



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」、「平成29年8月期の運用状況の予想の修正及び平成30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、借入金の返済及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」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P5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

- 平成28年9月の本合併から約8か月で新規に22物件(取得(予定)価格の合計907億円)を取得し、着実な外部成長を推進
- ポートフォリオ分散の進展による収益及びキャッシュフローの安定性を更に向上
- 大和ハウスグループの総合力による事業サイクル(バリューチェーン)を活用し成長を加速

取得予定資産及び平成29年1月取得資産の概要

取得(予定)価格合計	735億円	稼働率	100.0%
NOI利回り	5.1%	平均築年数	4.0年
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	15物件 / 16物件		
大和ハウスグループの開発物件	15物件 / 16物件		

取得予定資産取得後のポートフォリオ

	平成28年9月1日 (本合併効力発生日)	取得予定資産取得後(注1)	
物件数	183物件	204物件	+21物件
資産規模	4,913億円	5,816億円	+903億円
NOI利回り	5.2%	5.2%	同水準を維持
平均築年数	9.2年	9.0年	-0.2年
稼働率	98.7%	98.9%	+0.2%

Debt

- 強固なレンダーフォーメーションを維持するとともに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化に取り組み、有利子負債の金利の長期固定化及び返済期限の分散化を推進
- 目標LTV水準40~50%(正のれんを含む)を維持

	平成29年2月期末	本募集及び 本件第三者割当後	
LTV(正のれんを含む)	41.9%	41.5%	-0.4%
LTV(正のれんを除く)	48.1%	46.9%	-1.2%
長期負債比率	79.3%	89.9%	+10.6%
固定金利比率	87.1%	93.8%	+6.7%
平均残存年数	4.7年	5.6年	+0.9年

信用格付の状況(本日現在)

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

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
- 1口当たりのNAVに配慮しつつ、1口当たり分配金の向上を目指す

本募集及び本件第三者割当による資金調達額	474億円	(平成28年 9月1日比)
1口当たりNAV(取得予定資産取得後)	233,279円 / 口	+2.9%

1口当たり予想分配金の修正及び公表

	平成28年8月期 決算発表時	本募集等に伴う 修正及び公表	(平成29年8月期 当初予想比)
平成29年2月期	4,700円	4,700円(修正なし)	
平成29年8月期	4,720円	4,800円	+1.7%
平成30年2月期	-	5,050円	+7.0%

