

TOOSEI



2018年10月11日公表の プレスリリースについての補足説明資料

証券コード:3451

トーセイ・リート投資法人

- 本日付公表の公募増資を伴う外部成長と保有物件の安定的な運用による1口当たり分配金の成長に加えて、2018年11月15日付で予定する「マーランドファイブ」の、鑑定評価額を上回る価格（約1.3倍）での譲渡により、譲渡益の還元と1口当たり分配金水準の引上げを図ります
- 上記の譲渡益は、その一部を内部留保し、2019年10月期（第10期）以降も投資主へ還元していく方針です

譲渡予定資産の概要

マーランドファイブ



用途	住宅
所在地	埼玉県富士見市
建築時期	1990年4月
取得価格	830百万円
鑑定評価額	867百万円
譲渡予定価格	1,150百万円
引渡予定日	2018年11月15日

譲渡益(見込額) **284**百万円

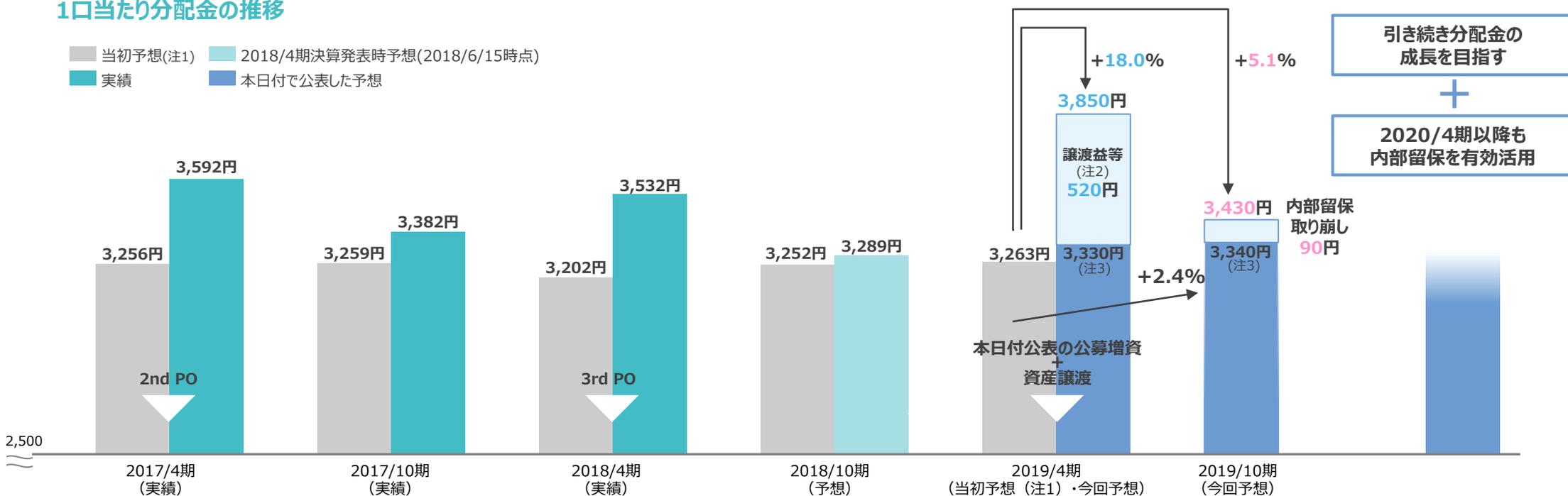
- 上場以降着実に増加しているポートフォリオ含み益の一部を投資主へ還元予定
- 譲渡益の一部を内部留保し、将来の分配金水準の維持・向上に活用
- 引き続きポートフォリオを強化すると同時に安定的な運用を維持することに努め、投資主利益の最大化を追求

2019/10期以降、内部留保を取り崩し、継続的に投資主に還元予定



1口当たり分配金の推移

■ 当初予想(注1) ■ 2018/4期決算発表時予想(2018/6/15時点)
■ 実績 ■ 本日付で公表した予想



(注1)当初予想は最初に公表した数値を記載しています。なお、2019/4期(第9期)の当初予想は、2018年6月15日に公表した数値です。
 (注2)マーランドファイブの譲渡に伴う譲渡益に加え、注3記載の影響を除く、それ以外の当該譲渡による影響(当該譲渡益からの内部留保、内部留保に伴う法人税等の計上等)を含んでいます。
 (注3)マーランドファイブの譲渡に伴う不動産賃貸事業収益の減少による影響は当該予想値に織り込んでいます。

本資料は、本日付のプレスリリースである「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（合計6物件）」、「2019年4月期（第9期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期（第10期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「資金の借入れ（借換え）及び借入金の期限前弁済に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものであり、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、必ずトーセイ・リート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）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）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、資産運用会社の分析・判断等については、資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。）の正確性について、本投資法人及び資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本資料作成時点において入手可能な情報及び不確実な要因についての一定の仮定を前提とするものであり、本投資法人の将来の業績等を保証するものではなく、また、本投資法人の実際の業績等とは異なる場合があります。