

2020年11月19日

各位

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人
 東京都中央区銀座六丁目2番1号
 代表者名 執行役員 正田 郁夫
 (コード番号:8986)
 資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
 代表取締役社長 福島 寿雄
 問い合わせ先 コーポレート本部 部長 千葉 貴志
 Tel. 03-6757-9680

2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

大和証券リビング投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年5月20日付で公表いたしました2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)の運用状況及び分配金の予想につきまして、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。また、2021年9月期(第31期:2021年4月1日～2021年9月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	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)	10,139百万円	4,897百万円	4,259百万円	4,259百万円	2,071円	2,150円	-円
今回修正予想(B)	10,463百万円	5,065百万円	4,402百万円	4,401百万円	2,065円	2,160円	-円
増減額(B-A)	323百万円	168百万円	142百万円	142百万円	△6円	10円	-円
増減率(%)	3.2%	3.4%	3.4%	3.4%	△0.3%	0.5%	—

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,131,546口。詳細については、別紙前提条件記載の「発行済投資口の総口数」をご参照ください。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月30日まで及び10月1日から翌年3月31日までです。以下同じです。

(注3) 上記数値は別紙「2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日～2021年9月30日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金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4) 2021年3月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額202百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

(注5) 上記予想と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6) 金額は単位未満を切り捨て、割合は小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金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いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

2. 2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	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9月期 (第31期)	10,766百万円	5,006百万円	4,364百万円	4,363百万円	2,047円	2,160円	-円

(注1) 予想期末発行済投資口数:2,131,546口。詳細については、別紙前提条件記載の「発行済投資口の総口数」をご参照ください。

(注2) 上記数値は別紙「2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日～2021年9月30日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載した条件に基づき算出した現時点における予想であり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金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3) 2021年9月期の分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額240百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

(注4) 上記予想と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。

3. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由について

本投資法人は、本日開催の役員会において、本日付「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3物件)」にて公表した資産の取得並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行を決定しました。これに伴い、2020年5月20日付で公表いたしました2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想について、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。また、併せて2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

以上

※本投資法人のホームページアドレス: <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金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いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