取得予定資産及び平成29年1月取得資産

物件名称	所在地	用途	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り	稼働率	築年数	賃借人	(平均)賃借契約 期間	(平均)賃借契約 期間残存期間	取得(予定)日
取得予定資産											
DPL三郷(注2)	埼玉県三郷市	物流施設	16,831	16,900	4.5%	100%	3.8年	国分グループ本社、あらた、加藤産業、ニトリなど	8.7年	6.3年	平成29年4月11日
Dプロジェクト川越Ⅲ	埼玉県川越市	物流施設	7,200	7,260	5.0%	100%	2.8年	日立物流関東	10.0年	7.2年	平成29年4月11日
Dプロジェクト加須	埼玉県加須市	物流施設	3,300	3,350	5.1%	100%	2.7年	伊藤忠ロジスティクス	10.6年	7.9年	平成29年4月11日
Dプロジェクト浦安Ⅲ	千葉県浦安市	物流施設	8,500	8,880	4.8%	100%	11.4年	大和物流	19.8年	8.4年	平成29年4月11日
Dプロジェクト富里	千葉県富里市	物流施設	5,000	5,030	5.1%	100%	2.0年	東京納品代行	10.8年	8.8年	平成29年4月11日
Dプロジェクト京田辺	京都府京田辺市	物流施設	3,520	3,550	5.8%	100%	4.5年	ヒューテックオリン	20.1年	15.6年	平成29年4月11日
Dプロジェクト仙台泉	宮城県仙台市	物流施設	1,510	1,560	5.7%	100%	3.0年	三菱食品	非開示	非開示	平成29年4月11日
Dプロジェクト小山	栃木県小山市	物流施設	2,000	2,010	5.8%	100%	7.1年	三菱食品	非開示	非開示	平成29年4月11日
Dプロジェクト佐野	栃木県佐野市	物流施設	1,780	1,780	5.8%	100%	2.9年	東流社	15.0年	12.2年	平成29年4月11日
Dプロジェクト館林	群馬県館林市	物流施設	3,100	3,120	5.7%	100%	1.6年	日立物流関東	15.0年	13.4年	平成29年4月11日
Dプロジェクト掛川	静岡県掛川市	物流施設	6,000	6,070	5.8%	100%	2.7年	日立物流中部	20.0年	17.3年	平成29年4月11日
Dプロジェクト広島西風	広島県広島市	物流施設	3,820	3,860	5.8%	100%	2.3年	三井食品	非開示	非開示	平成29年4月11日
Dプロジェクト鳥栖Ⅱ	佐賀県鳥栖市	物流施設	1,700	1,740	5.5%	100%	0.3年	丸協運輸	7.0年	6.7年	平成29年4月11日
物流施設 小計/平均			64,261	65,110	5.1%	100%	4.2年	—	13.5年	9.7年	—
カスターリア新栄Ⅱ(注3)	愛知県名古屋	居住施設	1,800	1,850	5.5%	100%	1.2年	大和リビングマネジメント	—	—	平成29年4月11日
シャープ広島ビル	広島県広島市	その他資産 (オフィス)	1,850	1,890	5.7%	100%	1.2年	シャープ	非開示	非開示	平成29年4月11日
取得予定資産 小計/平均			67,911	68,850	5.1%	100%	4.0年	—	13.7年	10.0年	—
平成29年1月取得資産											
平塚商業施設(底地)	神奈川県平塚市	商業施設	5,620	6,630	4.2%	100%	—	非開示	非開示	非開示	平成29年1月31日
合計/平均			73,531	75,480	5.1%	100%	4.0年	—	13.8年	10.2年	—

DPL三郷



Dプロジェクト川越Ⅲ



Dプロジェクト加須



Dプロジェクト浦安Ⅲ



Dプロジェクト富里



Dプロジェクト京田辺



Dプロジェクト仙台泉



Dプロジェクト小山



Dプロジェクト佐野



Dプロジェクト館林



Dプロジェクト掛川



Dプロジェクト広島西風



Dプロジェクト鳥栖Ⅱ



カスターリア新栄Ⅱ



シャープ広島ビル



<平成29年1月取得資産>
平塚商業施設(底地)

