

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 トーセイ・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3451 U R L <http://www.tosei-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 北島 敬義

資産運用会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤永 明彦
 問合せ先責任者 (役職名) REIT運用本部財務企画部長 (氏名) 宮石 啓司
 TEL 03(3433)6320

有価証券報告書提出予定日 2019年7月30日 分配金支払開始予定日 2019年7月8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4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30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4月期	2,748	33.9	1,490	51.9	1,273	58.1	1,229	52.7
2018年10月期	2,051	2.5	981	△2.0	805	△2.8	805	△2.8

	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4月期	4,349	4.5	2.2	46.4
2018年10月期	3,434	3.3	1.6	39.3

(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4月期	4,052	1,146	—	—	4,052	1,146	93.2	3.8
2018年10月期	3,435	805	—	—	3,435	805	100.0	3.2

- (注1) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含みません。) ÷ 当期純利益 × 100
- (注2) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数第1位未満を切り捨てています。
 純資産配当率 = 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません。) ÷ { (期首1口当たり純資産額 + 期末1口当たり純資産額) ÷ 2 } × 100
- (注3) 2019年4月期の1口当たり当期純利益と1口当たり分配金との差異は、「マーランドファイブ」の譲渡に伴う譲渡益の計上及びその一部の内部留保並びに当該内部留保による法人税の計上等によるものです。

(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4月期	62,514	30,237	48.4	106,840
2018年10月期	51,537	24,710	47.9	105,421

(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4月期	2,220	△10,706	9,307	6,552
2018年10月期	1,505	16	△857	5,732

2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30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10月期	2,475	△9.9	1,187	△20.4	960	△24.6	959	△21.9	3,480	0
2020年4月期	2,440	△1.4	1,181	△0.4	960	0.0	959	0.0	3,480	0

（参考） 1口当たり予想当期純利益は、2019年10月期は3,391円、2020年4月期は3,391円です（想定期末発行済投資口の総口数は、283,015口としています。）。2019年10月期、2020年4月期に内部留保の取り崩しを予定しているため、1口当たり予想当期純利益と1口当たり予想分配金に差異が生じています。

※ 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4月期	283,015口	2018年10月期	234,400口
② 期末自己投資口数	2019年4月期	0口	2018年10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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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、本投資法人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、5ページ「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上