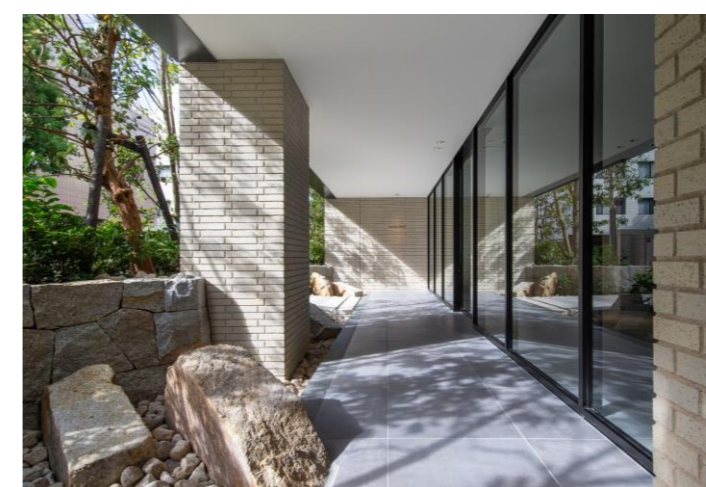


2021年10月18日付公表の下記プレスリリースに関する補足説明資料

2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

2021年10月18日

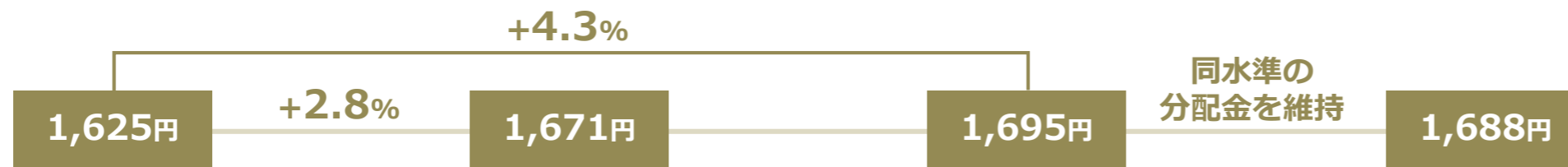


積水ハウス・リート投資法人

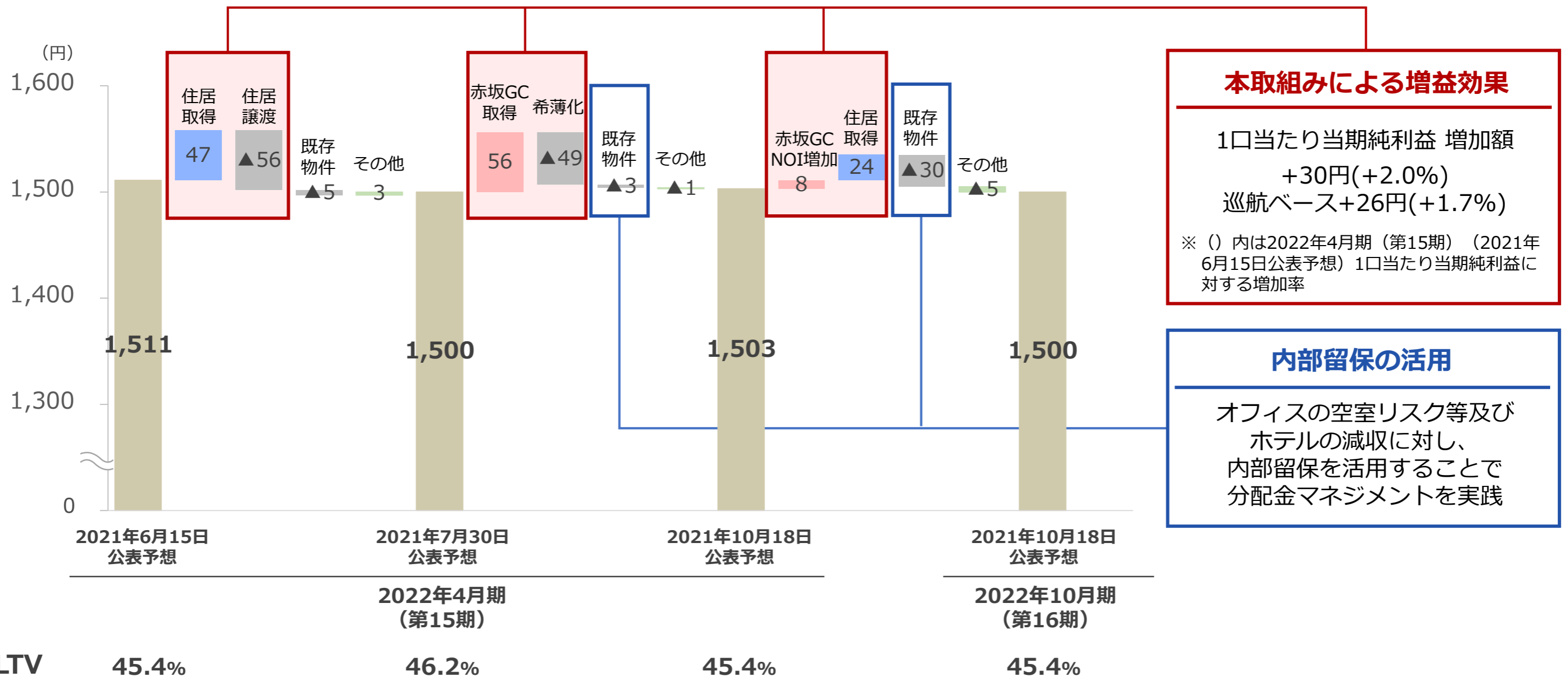
本取組みによる増益効果と減収への対応（内部留保の活用）

既存物件の減収を織り込むも、本取組みによる増益効果と内部留保の活用により、安定した分配金マネジメントを実践

▶ 1口当たり分配金の推移



▶ 1口当たり当期純利益の推移



内部留保の活用方針

新型コロナウイルス感染症の影響等に対しては、内部留保を活用し分配金水準の安定化を図る方針

▶ 新型コロナウイルス感染症の影響による内部留保の取崩し・分配金水準の安定化

内部留保の取崩し方針

税会不一致の解消及び分配金の安定化のため、内部留保の取崩しを継続して実施する方針

今後の活用方針

新型コロナウイルス感染症の影響による収益減への対応

- ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少については、2021年4月期（第13期）対比の差額分につき内部留保を取崩して分配金の安定化に努める方針
- 商業テナント等からの賃料減額要請による収益減に対しては、昨今の状況を鑑み、柔軟かつ慎重に対応する方針

オフィスリーシングへの対応

- オフィステナントの更新時に一時的な収益減等が生じる場合は、内部留保残高を考慮の上、分配方針を決定

▶ 内部留保残高の推移（分配金控除後）

（2021年4月期（第13期）までは実績、2021年10月期（第14期）以降は予想数値又は試算値）

（百万円）

	2019年 4月期 (第9期)	2019年 10月期 (第10期)	2020年 4月期 (第11期)	2020年 10月期 (第12期)	2021年 4月期 (第13期)	2021年 10月期 (第14期)	2022年 4月期 (第15期)	2022年 10月期 (第16期)	2023年 4月期 (第17期)	2023年 10月期 (第18期)
内部留保取崩額	102	364	149	233	184	405	848	830	509	
うちRTA取崩額	102	364	119	136	157	67	191	207	208	
うち圧縮積立金取崩額	—	—	29	96	26	337	657	622	301	
圧縮積立金積立額	—	775	—	—	103	1,192	—	—	—	
内部留保期末残高	1,454	1,864	1,715	1,482	1,401	2,188	1,340	509	—	
うちRTA残高	1,454	1,089	969	832	675	607	416	208	—	
うち圧縮積立金残高	—	775	746	649	726	1,581	923	301	—	
ATAによる利益超過分配									17	230
税会不一致相当額	99	364	118	135	154	67	187	205	223	229