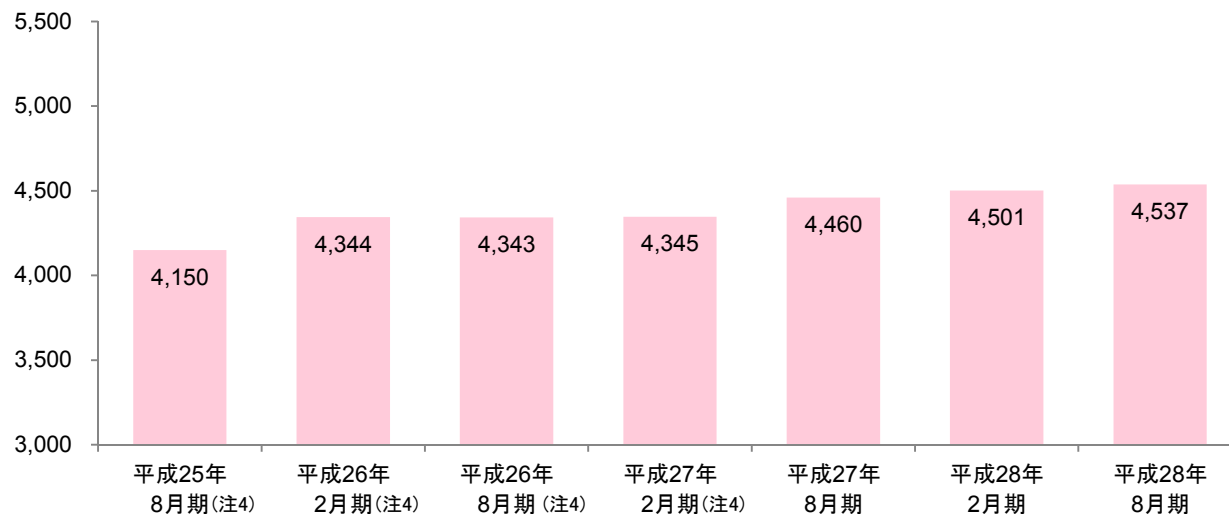


1口当たり分配金の着実な成長

- ◆ 平成29年8月期の1口当たり予想分配金を4,800円に上方修正(当初予想比+1.7%)
- ◆ 平成30年2月期の1口当たり予想分配金は5,050円を予想し、平成29年8月期当初予想比+7.0% 向上する見込み

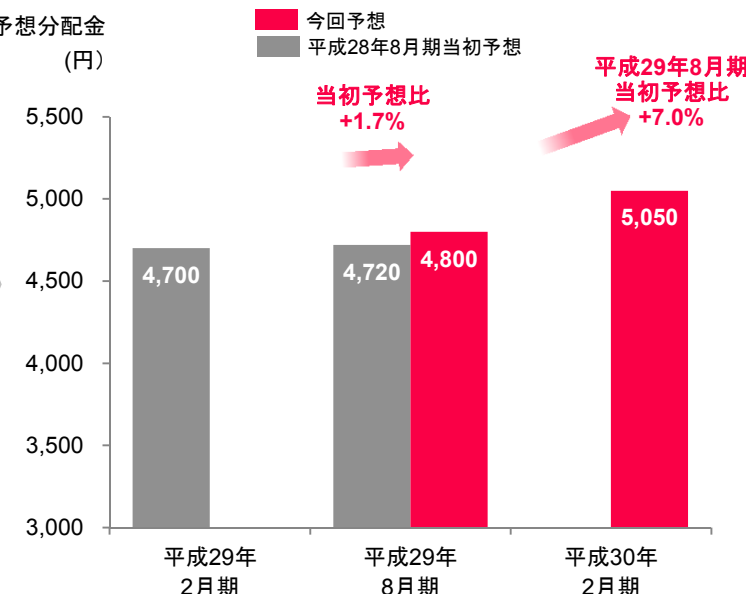
これまでの成長

1口当たり分配金
(円)



本投資法人としての新たな成長

1口当たり予想分配金
(円)



