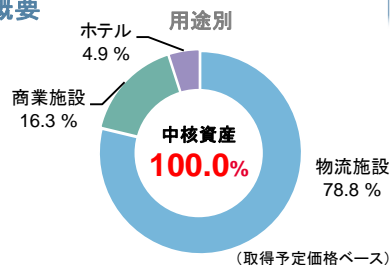
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第409号、一般社団法人投資信託協会会員）

## Asset

- 本募集を通じて取得予定資産 16 物件・969 億円(取得予定価格合計)を取得し、着実な外部成長を推進

### 取得予定資産の概要

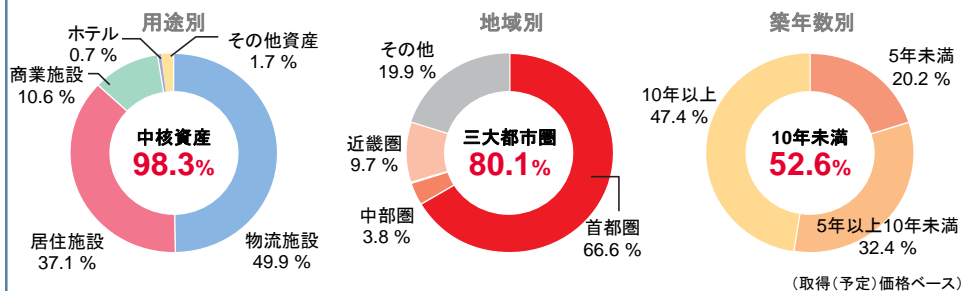
物件数	16 物件
取得予定価格合計	969 億円
鑑定NOI利回り	5.3 %
平均築年数	5.5 年
稼働率	100.0 %



大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得予定物件	16 物件 / 16 物件
大和ハウスグループの開発物件	16 物件 / 16 物件

### 取得予定資産取得後のポートフォリオ

2017年8月期末		取得予定資産取得後 <sup>(注1)</sup>	
物件数	199 物件	214 物件	+15 物件
資産規模	5,777 億円	6,747 億円	+969 億円
NOI利回り	5.2 %	5.2 %	同水準を維持
平均築年数	9.2 年	9.2 年	同水準を維持
稼働率	99.2 %	99.3 %	+0.1 ポイント



## Debt

- LTV水準 40~50 %を維持しつつ、有利子負債の長期固定化を推進

	2017年8月期末	本募集及び 本件第三者割当後 <sup>(注2)</sup>	
LTV(のれんを含む)	41.4 %	40.7 %	-0.7 ポイント
LTV(のれんを除く)	46.5 %	45.0 %	-1.5 ポイント
長期負債比率	94.3 %	96.3 %	+2.0 ポイント
固定金利比率	93.8 %	94.4 %	+0.6 ポイント
平均残存年数	5.6 年	5.7 年	+0.1 年

### 信用格付の状況(本書の日付現在)

信用格付業者	JCR	R&I
長期発行体格付	AA(安定的)	A+(安定的)

2017年10月  
JCR長期発行体  
格付の引上げ

## Equity

- 中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて投資主価値を継続的に拡大

本募集及び本件第三者割当による資金調達額 <sup>(注3)</sup>	591 億円	(2017年8月期末比)
1口当たりNAV(本募集及び本件第三者割当後 <sup>(注2)</sup> )	247,694 円	+0.8 %
1口当たり純資産(本募集及び本件第三者割当後 <sup>(注2)</sup> )	225,455 円	+1.0 %

