

2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 森ヒルズリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3234 URL <https://www.mori-hills-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 磯部 英之
 資産運用会社名 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 磯部 英之
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 金澤 良介
 TEL 03-6234-3234

有価証券報告書提出予定日 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日～2019年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期	9,423	7.7	5,945	9.5	5,293	9.8	5,292	9.8
2018年7月期	8,751	3.0	5,432	2.7	4,820	3.5	4,819	3.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年1月期	2,823	2.8	1.4	56.2
2018年7月期	2,753	2.7	1.3	55.1

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年1月期	2,729	5,116	93	174	2,822	5,291	96.6	2.6
2018年7月期	2,753	4,819	0	0	2,753	4,819	99.9	2.7

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額によるものです。

(注2) 配当性向は、次の算式により計算し小数第1位未満を切捨てて表示しています。

配当性向 = (分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益) × 100

なお、配当性向 = (分配金総額 (利益超過分配金を含む) ÷ 当期純利益) × 100で算出すると、2019年1月期は99.9%となります。

(注3) 純資産配当率については、次の算式により計算しています。

純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ ((期首1口当たり純資産 + 期末1口当たり純資産) ÷ 2) × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年1月期	394,539	195,578	49.6	104,310
2018年7月期	362,345	179,366	49.5	102,457

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年1月期	6,167	△29,578	25,467	11,806
2018年7月期	6,050	△7,620	2,247	9,748

2. 2019年7月期の運用状況の予想（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期の運用状況の予想（2019年8月1日～2020年1月31日）

（％表示は対前期増減率）

	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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年7月期	9,538	1.2	5,934	△0.2	5,307	0.3	5,306	0.3	2,830	0
2020年1月期	9,559	0.2	5,971	0.6	5,345	0.7	5,344	0.7	2,850	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年7月期）2,830円

1口当たり予想当期純利益（2020年1月期）2,850円

※ その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（2）発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年1月期	1,874,960口	2018年7月期	1,750,640口
② 期末自己投資口数	2019年1月期	0口	2018年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、6～7ページに記載の「2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上