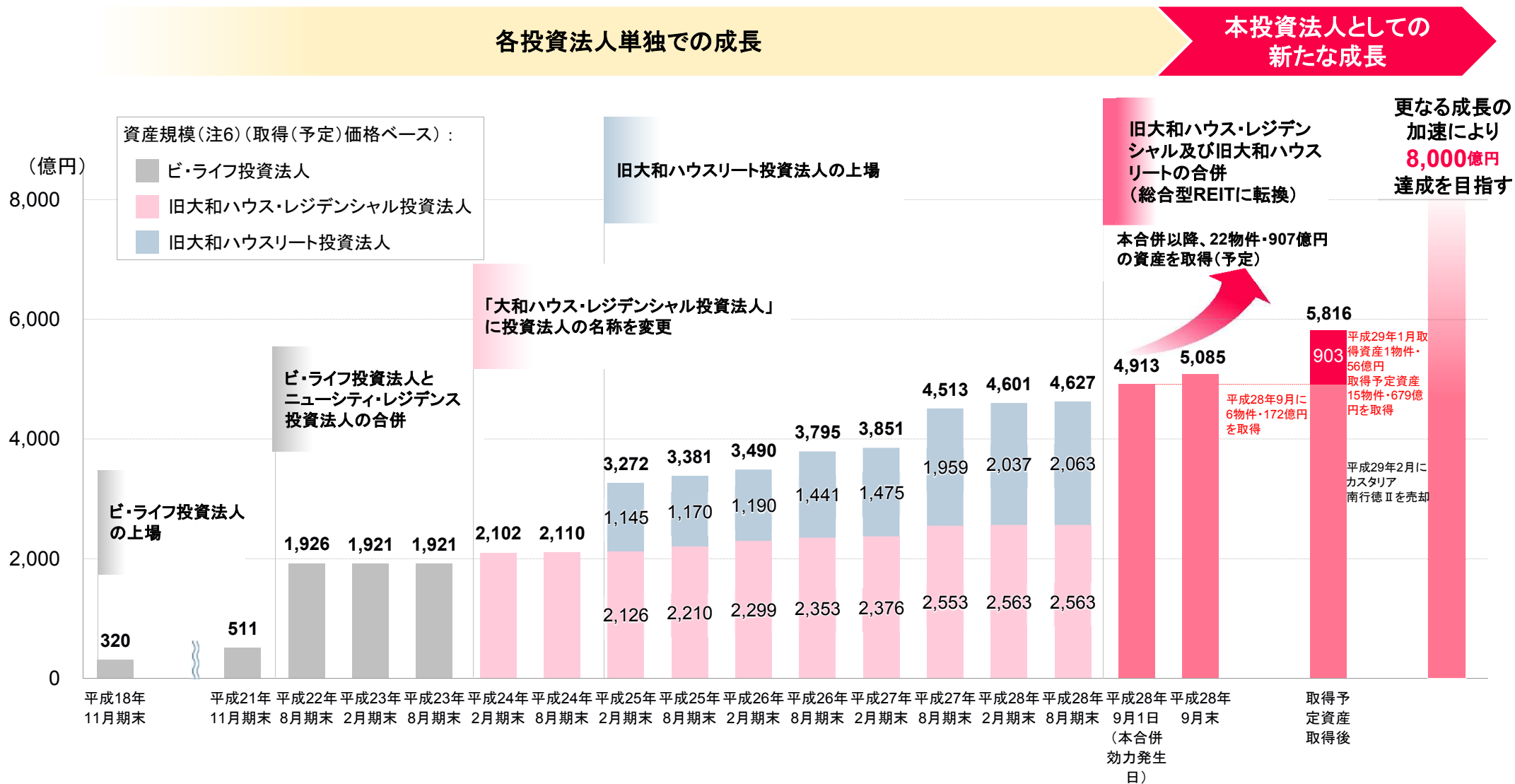
(ご参考) 平成29年1月取得資産及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の費用化
平成30年8月期以降発生が想定される費用

旧大和ハウス・レジデンシャル
旧大和ハウスリート

	平成25年8月期(注4)	平成26年2月期(注4)	平成26年8月期(注4)	平成27年2月期(注4)	平成27年8月期	平成28年2月期	平成28年8月期
1口当たり分配金(円)	8,027(注4)	7,996(注4)	8,039	8,674	8,473	9,642	9,536(注5)
1口当たりNAV(円)	152,422	163,268	169,686	177,581	185,450	191,454	195,377
LTV(正のれんを含む)	284,220	295,532	325,758	346,680	378,131	394,784	404,129
LTV(正のれんを除く)	53.0%	51.1%	51.1%	51.3%	54.8%	54.8%	54.9%
	48.0%	47.9%	45.7%	46.5%	45.2%	45.9%	45.9%