（注）上記の内部留保の取崩しにおける方針並びに内部留保残高等の予想数値及び試算値は本資料の日付現在のものであり、今後の状況等により当該方針並びに各種予想数値及び試算値は変更される可能性があります。

各用語について

P.2

1. 2021年7月30日付で公表した住居5物件の取得（取得（予定）価格の合計：21,220百万円）と住居9物件（譲渡価格の合計：17,150百万円）の譲渡（2021年8月20日付で実行済み）による資産入替に加え、本募集に伴う「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分、取得予定価格21,300百万円）」の追加取得を総称して、「本取組み」といいます。本取組みにおいて取得する6物件・425億円を「新規取得資産」といいます。以下同じです。
2. 「本募集」とは、2021年10月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表した新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行をいいます。以下同じです。
3. 「赤坂ガーデンシティ」は「赤坂GC」ということがあります。
4. 各予想数値の前提条件については、2021年6月15日付「2021年4月期 決算短信」、2021年7月30日付「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」並びに2021年10月18日付「2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。なお、これらの予想は、前提条件の変動その他の理由により変動する可能性があります。また、分配金の予想は、分配金の額を保証するものではありません。
5. 1口当たり当期純利益増加額とは、本取組みによる業績の変動の結果として、2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）において発生が見込まれる1口当たり当期純利益の増加額及び減少額を合計した金額をいいます。
6. 1口当たり当期純利益増加額「巡航ベース」とは、1口当たり当期純利益増加額の金額から、2023年10月期（第18期）に費用の発生が見込まれる、取得予定資産のうち「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」に係る固定資産税及び都市計画税を差し引いた金額をもとに算出した金額をいいます。
7. 各時点における「LTV」の算定方法は、以下のとおりです。
 - 2021年6月15日公表予想における2022年4月期（第15期）末時点の「LTV」は、公表日時点において2022年4月期（第15期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がなく、新たな資金の借入れ及び調達がないことを前提としていたため、2021年4月期（第13期）末時点と同水準のLTVを維持すると想定したものです。
 - 2021年7月30日公表予想における2022年4月期（第15期）末時点の「LTV」については以下の算定方法により算出しています。

