

大和証券リビング投資法人

Daiwa Securities Living Investment Corporation

本日公表の

「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するお知らせ」
についての補足説明資料

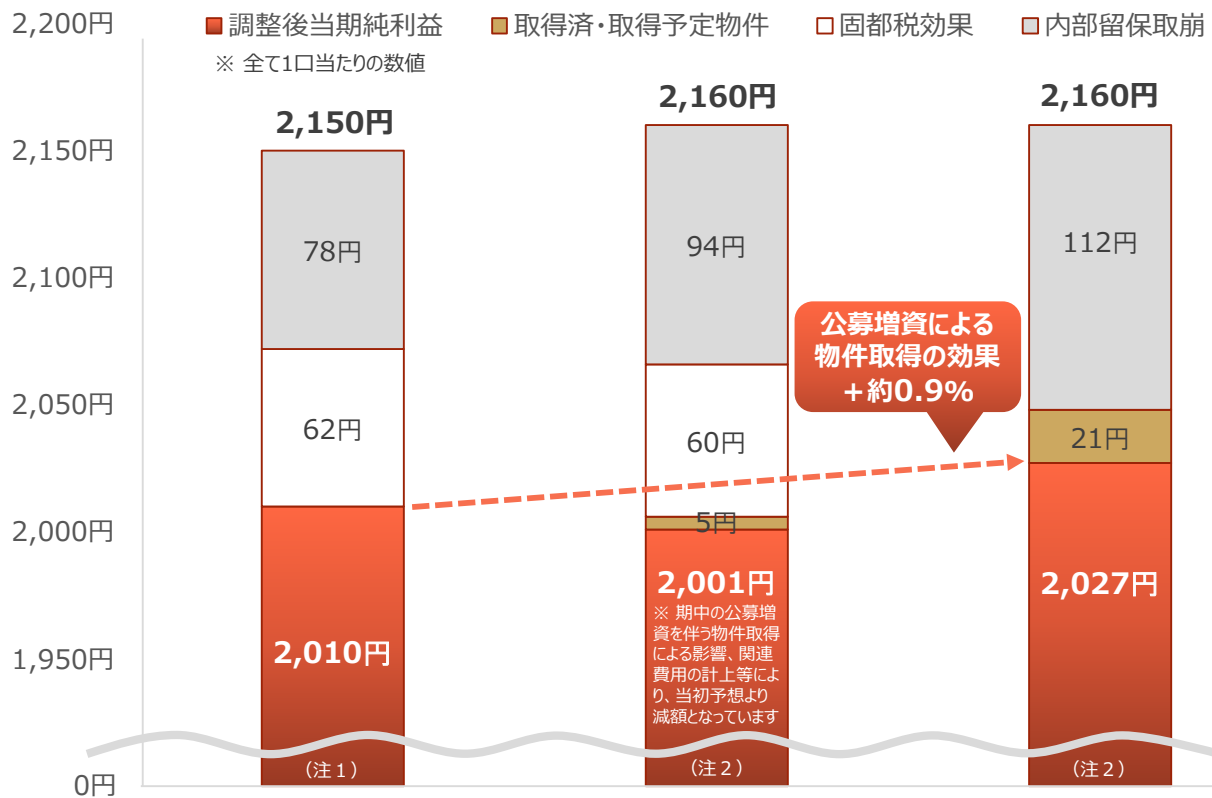
銘柄コード：8986 | <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>



公募増資による物件取得効果（1口当たり分配金への影響）

2020年5月20日公表

2020年11月19日公表



調整後当期純利益 (注3)

固都税効果を調整（第30期）

- 2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固都税相当額（注4）は第30期には発生せず、実態よりも当期純利益が押し上げられているため、固都税相当額を第30期から控除（固都税の発生は第31期から）

取得済・取得予定物件の効果を調整（第30期、第31期）

- 本公募増資の手取金による取得物件（注5）以外の、取得済2物件（第29期:1物件、第30期:1物件）（注6）、取得予定6物件（第30期:1物件、第31期:5物件）（注7）の取得による増益効果（見込み額）を第30期、第31期から控除

第30期（当初予想）

2021年3月期

物件数

217物件

発行済口数

2,055,946口

本公募増資の手取金による取得5物件
借入れ等による取得3物件

第30期（今回予想）

2021年3月期

225物件

2,131,546口

（予定）（注8）

借入れ等による取得5物件

第31期（今回予想）

2021年9月期

230物件

2,131,546口

（予定）（注8）

注1：グラフ及び数値は2020年5月20日付決算短信にて公表の予想数値の前提数値を基に算出しています。

注2：グラフ及び数値は本日付公表の「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するお知らせ」に記載した予想数値の前提数値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：「調整後当期純利益」とは、①注4に記載の第31期（2021年9月期）に発生見込みである、2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固定資産税相当額を第30期から控除し、②本公募増資の手取金による取得物件以外の、取得済2物件（第29期：1物件、第30期：1物件）、取得予定6物件（第30期：1物件、第31期：5物件）の取得による増益効果（見込み額）を第30期及び第31期から控除して算出したシミュレーションを記載しています。

注4：「2020年4月の合併等一連の取引時に取得した29物件の固都税相当額」とは、2020年4月2日に取得したヘルスケア施設28物件（取得価格合計626億円）、2020年4月10日に取得した賃貸住宅1物件（取得価格14億円）により第31期（2021年9月期）に費用化することが想定される固定資産税及び都市計画税の総額の1口当たりの金額をいいます。

注5：「本公募増資の手取金による取得物件」とは、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3物件）」に記載の2020年12月10日に取得予定である「スプランディッド難波元町」、「グランカーサ藤沢」、「グッドタイムリビング大阪ベイ」、「サニーライフ日吉」及び「サニーライフ調布」をいいます。

注6：「取得済2物件（第29期：1物件、第30期：1物件）」とは、2020年9月18日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（レオーネ日本橋浜町）」及び2020年10月21日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（ソリッド馬込 他6物件）」に記載の2020年9月30日に取得した「グランカーサ日本橋浜町」及び2020年10月22日に取得した「ソリッド馬込」をいいます。

注7：「取得予定6物件（第30期：1物件、第31期：5物件）」とは、2020年10月21日付公表の「資産の取得に関するお知らせ（ソリッド馬込 他6物件）」に記載の2021年4月15日に取得予定である「（仮称）ルジェンテ上野池之端」、2021年6月1日に取得予定である「（仮称）入谷プロジェクト」、2021年4月30日に取得予定である「（仮称）毛利一丁目プロジェクト」、2021年3月1日に取得予定である「（仮称）南大井プロジェクト」、2021年8月3日に取得予定である「（仮称）永代プロジェクト」及び2021年9月1日に取得予定である「（仮称）中馬込プロジェクト」をいいます。

注8：公募増資後の発行済投資口は、第三者割当について、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。