	平成28年9月末(A)	取得予定資産取得後(B)	本募集等による効果(B)-(A)
1口当たりNAV(円)	226,979	233,279	+6,300
LTV(正のれんを含む)	41.8%	41.5%	-0.3%
LTV(正のれんを除く)	48.1%	46.9%	-1.2%

◆ 本募集及び本件第三者割当後も大和ハウスグループの開発物件を中心に取得し、資産規模 8,000億円を目指す



注記

- (注1) 本合併以降、本投資法人は平成28年9月に6物件・172億円、平成29年2月に1物件・56億円の物件取得を行い、平成29年2月にカスターリア南行徳Ⅱを3億円で売却しています。取得予定資産15物件・679億円の物件取得後である「取得予定資産取得後」はカスターリア南行徳Ⅱの売却を反映しています。
- (注2) 取得先である大和ハウスは、当該物件内に設置されている設備の改修工事(工期は平成29年3月25日から同年5月15日までを予定しています。)を行うことから、本投資法人が信託受益権を取得する平成29年4月11日時点において、信託財産に含まれる当該設備は改修前のものであり、本投資法人が大和ハウスに支払う売買代金は当該改修後の設備部分相当額を控除した額となります。大和ハウスは、当該改修工事その工期内に完成させることを条件として、平成29年5月15日又は大和ハウス及び本投資法人で別途合意する日付で、受託者に対して、当該改修後の設備を引き渡すものとし、これと引き換えに、本投資法人は当該改修後の設備部分相当額の売買代金を大和ハウスに支払います。かかる引渡しにより、当該改修後の設備は信託財産に追加され、以降、信託財産の一部を構成します。なお、取得予定価格、鑑定評価額その他の本物件に関する情報は、当該改修後の設備の引渡しが行われた後の信託財産に基づく情報を記載しています。
- (注3) 本書の日付現在の名称は、ロイジेंट新栄Ⅰですが、本投資法人の取得後に名称をカスターリア新栄Ⅱに変更する予定であることから、変更後の名称を記載しています。
- (注4) 本投資法人は、平成27年3月1日を効力発生日として、旧大和ハウスリートは平成26年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施しており、各種数値は投資口の分割の影響を加味した数値を記載しています。
- (注5) 合併交付金を分配金と読み替えて記載しています。
- (注6) 旧大和ハウス・レジデンシャルと旧大和ハウスリートの資産規模は億円未満の数値を切り捨てていますので、それぞれの表示上の合計額が上図の合計額と一致しない場合があります。

定義等

- ・「旧大和ハウス・レジデンシャル」とは、本投資法人の旧商号である大和ハウス・レジデンシャル投資法人をいいます。
- ・「旧大和ハウスリート」とは、平成28年9月1日を効力発生日とする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。
- ・「本合併」とは、平成28年9月1日付で行われた旧大和ハウス・レジデンシャルを吸収合併存続法人、旧大和ハウスリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併をいいます。
- ・「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社並びにその連結子会社149社(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みます。)、非連結子会社1社、持分法適用関連会社28社及び持分法非適用関連会社2社により構成されます(平成28年12月31日現在)。なお、本資産運用会社も、その一員です。
- ・「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、別途注記する場合を除き、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。ただし、旧大和ハウスリートの平成25年2月期末から平成28年8月期末までの資産規模は、各時点の旧大和ハウスリートの保有に係る各資産について旧大和ハウスリートが物件を取得した際の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及び消費税等を含んでいません。)の合計額を記載しており、本投資法人の平成28年9月1日(本合併効力発生日)、平成28年9月末及び取得予定資産取得後の資産規模の算出に際して用いている旧大和ハウスリートが保有していた物件に係る平成28年8月期末現在の鑑定評価額の合計額とは異なります。
- ・「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。
- ・「平成29年1月取得資産」とは、平成29年1月31日に取得した平塚商業施設(底地)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及び取得予定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平成22年2月期末現在の鑑定評価額、旧大和ハウスリートが保有していた物件については、平成28年8月期末現在の鑑定評価額によります。なお、旧大和ハウスリートが保有していた物件についての旧大和ハウスリートとの合併時の受入価格は本書の日付現在において確定していません。

