

平成 26 年 3 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区日本橋茅場町二丁目 3 番 6 号
 大和ハウスリート投資法人
 代表者名 執行役員 寛正澄
 (コード番号: 3263)

資産運用会社名
 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 名島弘尚
 問合せ先 取締役財務部長 鈴木剛弘
 (TEL. 03-5651-2895)

平成 26 年 8 月期の運用状況の予想の修正 及び平成 27 年 2 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、平成 26 年 1 月 29 日に公表しました平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 日）の運用状況の予想を修正するとともに、新たに平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 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、平成 25 年 10 月 18 日に公表しました平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）の運用状況の予想については変更ございません。

記

1. 平成 26 年 8 月期（平成 26 年 3 月 1 日～平成 26 年 8 月 31 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 は含まない) | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 前回発表予想 (A) | 4,124 | 2,248 | 1,879 | 1,879 | 7,650 円 | 0 円 |
| 今回修正予想 (B) | 4,916 | 2,810 | 2,289 | 2,289 | 7,800 円 | 0 円 |
| 増減額 (B)-(A) | 792 | 562 | 410 | 410 | 150 円 | — |
| 増減率 | 19.2% | 25.0% | 21.8% | 21.8% | 2.0% | — |

※前回発表予想における予想期末発行済投資口数 245,080 口（平成 26 年 3 月 1 日付 投資口分割後）
 今回修正予想における予想期末発行済投資口数 293,480 口（詳細は別紙「平成 26 年 8 月期及び平成 27 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。）

2. 平成 27 年 2 月期（平成 26 年 9 月 1 日～平成 27 年 2 月 28 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 (利益超過分配金 は含まない) | 1 口当たり 利益超過 分配金 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 平成 27 年 2 月期 予想 | 5,055 | 2,872 | 2,407 | 2,406 | 8,200 円 | 0 円 |

※予想期末発行済投資口数 293,480 口（詳細は別紙「平成 26 年 8 月期及び平成 27 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。）

(注1) かかる予想数値は別紙「平成 26 年 8 月期及び平成 27 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」記載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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 2 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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(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) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して記載しております。

(ご参考) 平成 26 年 2 月期 (平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 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 (利益超過分配 金は含まない) | 1口当たり 利益超過 分配金 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------------------------|----------------------|
| 平成 26 年 2 月期 予想 | 4,145 | 2,281 | 1,917 | 1,916 | 15,600 円 | 0 円 |

※予想期末発行済投資口数 122,540 口

3. 修正及び公表の理由

本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得、並びに平成 26 年 2 月 25 日付のトップモール稲沢 (底地) の取得に伴い、平成 26 年 1 月 29 日に公表しました平成 26 年 8 月期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、これにあわせて平成 27 年 2 月期について、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

- * 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-reit.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 2 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 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】
平成26年8月期及び平成27年2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"> 平成26年8月期（第13期：平成26年3月1日～平成26年8月31日）（184日） 平成27年2月期（第14期：平成26年9月1日～平成27年2月28日）（181日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が、本日現在保有している26物件の不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に、本日開催の本投資法人役員会で決議した6物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を追加した合計32物件を平成27年2月期末まで保有しつづけることを前提としています。 取得予定資産であるDプロジェクト久喜Ⅰ、Dプロジェクト久喜Ⅱ、Dプロジェクト川越Ⅰ、Dプロジェクト川越Ⅱ、DPL犬山及びDプロジェクト福岡箱崎を平成26年4月1日に取得することを前提としています。 上記の他に平成26年8月期末及び平成27年2月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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"> 取得済資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約及び市場動向等を勘案し算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の現所有者等により提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及び市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、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。 |
| 営業費用 | <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、取得済資産の場合は過去の実績値をベースに費用の変動要素等を勘案し算出しています。取得予定資産の場合は、各物件の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベース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、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成26年8月期に1,012百万円、平成27年2月期に1,045百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税等については、平成26年8月期に366百万円、平成27年2月期に366百万円を想定しています。一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については前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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。平成26年2月25日に取得済みのトップモール稲沢（底地）及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は平成27年8月期から費用計上されることとなります。トップモール稲沢（底地）及び取得予定資産について、取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は158百万円と想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。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。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行にかかる一時的な費用として、平成26年8月期に65百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、平成26年8月期に456百万円、平成27年2月期に466百万円を見込んでいます。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成26年8月期の運用状況の予想の修正及び平成27年2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席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、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 借入金 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の借入金残高63,000百万円に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した長期借入金11,500百万円の新規借入れを平成26年4月1日に行う予定であり、平成26年8月期末時点の借入金残高が74,500百万円となることを前提としています。 ・上記の他に平成27年2月期末まで借入金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245,080口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行（44,000口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限4,400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48,400口が全て発行されることを前提としています。 ・上記の他に平成26年8月期末及び平成27年2月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり当期純利益及び分配金は、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48,400口を含む平成26年8月期及び平成27年2月期の予想期末発行済投資口数293,480口により算出しています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の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。 ・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"> ・利益を超えた金銭の分配については、本日現在、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、一般社団法人投資信託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施行さ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、本投資法人の平成26年8月期の運用状況の予想の修正及び平成27年2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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。