

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

補足説明資料

「2022年3月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに
2022年9月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>





ディスクレーマー

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2021年9月10日付で公表した「2022年3月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年9月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、大和証券リビング投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人若しくは本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日。以下同じです。）において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。かかる仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

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。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

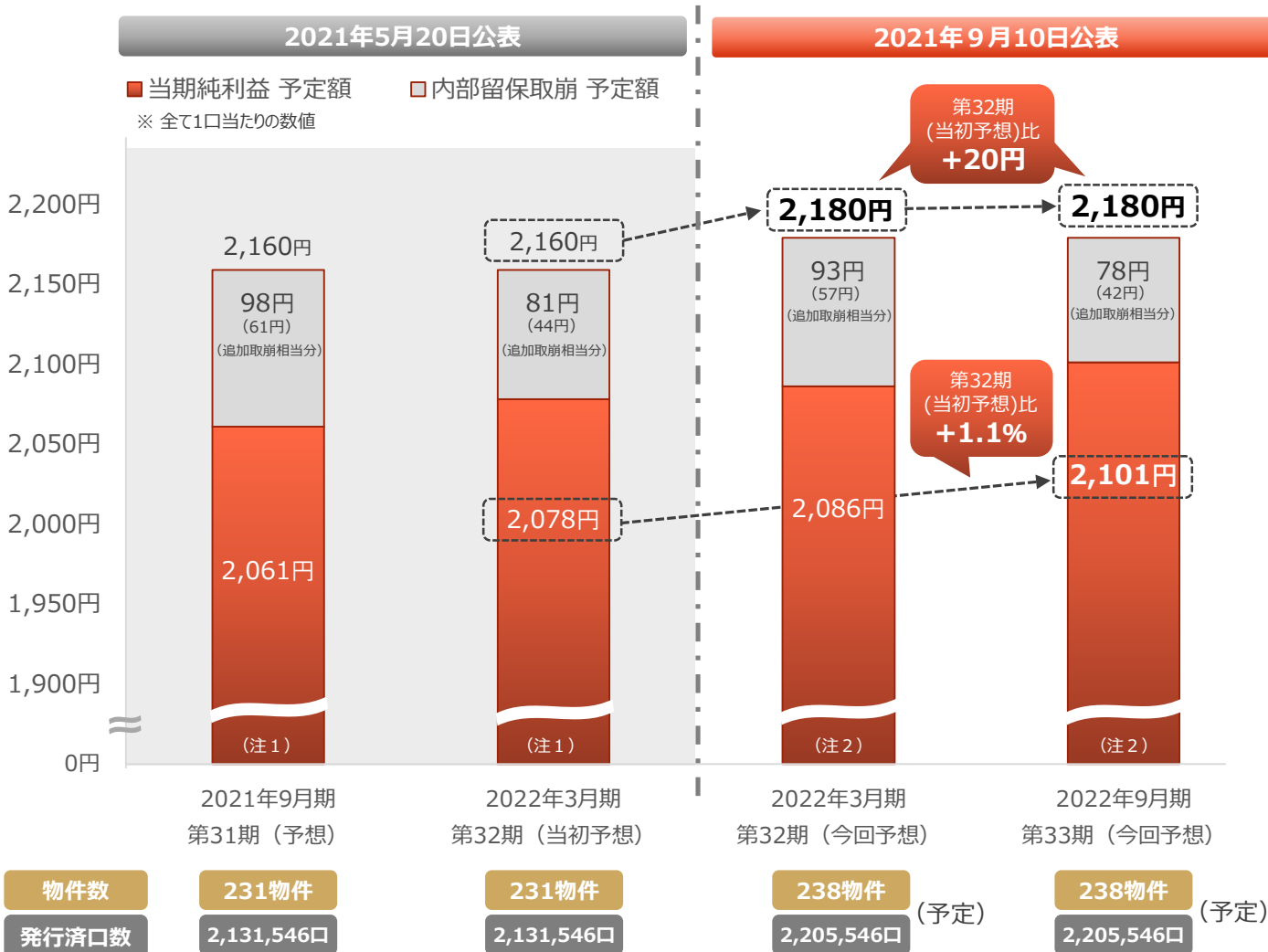
本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

不動産投資信託証券発行者 大和証券リビング投資法人（証券コード：8986）

資産運用会社 大和リアル・エステート・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355号、加入協会 一般社団法人投資信託協会）

分配金（1口当たり分配金への影響）

日本ヘルスケア投資法人との合併以降、継続的な外部成長、内部留保の機動的な取崩しにより、分配金維持及び成長を目指す



LTV (注3)