定義等

・「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。

NOI利回り＝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÷取得(予定)価格の合計

平成28年9月1日(本合併効力発生日)のNOIは、本合併前の前営業期間である平成28年8月期の旧大和ハウス・レジデンシャル及び旧大和ハウスリートのNOI(不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費)の実績値を年換算して使用しています。

平成28年9月末のNOIは、平成28年9月1日(本合併効力発生日)時点の保有資産及び平成28年9月取得資産のNOIの合計を使用しています。

平成28年9月取得資産及び取得予定資産の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、平成29年1月取得資産の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、平成28年9月末時点の保有資産、平成29年1月取得資産及び取得予定資産のNOIの合計から平成29年2月売却資産のNOIを控除した数値を使用しています。

・「平均築年数」は、各時点(取得予定資産取得後については平成29年4月11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、小数第2位を四捨五入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、平成29年1月取得資産及び取得予定資産については、当該資産に係る稼働率を記載し、平成29年1月取得資産及び取得予定資産並びに取得予定資産取得後の稼働率は、いずれも平成28年12月31日現在の稼働率を記載しています。なお、Dプロジェクト鳥栖Ⅱは、実際の賃貸開始日は平成29年1月3日ですが、平成28年12月23日付で締結された定期建物賃貸借契約に基づき算出された数値を使用しています。また、本投資法人による取得までにパススルー型マスターリース契約からサブリース型マスターリース契約に変更される予定のカスタリア新築Ⅱの取得予定資産の稼働率及び取得予定資産取得後の稼働率の算出にあたっては、時点にかかわらず賃貸可能面積のすべてが賃貸されているものとして算出しています。

・「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。

・「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(正ののれんを含む)」は、以下の計算式により求めて記載しています。

LTV(正ののれんを含む)＝各時点の有利子負債(借入金＋投資法人債)の総額(※1)÷各時点の総資産(正ののれんを含む)(※2)×100

(※1)平成28年9月末の有利子負債の総額＝平成28年8月期末現在における本投資法人の有利子負債の総額141,663百万円＋平成28年8月期末現在における旧大和ハウスリートの有利子負債の総額102,000百万円＋平成28年9月1日から平成28年9月末までの有利子負債増加額9,500百万円

平成29年2月期末現在の有利子負債の総額＝平成28年8月期末現在における本投資法人の有利子負債の総額141,663百万円＋平成28年8月期末現在における旧大和ハウスリートの有利子負債の総額102,000百万円＋平成28年9月1日から平成29年2月期末までの有利子負債増加額9,500百万円

本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額＝平成29年2月期末現在における有利子負債の総額253,163百万円＋平成29年2月期末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29,405百万円

(※2)平成28年9月末現在の総資産＝平成28年9月1日現在の想定総資産596,035百万円＋平成28年9月1日から平成28年9月末までの有利子負債増加額9,500百万円

平成29年2月期末現在の総資産＝平成28年9月1日現在の想定総資産596,035百万円＋平成28年9月1日から平成29年2月期末までの有利子負債増加額9,500百万円－平成29年2月期に係る本合併による正ののれんの償却見込額1,982百万円

本募集及び本件第三者割当後の総資産＝平成29年2月期末現在における総資産の総額＋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)47,421百万円＋平成29年2月期末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29,405百万円

定義等

・「LTV(正ののれんを除く)」は、以下の計算式により求めて記載しています。

$$\text{LTV(正ののれんを除く)} = \text{各時点の有利子負債(借入金+投資法人債)の総額}(\ast 1) \div \text{各時点の総資産(正ののれんを除く)}(\ast 2) \times 100$$

