

2020年2月7日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区永田町二丁目4番8号
大和ハウスリート投資法人
代表者名 執行役員 浅田利春

(コード番号: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田耕一
問合せ先 取締役財務企画部長 塚本晴人

TEL. 03-3595-1265

2020年8月期の運用状況の予想の修正 及び2021年2月期の運用状況の予想に関するお知らせ

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、2019年10月17日に公表しました2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2019年10月17日に公表しました2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の修正はありません。

記

1. 2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における運用状況の予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり		
					分配金 (利益超過分配金を含む)	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)	24,643	10,398	8,954	8,953	5,270円	5,270円	—
今回修正予想 (B)	26,575	11,526	9,816	9,815	5,350円	5,191円	158円
増減額 (B)－(A)	1,931	1,127	862	862	80円	▲79円	158円
増減率	7.8%	10.8%	9.6%	9.6%	1.5%	▲1.5%	—

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,075,000口 1口当たり予想当期純利益 4,314円

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,205,000口 1口当たり予想当期純利益 4,451円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年8月期の運用状況の予想の修正及び2021年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

また、本報道発表文は、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。

2. 2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）における運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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
2021年2月期予想	26,950	11,763	10,256	10,255	5,550円	4,651円	898円

※ 予想期末発行済投資口数 2,205,000口 1口当たり予想当期純利益 4,651円

(注1) かかる予想数値は別紙「2020年8月期及び2021年2月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて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売却、不動産市場等の推移、今後の更なる新投資口の発行、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。

(注2) 上記予想数値と実際の数値に一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(ご参考) 2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）における運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	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
2020年2月期予想	24,910	10,638	9,169	9,169	6,040円	6,040円	—

※ 予想期末発行済投資口数 2,075,000口 1口当たり予想当期純利益 4,418円

3. 修正及び公表の理由

本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の新投資口の発行並びに「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」に記載の資産の取得及び貸借に伴い、2019年10月17日に公表した2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。また、2021年2月期（2020年9月1日～2021年2月28日）について、同様の前提条件に基づいた新たな運用状況の予想をお知らせするものです。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.daiwahouse-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年8月期の運用状況の予想の修正及び2021年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

また、本報道発表文は、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。

【別紙】
2020年8月期及び2021年2月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日） 2021年2月期：2020年9月1日～2021年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日付で公表しました「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」に記載の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）であるイーアスつくば（準共有持分70%追加取得）を2020年4月1日に、DPL 流山I及びGRANODE 広島（準共有持分50%）を2020年4月3日に取得することを前提としています。 本投資法人が本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権225物件に、取得予定資産3物件（追加取得1物件を含みます。）を加えた227物件（追加取得1物件については、取得済みの準共有持分30%と併せて1物件としています。）について、2021年2月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、又は取得済み物件の売却等をいいます。）がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費及び礼金等を含んでいます。これら各項目について、過去実績及び将来予測を基に算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に費用の変動要素等を勘案し算出しています。 減価償却費については、固定資産の購入価格に付随費用を加えて定額法により算出しており、2020年8月期に5,163百万円、2021年2月期に5,217百万円を見込んでいます。 固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2020年8月期に1,983百万円、2021年2月期に1,984百万円を見込んでいます。なお、不動産等の新規取得に伴い、前所有者（前受益者）と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等は、2021年8月期から216百万円が費用計上されることとなります。 建物の修繕費については、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画を基に、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に営業期間により金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間で予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販売費・一般管理費については、個別項目ごとの実績値又は料率等を基に積算しています。
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> のれんに係る償却額は、2020年8月期に1,982百万円、2021年2月期に1,982百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会にて決議した新投資口の発行等に係る一時的な費用として、2020年8月期に185百万円を見込んでいます。 支払利息その他関連費用として、2020年8月期に1,537百万円、2021年2月期に1,518百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債残高348,758百万円に加えて、2020年3月31日付で長期借入金6,900百万円の返済及び長期借入金6,700百万円の借入れを、2020年4月1日付で

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2020年8月期の運用状況の予想の修正及び2021年2月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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等をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、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。

項目	前提条件
	<p>長期借入金 1,000 百万円の返済及び長期借入金 1,000 百万円の借入れを、また、取得予定資産の取得資金の一部として短期借入金 5,000 百万円の借入れを、2020 年 4 月 3 日付で取得予定資産の取得資金の一部として長期借入金 23,000 百万円の借入れを実施することを前提としています。2020 年 4 月 3 日時点での有利子負債残高は、376,558 百万円を予定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2021 年 2 月期末までに返済期限が到来する長期借入金 3,500 百万円については、全額借換えを行うこと、また、2021 年 2 月期末までに償還期限が到来する投資法人債 3,000 百万円については、その全額を投資法人債の発行により償還することを前提としています。 上記の他に 2021 年 2 月期末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数 2,075,000 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会にて決議した公募による新投資口の発行 (121,000 口) 及び第三者割当による新投資口の発行 (上限 9,000 口) によって新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計 130,000 口が全て発行されることを前提としています。 1 口当たり予想当期純利益及び 1 口当たり分配金は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である 130,000 口を含む 2020 年 8 月期及び 2021 年 2 月期の予想期末発行済投資口数 2,205,000 口により算出しています。 上記の他に 2021 年 2 月期末まで新投資口の追加発行等による投資口数の変化がないことを前提としています。
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"> 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を限度とし分配することを前提としていますが、その他に、上記「のれん償却額」記載ののれんに係る償却額に相当する金額を、当期純利益とは別に一時差異等調整積立金及び分配準備積立金の一部を取り崩して支払原資とすることを前提としており、2020 年 8 月期に 1,631 百万円 (1 口当たり 740 円) の一時差異等調整積立金及び分配準備積立金を取り崩すことを前提としています。 2020 年 8 月期及び 2021 年 2 月期において、金利スワップの時価の変動が 1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) に影響しないことを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕費の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は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"> 利益を超えた金銭の分配については、一時差異等調整積立金及び分配準備積立金の取崩しによる分配が終了した後、のれん償却額等に係る会計と税務の処理の差異から生じる会計上の利益と税務上の所得との差異 (以下「税会不一致」といいます。) 項目の合計額及び分配可能金額から控除される評価・換算差額等に相当する金額を、法人税等の課税を抑える目的で、一時差異等調整引当額の分配として分配することを前提としています。また、分配金がのれん償却額の影響を受けないようにする目的で、当該期間に発生するのれん償却額以外の税会不一致の合計額が、のれん償却額に満たない場合には、一般社団法人投資信託協会 (以下「投信協会」といいます。) の諸規則に定める額 (計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の 100 分の 60 に相当する金額) の範囲内で、のれん償却額を上限として一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配 (出資の払戻し) として分配することを前提として算出しています。2020 年 8 月期に利益超過分配金総額 350 百万円 (1 口当たり 158 円)、そのうち一時差異等調整引当額は 350 百万円 (1 口当たり 158 円)、2021 年 2 月期に利益超過分配金総額 1,982 百万円 (1 口当たり 898 円)、そのうち一時差

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 2 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

また、本報道発表文は、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。

項目	前提条件
	異等調整引当額は 1,806 百万円 (1 口当たり 819 円)、その他の利益超過分配 (出資の払戻し) は 176 百万円 (1 口当たり 79 円) を見込んでいます。 <ul style="list-style-type: none"> 2020 年 8 月期及び 2021 年 2 月期において、金利スワップの時価の変動が 1 口当たり利益超過分配金に影響し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、投信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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の 2020 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び 2021 年 2 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、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。