【別紙】

<2021年3月期(第30期:2020年10月1日～2021年3月31日)及び2021年9月期(第31期:2021年4月1日～2021年9月30日)の運用状況及び分配金の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2021年3月期(第30期):2020年10月1日～2021年3月31日(182日) ・ 2021年9月期(第31期):2021年4月1日～2021年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人が2020年9月30日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権218物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 <p>【取得済み資産及び取得予定資産(以下総称して「取得予定資産等」といい、下記の②乃至⑥を「本募集による取得予定資産」、下記の⑦乃至⑫を「本募集後取得予定資産」といいます。)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①ソリッド馬込(2020年10月22日付で取得済み) ②スプラディッド難波元町(取得予定日:2020年12月10日) ③グランカーサ藤沢(取得予定日:2020年12月10日) ④グッドタイムリビング 大阪ベイ(取得予定日:2020年12月10日) ⑤サニーライフ日吉(取得予定日:2020年12月10日) ⑥サニーライフ調布(取得予定日:2020年12月10日) ⑦(仮称)南大井プロジェクト(取得予定日:2021年3月1日) ⑧(仮称)ルジェンテ上野池之端(取得予定日:2021年4月15日) ⑨(仮称)毛利一丁目プロジェクト(取得予定日:2021年4月30日) ⑩(仮称)入谷プロジェクト(取得予定日:2021年6月1日) ⑪(仮称)永代プロジェクト(取得予定日:2021年8月3日) ⑫(仮称)中馬込プロジェクト(取得予定日:2021年9月1日) <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記前提を踏まえると、2021年3月期末時点及び2021年9月期末時点で、運用資産はそれぞれ225物件、230物件となりますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・ 2021年3月期及び2021年9月期において、不動産等売却益の計上は見込んでいません。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・ 2021年3月期及び2021年9月期において、不動産等売却損の計上は見込んでいません。 ・ 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、過去の実績値及び取得予定資産の前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 物件管理等委託費について、2021年3月期に429百万円、2021年9月期に441百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、2021年3月期に374百万円、2021年9月期に422百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・ 公租公課について、2021年3月期に529百万円、2021年9月期に687百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。上記「運用資産」記載の①～⑥の取得予定資産等の公租公課の発生開始時期は2021年9月期、「運用資産」記載の⑦～⑫の取得予定資産等の公租公課の発生開始時期は2022年9月期であり、公租公課はそれぞれ28百万円、8百万円と見込んでいます。 ・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2021年3月期に2,363百万円、2021年9月期に2,405百万円を想定しています。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金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いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用として 2021 年3月期に 670 百万円、2021 年9月期に 650 百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 支払利息及び投資法人債利息 2021年3月期に470百万円、2021年9月期に495百万円 (2) 融資関連費用 2021年3月期に153百万円、2021年9月期に148百万円 (3) 投資口交付費 2021年3月期に39百万円、2021年9月期は投資口交付費の計上は見込んでいません。 (4) 投資法人債発行費償却 2021年3月期に5百万円、2021年9月期に4百万円 (5) その他費用 2021年3月期に1百万円、2021年9月期に1百万円
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在、本投資法人は、142,587 百万円の借入金残高及び 10,100 百万円の投資法人債発行残高があります。返済期限が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債(3,000 百万円)については、借入金で調達した資金で返済及び償還することを前提としています。 ・ 2021 年3月期においては、本募集による取得予定資産の取得資金等に充当することを目的として、11,470 百万円の銀行借入れ及び(仮称)南大井プロジェクトの取得資金等に充当することを目的として、1,200 百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。2021 年9月期においては、(仮称)南大井プロジェクトを除く本募集後取得予定資産5物件の取得資金に充当することを目的として、5,500 百万円の銀行借入れを行うことを前提としています。なお、2021 年3月期の上記銀行借入れ 11,470 百万円のうち、500 百万円については、既存借入れの返済に充当し、370 百万円については、第三者割当による新投資口の発行で調達した金額を原資として返済を予定しています。 ・ 上記の結果、2021 年3月末日時点で、借入金残高 154,387 百万円、投資法人債発行残高 10,100 百万円、2021 年9月末日時点で、借入金残高 162,887 百万円、投資法人債発行残高 7,100 百万円となることを前提としています。 ・ 有利子負債比率は、2021 年3月期末及び 2021 年9月期末でそれぞれ 50.0%、50.8%となる見込みです。 ・ 本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率 = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日時点の発行済投資口の総口数 2,055,946 口に、2020 年 11 月 19 日開催の本投資法人の役員会で決議した新投資口の発行によって発行される新投資口の募集投資口数である 75,600 口を加えた 2,131,546 口を前提としています。 ・ 上記の新投資口の発行によって発行される新投資口の発行口数は、公募による新投資口の発行口数 72,000 口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行口数 3,600 口が全て発行されることを前提としています。 ・ その後は 2021 年9月期末まで発行済投資口の総口数に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"> ・ 規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・ 2021 年3月期の分配金については、当期純利益 4,401 百万円(1口当たり 2,065 円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額 202 百万円(1口当たり 94 円)を加算し、総額 4,604 百万円を分配(1口当たり分配金 2,160 円)することを前提としています。 ・ 2021 年9月期の分配金については、当期純利益 4,363 百万円(1口当たり 2,047 円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額 240 百万円(1口当たり 112 円)を加算し、総額 4,604 百万円を分配(1口当たり分配金 2,160 円)する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。 ・ 各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
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。

(注1) 本募集による取得予定資産並びにソリッド馬込及び本募集後取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の 2021 年 3 月期 (第 30 期) の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに 2021 年 9 月期 (第 31 期) の運用状況及び分配金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いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

表した「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3物件)」及び2020年10月21日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(ソリッド馬込 他6物件)」をご参照ください。

(注2) 新投資口の発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この報道発表文は、本投資法人の2021年3月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2021年9月期(第31期)の運用状況及び分配金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いただいた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。