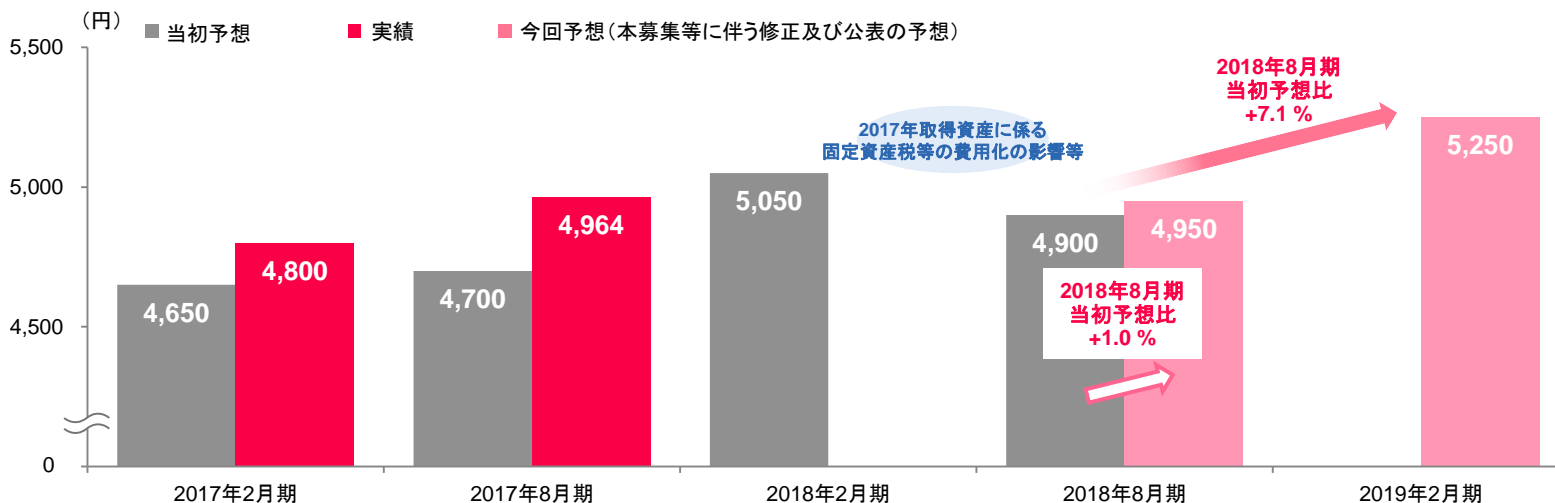
### 1口当たり予想分配金の修正及び公表

	当初予想 (2017年8月期 決算発表時)	本募集等に伴う 修正及び公表 <sup>(注4)</sup>	(2018年8月期 当初予想比)
2018年2月期	5,050 円	5,050 円	
2018年8月期	4,900 円	4,950 円	+1.0 %
2019年2月期	-	5,250 円	+7.1 %

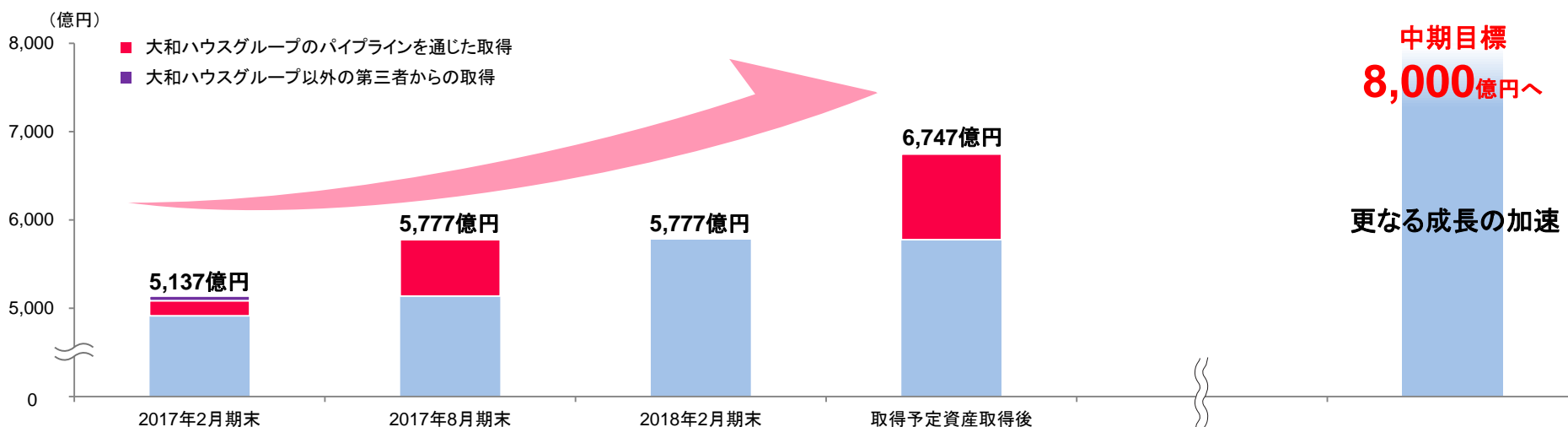
# 1口当たり分配金及び資産規模の推移

- ◆ 2018年8月期の1口当たり予想分配金を 4,950円に上方修正(当初予想比 +1.0%)
- ◆ 2019年2月期の1口当たり予想分配金は 5,250円を予想し、2018年8月期当初予想比 +7.1%向上する見込み

