

2023年10月23日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
 NTT都市開発リート投資法人
 代表者名 執行役員 大寺 健之
 (コード番号 8956)

資産運用会社名
 NTT都市開発投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 鳥越 穰
 問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武
 (TEL: 03-6262-9400)

2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び 2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、2023年6月15日付「2023年4月期 決算短信(REIT)」で公表した2024年4月期(第43期:2023年11月1日~2024年4月30日)における運用状況の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて2024年10月期(第44期:2024年5月1日~2024年10月31日)における運用状況の予想についても、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2023年10月期(第42期:2023年5月1日~2023年10月31日)の運用状況の予想については変更ありません。

記

1. 運用状況の予想の修正及び公表

(1) 2024年4月期(第43期)の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) (円) (注1)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	10,592	3,979	3,526	3,525	2,680	—
今回修正予想(B)	11,199	4,346	3,823	3,823	2,680	—
増減額(B-A)	+606	+366	+297	+298	—	—
増減率(注2)	+5.7%	+9.2%	+8.4%	+8.5%	—	—
(参考)前期実績 (2023年4月期)	12,346	5,447	5,007	5,007	3,216	—

(参考) 2024年4月期末予想発行済投資口の総口数 1,482,035口

(注1) 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

詳細は別紙「2024年4月期(第43期)及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想の主な前提条件」でご確認ください。

(注2) 増減率は1円単位で計算しているため、上表に記載の百万円単位の数値(増減額等)による計算結果とは異なることがあります。

(2) 2024年10月期(第44期)の運用状況の予想の内容

	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) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2024年10月期	11,405	4,431	3,877	3,875	2,700	—

(参考) 2024年10月期末予想発行済投資口の総口数 1,482,035口

(注) 1口当たり分配金は、当期純利益に加えて、圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

詳細は別紙「2024年4月期(第43期)及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想の主な前提条件」でご確認ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び2024年10月期(第44期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

2. 運用状況の予想の修正の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ」において公表した資産の取得、並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行に伴い、2023年6月15日付「2023年4月期 決算短信（REIT）」にて公表した2024年4月期（第43期）の予想の前提に変更が生じたことから、2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2024年10月期（第44期）について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想の公表を行うものです。

なお、2023年6月15日付にて公表した2023年10月期（第42期）の運用状況の予想については現時点において変更ありません。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス <https://nud-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

【別紙1】2024年4月期（第43期）及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2024年4月期】 2023年11月1日～2024年4月30日（182日）</p> <p>【2024年10月期】 2024年5月1日～2024年10月31日（184日）</p>
運用資産	<p>【2024年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している既存59物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして、2023年11月8日に取得予定のオフィスビル2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた61物件を前提としています。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を2023年11月8日に取得するものと想定し、当該取得以外は2024年4月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得及び既存物件の売却等）がないことを前提としています。 なお、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。 <p>【2024年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期から保有物件数の異動がないことを前提としています。 なお、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。
発行済投資口の総口数	<p>【2024年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数（1,401,635口）に加えて、本日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行（76,600口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限増加投資口数3,800口）（本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおりです。）により2024年4月期中に追加発行予定である上限80,400口を加算した1,482,035口を前提としています。 <p>【2024年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期から発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2024年4月期】</p> <p>本日現在における本投資法人の有利子負債残高122,150百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2023年11月8日に、取得予定資産の取得資金18,800百万円（付随費用を含む見込額）の一部として、借入金8,650百万円を借り入れること。 その他、上記以外で短期借入金3,700百万円、長期借入金3,250百万円の返済期限及び投資法人債2,000百万円の償還期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。加えて、前記(1)の借入れについては、本日時点の見込み金額であり、実際の借入金額は、本日開催の役員会で決議された公募による新投資口の発行による手取金の額等を勘案したうえ、借入実行の時点までに変更される可能性があり、詳細については、今後決定次第公表します。（期末予定残高：130,800百万円）</p> <p>【2024年10月期】</p> <p>2024年4月期末時点の有利子負債予定残高130,800百万円から、以下の変動（借入金のリファイナンス）を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金2,000百万円及び長期借入金6,250百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 <p>なお、これらのほかに返済期限が到来するものはなく、また、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：130,800百万円）</p>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益については、前記の運用資産に係る前提のもと、取得予定資産に係る影響を織り込んだ予想としています。2024年4月期は前回予想比で606百万円の増加を予想しています。また、2024年10月期は2024年4月期から205百万円の増加を予想しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用については、前記の運用資産に係る前提のもと、取得予定資産に係る影響を織り込んだ予想としています。2024年4月期は前回予想比で240百万円の増加を予想しています。また、2024年10月期は2024年4月期から121百万円の増加を予想しています。 ・固定資産税等については2024年4月期に703百万円、2024年10月期に795百万円を想定しています。なお、取得予定資産に係る2024年4月期の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得予定資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等が2024年10月期から費用計上されます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の有利子負債に係る前提のもと、取得予定資産の取得資金の一部としての借入による支払利息の増加並びに、新投資口の発行関連費用の発生を織り込んだ予想としています。2024年4月期は前回予想比で68百万円の増加を予想しています。また、2024年10月期は2024年4月期から31百万円の増加を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の発行済投資口の総口数に係る前提のもと、原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・但し、圧縮積立金の予定残額2,102百万円のうち、2024年4月期においては148百万円を、2024年10月期については127百万円を取り崩し、当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。 ・また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、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"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・一般的な経済動向及び不動産市況等に現在想定される範囲を超えた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：この文書は、本投資法人の2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正及び2024年10月期（第44期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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訂正事項分をご覧いただいたうえで、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。