$$= (2021年4月期(第13期)末時点の有利子負債総額(252,942百万円) - 2021年10月期(第14期)に係る期限前返済額(3,000百万円) + 2022年4月期(第15期)に係る新規借入れの見込値(10,500百万円)) \div (2021年4月期(第13期)末時点の総資産額(556,569百万円) - 2021年10月期(第14期)譲渡済資産の2021年4月期(第13期)末時点の敷金・保証金の合計額(83百万円) - 2021年10月期(第14期)に係る期限前返済額(3,000百万円) + 新規取得資産に係る敷金・保証金受入(見込)額(125百万円) + 2022年4月期(第15期)に係る新規借入れの見込値(10,500百万円))$$
 - 2021年10月18日公表予想における2022年4月期（第15期）末時点の「LTV」については以下の算定方法により算出しています。

$$= (2021年4月期(第13期)末時点の有利子負債総額(252,942百万円) - 2021年10月期(第14期)に係る期限前返済額(3,000百万円) + 2022年4月期(第15期)に係る新規借入れの見込値(13,500百万円)) \div (2021年4月期(第13期)末時点の総資産額(556,569百万円) - 2021年4月期(第13期)の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額(157百万円) - 2021年4月期(第13期)の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額(26百万円) - 2021年10月期(第14期)譲渡済資産の2021年4月期(第13期)末時点の敷金・保証金の合計額(83百万円) - 2021年10月期(第14期)に係る期限前返済額(3,000百万円) - 2021年10月期(第14期)の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額(見込)(67百万円) - 2021年10月期(第14期)の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額(見込)(337百万円) + 2021年10月期(第14期)の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額(見込)(1,192百万円) + 新規取得資産に係る敷金・保証金受入(見込)額(807百万円) + 本募集における発行価額の総額の見込値(12,343百万円) + 2022年4月期(第15期)に係る新規借入れの見込値(13,500百万円))$$
 - 2021年10月18日公表予想における2022年10月期（第16期）末時点の「LTV」は、公表日時点において取得予定資産の取得を除き、2022年10月期（第16期）末まで運用資産の異動（新規資産の取得、既保有資産の譲渡等）がなく、また、取得予定資産の取得に係る新規借入れ及び本募集を除き、新たな資金の借入れ及び調達がないことを前提としているため、上記の2021年10月18日公表予想における2022年4月期（第15期）末時点と同水準のLTVを維持すると想定しています。
8. 上記、各期時点における「有利子負債総額」及び「総資産額」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。
9. 「本募集における発行価額の総額の見込値」は、2021年9月30日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本資料の日付現在の見込値です。また、第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證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、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額の総額が、本資料の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の各期の「LTV」は上記の数値よりも高く又は低くなる可能性があります。

P.3

1. 2021年4月期（第13期）末時点以前の内部留保残高の算出方法は、以下のとおりです。ただし、2021年10月期（第14期）以降は本資料の日付現在終了しておらず、2021年10月期（第14期）以降の各期における実際の業績並びに一時差異等調整積立金取崩額、圧縮積立金積立額及び圧縮積立金取崩額によっては、内部留保残高は変動する可能性があります。
 - 2021年4月期（第13期）末時点以前の各期末における内部留保残高

$$= \text{一時差異等調整積立金} + \text{圧縮積立金} - \text{当該期の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額} - \text{当該期の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額} + \text{当該期の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額}$$

ディスクレーマー

本資料は、2021年10月18日付「2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」にて公表した内容及びそれに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、当該お知らせをご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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、必ず積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）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と責任で投資なされるようお願いいたします。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、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行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証券の公募は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の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、本投資法人及び資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）において本資料作成日時点において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、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる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。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「各用語について」の内容をご参照ください。

本資料には、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、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は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。本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、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。

本投資法人の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。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 積水ハウス・リート投資法人（証券コード：3309）

資産運用会社 積水ハウス・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2791号

加入協会 一般社団法人投資信託協会