1口当たり分配金



資産規模 (取得(予定)価格ベース)



## 注記

- (注1)「取得予定資産取得後」の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、取得予定資産取得後の実際の数値は変動する可能性があります。
- (注2)「本募集及び本件第三者割当後」の各項目の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、本募集及び本件第三者割当後の実際の数値は変動する可能性があります。
- (注3)「本募集及び本件第三者割当による資金調達額」の数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値は変動する可能性があります。
- (注4)「本募集等に伴う修正及び公表」に記載の1口当たり予想分配金の数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、実際の数値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。

## 定義等

- 本文中において記載する数値は、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- 「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社並びに主として賃貸住宅・マンションの管理・運営事業を行う大和リビング株式会社を含むその連結子会社267社、非連結子会社2社、持分法適用関連会社30社及び持分法非適用関連会社4社により構成されます(2017年12月31日現在)。なお、大和ハウス・アセットマネジメント株式会社も、その一員です。
- 「大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得予定物件」は、取得予定資産の数に対する大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得及び大和ハウスグループからの取得による資産の数を記載しています。なお、「大和ハウスグループのパイプラインを活用した取得」とは、本投資法人による、基本協定書に基づく優先的売買交渉権の提供元である大和ハウス工業株式会社、並びに基本協定書の当事者となっている大和ハウスグループの各サポート会社及び当該各会社が実質的に支配関係を有する法人からの取得をいいます。
- 「大和ハウスグループの開発物件」は、取得予定資産の数に対する大和ハウスグループが開発した資産の数を記載しています。
- 「本募集」及び「本件第三者割当」とは、それぞれ本日付のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募増資及び第三者割当増資をいい、「本募集及び本件第三者割当後」とは、それらの増資が完了した時点をいいます。
- 「資産規模」とは、各時点の本投資法人の保有に係る各資産の取得(予定)価格の合計額をいいます。
- 「取得予定資産」とは、本投資法人が取得を予定している特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第2条第1項における意味を有します。)をいいます。また、Dプロジェクト犬山の追加取得を含みます。
- 「取得予定資産取得後」とは、すべての取得予定資産の取得が完了した後の時点をいいます。
- 「取得(予定)価格」とは、別途注記する場合を除き、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金、消費税等及び借地差入保証金等を含んでいません。)をいいます。ただし、ニューシティ・レジデンス投資法人が保有していた物件については、ニューシティ・レジデンス投資法人との合併時の受入価格である2010年2月期末現在の鑑定評価額、旧大和ハウスリート投資法人(2016年9月1日付で本投資法人と合併して解散した大和ハウスリート投資法人をいいます。)が保有していた物件については、旧大和ハウスリート投資法人との合併時の受入価格である2016年8月期末現在の鑑定評価額によります。
- 「(鑑定)NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。  
$$\text{NOI利回り} = \text{各記載時点における本投資法人の運用資産等のNOIの合計} \div \text{取得(予定)価格の合計}$$

取得予定資産のNOIは、取得時の鑑定評価書に記載された直接還元法による運営収益から運営費用を控除した運営純収益を使用し、取得予定資産のうちロイヤルホームセンター森ノ宮(底地)のNOIは、取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を使用しています。

取得予定資産取得後のNOIは、2017年8月期末時点の保有資産及び取得予定資産のNOIを合計した数値を使用しています。

## 定義等

- ・「平均築年数」は、各時点（取得予定資産取得後については2018年4月10日時点）における各資産の築年数をそれぞれ当該資産の取得（予定）価格により加重平均して算出しています。
  - ・「稼働率」は、各記載時点におけるポートフォリオの稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合）を記載しています。ただし、取得予定資産及び取得予定資産取得後の稼働率は、2017年12月31日現在の稼働率を記載しています。なお、稼働率の算出に際しての「賃貸面積」は、各資産につき、マスターリース会社とパスルー型マスターリース契約が締結されている場合又は締結される予定である場合、各資産に係る転貸借契約書に表示されたエンドテナントの賃貸面積を用いています。
  - ・「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債総額の比率をいいます。
  - ・「LTV（のれんを含む）」は、以下の計算式により求めて記載しています。  
$$\text{LTV（のれんを含む）} = \text{各時点の有利子負債（借入金＋投資法人債）の総額}(\ast 1) \div \text{各時点の総資産（のれんを含む）}(\ast 2) \times 100$$
  