50.9% (2021年8月末比 ▲0.4%)

本募集等後のLTVに対する取得余力 (LTV 52%を上限と想定) (注4)

78億円

フリーキャッシュ・フロー (注5)

年間 30億円

パイプライン (注6)

総額100億円超

期末内部留保残高 (注7)
第30期末 (2021年3月末) 時点

81億円

今後も継続的に
投資主価値向上を目指す

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



注釈

- 注1**：グラフ及び数値は2021年5月20日付「2021年3月期決算短信（REIT）」にて公表の予想数値の前提条件を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に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譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人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**：グラフ及び数値は2021年9月10日付公表の「2022年3月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年9月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件を基に算出しています。かかる予想数値等は一定の前提条件の下に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譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人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3**：本募集等（以下に定義します。）後のLTVをいい、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、以下において、「本募集」は、2021年9月10日付公表の「新投資口発行及び投資口売却に関するお知らせ」に記載の一般募集を意味し、「本件第三者割当」は同プレスリリースに定義された意味を有します。
本募集等後のLTV = [本募集等後の有利子負債総額（*） / （2021年3月期末（第30期末）時点の貸借対照表の総資産額 + 2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額 + 本募集等における有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額（**））] × 100
- * 「本募集等後の有利子負債総額」は、2021年3月期末（第30期末）における有利子負債の金額に、2021年4月1日から2021年8月末日までにおける有利子負債の純増減額を加除し、本借入（本借入の詳細については、2021年9月10日付公表の「資金の借入れ及び既存借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照下さい。）を実行し、また、本借入のうち長期借入金の一部である950百万円を2021年9月30日に予定している既存短期借入金の期限前返済に充当し、本借入のうちの短期借入金370百万円を本件第三者割当の手取金の一部をもって2021年11月30日付で期限前弁済すること（本募集とこれらを併せて「本募集等」といいます。）を前提とした、2021年4月1日から2021年11月30日までの有利子負債増減額を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、借入実行の時点までに変更される可能性があります。
 - ** 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額8,090百万円（***）に、本件第三者割当における発行価額の総額404百万円（上限）（***）を加えた数値を使用しています。
 - *** 一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額（上限）はいずれも、2021年8月27日（金）現在の株式会社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です。また、本件第三者割当については、募集投資口の全部について大和証券株式会社により申込みがなされ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上記の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上記の数値よりも低くなる場合があります。
- 注4**：本募集等後のLTVから運用上のLTVの目標レンジの上限である52%まで引き上げることが可能と仮定した場合に、金融機関からの借入及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資産の金額の概算額をいい、実際の有利子負債による調達可能金額の数値と一致するとは限りません。また、当該金額は、当該金額による負債性資産の調達やそれによる物件取得ができることを保証又は約束するものではなく、本日現在において、本投資法人が新規取得資産（新規取得資産の詳細については、本日付公表の「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅2物件及びヘルスケア施設4物件）」及び2021年8月23日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（（仮称）蔵前プロジェクト）」をご参照ください。）以外に取得を決定した物件はありません。
- 注5**：「フリーキャッシュ・フロー」は、毎期の減価償却費から資本的支出額及び内部留保取崩しにより分配金に充当した金額を除いた金額をいいます。第29期及び第30期（2020年4月1日～2021年3月31日）の実績値合計額は30億円となっています。
- 注6**：「パイプライン」は、スポンサー・サポートの一環として大和証券グループ本社が100%を出資する又は出資を予定するブリッジファンド、同社の100%子会社又は同社の100%子会社が100%出資する又は出資を予定するブリッジファンドが保有し又は取得に係る契約を締結済み（ブリッジファンド又は同社の100%子会社が建物の工事の発注者となる開発案件の場合は開発用地の権利について保有又は契約済み）であり、本投資法人が取得に係る優先交渉権を有する物件からなるポートフォリオを意味し、その総額は本投資法人が提出した購入意向表明書に記載の金額に基づいて記載しています。本日現在、本投資法人においてこれらの物件の取得を決定したのではなく、また本投資法人がパイプラインに属する物件を取得できる保証はありません。また、本投資法人が取得する場合に、当該金額で取得できる保証もありません。
- 注7**：2021年3月期（第30期）貸借対照表上の「任意積立金」から、同期の金銭の分配に係る計算書上の「任意積立金取崩額」を控除した金額をいいます。また、グラフ内の「内部留保取崩予定額」に記載の「（追加取崩相当分）」とは、内部留保取崩予定額の内、法令諸規則により毎期最低限取崩が必要な額以上の取崩相当分をいいます。