

2021年8月18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
大和ハウスリート本部ファンド企画部長 田村義一
TEL. 03-3595-1265

2022年2月期の運用状況の予想の修正 及び2022年8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、2021年6月30日に公表しました2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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、2021年4月20日に公表しました2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況の予想の修正はありません。

記

1. 2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28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)	28,421	12,221	10,697	10,697	5,700円	4,871円	829円
今回修正予想 (B)	30,142	13,300	11,519	11,518	5,750円	4,965円	785円
増減額 (B)-(A)	1,721	1,078	821	821	50円	94円	▲44円
増減率	6.1%	8.8%	7.7%	7.7%	0.9%	1.9%	▲5.3%

※ 前回発表予想における予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 4,871円

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 2,320,000口 1口当たり予想当期純利益 4,964円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022年8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。

2. 2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過 分配金
					(利益超過分配 金を含む)	(利益超過分配 金は含まない)	
2022年8月期予想	29,170	12,660	11,011	11,011	5,600円	4,758円	842円

※ 予想期末発行済投資口数 2,320,000口 1口当たり予想当期純利益 4,746円

- (注1) かかる予想数値は別紙「2022年2月期及び2022年8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。
- (注3) 上記1口当たり予想当期純利益は当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算出しています。

(ご参考) 2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31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	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過 分配金
					(利益超過分配 金を含む)	(利益超過分配 金は含まない)	
2021年8月期予想	29,411	12,978	11,466	11,465	6,050円	5,243円	807円

※ 予想期末発行済投資口数 2,196,000口 1口当たり予想当期純利益 5,221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、2021年6月30日に公表した2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28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、2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022年8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】
2022年2月期及び2022年8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"> 2022年2月期：2021年9月1日～2022年2月28日（181日） 2022年8月期：2022年3月1日～2022年8月31日（184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Dプロジェクト和光A（準共有持分50%）及びGRANODE広島（準共有持分50%追加取得）を2021年9月3日に、DPL流山III及びDプロジェクト平塚を2021年10月1日に取得することを前提としています。 本投資法人が2021年6月30日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）であるカスタリア大濠ベイタワーを2021年9月30日に譲渡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227物件から、譲渡予定資産1物件を除き、取得予定資産4物件（追加取得1物件を含みます。）を加えた229物件（追加取得1物件については、取得済みの準共有持分50%と併せて1物件としています。）については、2022年8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"> 譲渡予定資産の譲渡に伴う不動産等売却益として、2022年2月期に1,335百万円を見込んでいます。 賃料収入、共益費収入、駐車場使用料、付帯収益、水道光熱費収入及び礼金等を含んでいます。これら各項目については、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。 新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響として、2022年2月期は104百万円、2022年8月期は104百万円を見込んで算出しています。
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、2022年2月期に5,662百万円、2022年8月期に5,700百万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、2022年2月期に2,156百万円、2022年8月期に2,397百万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、2022年8月期より費用計上する見込みであり、その総額は229百万円を想定しています。 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に加えて、ポートフォリオの質の向上を図るために、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022年8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
	<p>不動産等売却益の一部を活用し修繕計画を前倒しで実施することを前提としており、2022年2月期は1,508百万円、2022年8月期は727百万円を見込んでいます。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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、2022年2月期に1,982百万円、2022年8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、2022年2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、2022年2月期に1,606百万円、2022年8月期に1,656百万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 378,558 百万円に加えて、取得予定資産の取得資金の一部として2021年9月3日付で短期借入金 4,000 百万円及び長期借入金 11,500 百万円の借入れを、2021年10月1日付で長期借入金 13,500 百万円の借入れを実施することを前提としています。2021年10月1日時点での有利子負債残高は、407,558 百万円を見込んでいます。 ● 2022年8月期末までに返済期限が到来する長期借入金 35,858 百万円については、全額借換えを行うこと、また、2022年8月期末までに償還期限が到来する投資法人債 4,000 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2022年8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 2,196,000 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（115,000 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 124,000 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 口当たり分配金については、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 124,000 口を含む 2022 年 2 月期及び 2022 年 8 月期の予想期末発行済投資口数 2,320,000 口により算出しています。 ● 上記の他に 2022 年 8 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022 年 2 月期及び 2022 年 8 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"> ● のれん償却額相当額の利益超過分配（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））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益等の特別な利益が発生した場合は、不動産等売却益等の一部に相当する金額を、上記のれん償却額相当額の利益超過分配のうち、その他の利益超過分配から減額する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 2022 年 2 月期の運用状況の予想の修正及び 2022 年 8 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
	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件売却に伴い所得超過税会不一致が発生し、導管性要件を満たす必要がある場合には、追加的に利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）を行うことを前提としています。 ● 2022年2月期に利益超過分配金総額 1,821 百万円（1口当たり 785 円）、そのうち全額が一時差異等調整引当額、2022年8月期には利益超過分配金総額 1,953 百万円（1口当たり 842 円）、そのうち一時差異等調整引当額は 1,835 百万円（1口当たり 791 円）、その他の利益超過分配（出資の払戻し）は 118 百万円（1口当たり 51 円）を見込んでいます。 ● 2022年2月期及び2022年8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2022年2月期の運用状況の予想の修正及び2022年8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。