(※1) 本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額＝2017年8月期末の有利子負債の総額282,268百万円＋2017年9月1日から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円  
(※2) 本募集及び本件第三者割当後の総資産＝2017年8月期末の総資産682,359百万円－2018年2月に係る本合併によるのれんの償却見込額1,982百万円＋エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額）59,113百万円＋2017年9月1日から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円
  - 「LTV（のれんを除く）」は、以下の計算式により求めて記載しています。  
$$\text{LTV（のれんを除く）} = \text{各時点の有利子負債（借入金＋投資法人債）の総額}(\ast 1) \div \text{各時点の総資産（のれんを除く）}(\ast 2) \times 100$$
  
(※1) 本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額＝2017年8月期末の有利子負債の総額282,268百万円＋2017年9月1日から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円  
(※2) 本募集及び本件第三者割当後の総資産＝2017年8月期末の総資産682,359百万円－2017年8月期末におけるのれんの額75,324百万円＋エクイティ調達額（本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額）59,113百万円＋2017年9月1日から本募集及び本件第三者割当後までの有利子負債増加見込額32,000百万円
- 上記においては、本募集による発行価額の総額として55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます（2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。）。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際のLTVは上記の数値よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、実際のLTVは上記の数値よりも低くなります。
- ・「長期負債比率」は、各記載時点における有利子負債の総額に占める長期有利子負債の割合を記載しています。長期有利子負債とは、各記載時点において満期弁済日又は償還期限まで1年以上のものをいいます。
  - ・「固定金利比率」は、各時点における有利子負債の総額に占める固定金利による有利子負債の割合を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定金利比率の算出においては、固定金利による有利子負債として計算しています。
  - ・「平均残存年数」は、各時点の有利子負債における満期弁済日又は償還期限までの期間を有利子負債額に基づいて加重平均して算出しています。



## 定義等

・「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

(各時点の出資総額及び出資剰余金＋各時点の鑑定評価額－各時点の帳簿価額)÷各時点の発行済投資口総数

本募集及び本件第三者割当後については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{2017年8月期末の出資総額及び出資剰余金＋(2017年8月31日の鑑定評価額－2017年8月31日の帳簿価額)＋エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額)＋(取得予定資産の鑑定評価額の合計－取得予定資産の取得予定価格の合計)}÷本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数

上記においては、本募集による発行価額の総額として55,371,906,000円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,741,345,000円を見込んでいます(2018年2月20日現在の東京証券取引所における終値267,600円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり249,423円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当による新投資口数の全部について野村證券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することになり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる可能性があります。

・「1口当たり純資産(本募集及び本件第三者割当後)」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{2017年8月期末の純資産額－2018年2月期ののれん償却額見込額(1,982百万円)＋エクイティ調達額(本募集による発行価額の総額見込額＋本件第三者割当による発行価額の総額見込額)}÷本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数

- ◆ 本資料は、情報提供を目的として、作成・提供するものであり、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その訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
- ◆ 本資料は、米国その他の地域における本投資法人の投資口の販売の申込み又は購入の申込みの勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年証券法」といいます。)に基づいて投資口の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において投資口の募集又は販売を行うことはできません。米国において投資口の公募が行われる場合には、1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。英文の目論見書は、本投資法人より入手することができますが、これには本投資法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における投資口の公募及び販売は行われず、1933年証券法に基づく投資口の登録も行われません。
- ◆ 本資料には、本投資法人の業績、財務状況及び事業に関する一定の予想並びに目標及び戦略等が記載されています。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性等、実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予想又は目標若しくは計画等と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来に関する記述は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関するさまざまな前提に基づいて、本書の日付現在において判断されたものです。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するものではありません。
- ◆ 本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正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ありますので、予めご了承ください。