(※1)平成28年9月末の有利子負債の総額＝平成28年8月期末現在における本投資法人の有利子負債の総額141,663百万円＋平成28年8月期末現在における旧大和ハウスリーの有利子負債の総額102,000百万円＋平成28年9月1日から平成28年9月末までの有利子負債増加額9,500百万円

平成29年2月期末の有利子負債の総額＝平成28年8月期末現在における本投資法人の有利子負債の総額141,663百万円＋平成28年8月期末現在における旧大和ハウスリーの有利子負債の総額102,000百万円＋平成28年9月1日から平成29年2月期末までの有利子負債増加額9,500百万円

本募集及び本件第三者割当後の有利子負債の総額＝平成29年2月期末現在における有利子負債の総額253,163百万円＋平成29年2月期末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29,405百万円

(※2)平成28年9月末現在の総資産＝平成28年9月1日現在の想定総資産596,035百万円＋平成28年9月1日から平成28年9月末までの有利子負債増加額9,500百万円－平成28年9月1日現在の本合併による正ののれん見込額79,289百万円

平成29年2月期末の総資産＝平成28年9月1日現在の想定総資産596,035百万円＋平成28年9月1日から平成29年2月期末までの有利子負債増加額9,500百万円－平成29年2月期に係る本合併による正ののれんの償却見込額1,982百万円－平成29年2月期末現在の本合併による正ののれん見込額77,306百万円

本募集及び本件第三者割当後の総資産＝平成29年2月期末現在における総資産の総額＋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)47,421百万円＋平成29年2月期末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29,405百万円

LTV(正ののれんを含む)及びLTV(正ののれんを除く)における平成28年9月1日現在の想定総資産596,035百万円、平成29年2月期に係る本合併による正ののれん償却見込額1,982百万円及び平成29年2月期末現在の本合併による正ののれん見込額77,306百万円は、旧大和ハウス・レジデンシャルと旧大和ハウスリーの平成28年8月期末現在の貸借対照表等を基に本資産運用会社にて試算した想定数値であり、今後変動する可能性があります。また、上記においては、本募集による発行価額の総額として43,533,054,720円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,888,864,000円を見込んでいます(平成29年2月24日現在の東京証券取引所における終値292,700円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり277,776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、実際の有利子負債比率(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となり、実際の有利子負債比率(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、各記載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

平成28年9月末については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{平成28年9月1日(本合併効力発生日)の出資総額及び出資剰余金＋(平成28年9月1日の鑑定評価額－平成28年9月1日の帳簿価額)＋(平成28年9月取得資産の鑑定評価額の合計－平成28年9月取得資産の取得価格の合計)}÷平成28年9月末の発行済投資口総数

取得予定資産取得後については、以下の計算式により算出した数値を記載しています。

{平成28年9月1日(本合併効力発生日)の出資総額及び出資剰余金＋(平成28年9月1日の鑑定評価額(ただし、平成29年2月売却資産を除きます。)-平成28年9月1日の帳簿価額(ただし、平成29年2月売却資産を除きます。))＋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)＋(平成28年9月取得資産、平成29年1月取得資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計－平成28年9月取得資産、平成29年1月取得資産及び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43,533,054,720円、本件第三者割当による発行価額の総額として3,888,864,000円を見込んでいます(平成29年2月24日現在の東京証券取引所における終値292,700円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり277,776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となり、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。

・「(平均)賃貸借契約期間」は、平成28年12月31日現在における取得予定資産及び平成29年1月取得資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の内容を記載しており、DPL三郷の賃貸借契約期間は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。

・「(平均)賃貸借契約残存期間」は、平成29年4月11日から、平成28年12月31日現在における取得予定資産及び平成29年1月取得資産について締結されている賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に記載された賃貸借契約満了日までの期間を記載しており、DPL三郷の賃貸借契約残存期間は、各賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の賃貸借契約残存期間をそれぞれ当該契約における年間賃料額により加重平均して算出しています。

- ◆ 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。