

2024年12月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号
 ビューリックリート投資法人
 代表者名 執行役員 一寸木和朗
 (コード: 3295)

資産運用会社名
 ビューリックリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 一寸木和朗
 問合せ先 取締役 CFO 企画管理 待場弘史
 本部長兼財務企画部長 (TEL. 03-5244-5580)

2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の修正について

ビューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2024年10月16日に公表した2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）及び2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）における本投資法人の運用状況等の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況等の予想の修正及び公表

(1) 2025年2月期の運用状況等の予想の修正の内容

	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
前回発表予想 (A)	10,948 百万円	5,669 百万円	4,825 百万円	4,824 百万円	3,500円	－円
今回発表予想 (B)	12,410 百万円	6,740 百万円	5,869 百万円	5,868 百万円	4,000円	－円
増減額 (B－A)	1,462 百万円	1,070 百万円	1,044 百万円	1,044 百万円	500円	－円
増減率	13.4%	18.9%	21.7%	21.7%	14.3%	－

(2) 2025年8月期の運用状況等の予想の内容

	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
前回発表予想 (A)	11,003 百万円	5,691 百万円	4,825 百万円	4,824 百万円	3,500円	－円
今回発表予想 (B)	12,655 百万円	6,918 百万円	5,956 百万円	5,955 百万円	4,000円	－円
増減額 (B－A)	1,652 百万円	1,227 百万円	1,130 百万円	1,130 百万円	500円	－円
増減率	15.0%	21.6%	23.4%	23.4%	14.3%	－

(参考)

2025年2月期：予想期末発行済投資口数 1,440,000口 1口当たり予想当期純利益 4,075円
 2025年8月期：予想期末発行済投資口数 1,440,000口 1口当たり予想当期純利益 4,135円

(注記)

- 上記(1)及び(2)における予想数値は、別紙「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、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（利益超過分配金は含まない）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、本予想はこれらを保証するものではありません。
- 上記1口当たり予想当期純利益は、当期純利益を予想期末発行済投資口数で除することにより算定しています。
- 上記予想と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。
- 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 運用状況等の予想の修正及び公表の理由

本日付で公表した「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」に記載の新たな1物件の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）についての取得及び2物件の特定資産についての譲渡並びに特定資産の取得資金の一部に充当するための資金調達を目的とした新規の借入れ等により、2025年2月期及び2025年8月期の予想（2024年10月16日公表）の前提に変更が生じ、営業収益の予想において、10%以上の差異が発生し、また、分配金の予想において、5%以上の差異が発生したことから、運用状況等の予想の修正を行うものです。

詳細は別紙「2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の前提条件」をご参照ください。

以 上

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

【別紙】
2025年2月期及び2025年8月期の運用状況等の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2025年2月期（第22期）：2024年9月1日～2025年2月28日（181日） 2025年8月期（第23期）：2025年3月1日～2025年8月31日（184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67物件（以下「保有資産」といいます。）に2024年12月24日に取得予定の「グランドニッコー東京ベイ舞浜」（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた68物件から、2025年1月31日に譲渡予定の「ダイニングスクエア秋葉原ビル」及び2025年3月3日に譲渡予定の「千葉ネットワークセンター」（以下、併せて「譲渡予定資産」といいます。）を除き、2025年8月期末（第23期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）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"> 保有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を前提に、市場動向や足もとの運営状況、テナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響やホテル変動賃料の受入等を考慮し算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、取得予定資産の譲渡人等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を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。なお、2025年2月期の月次ベースの期中平均稼働率は99.3%、2025年8月期の同稼働率は99.3%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 2025年2月期（第22期）及び2025年8月期（第23期）において、譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込額を計上しています。 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、2024年8月期（第21期）に取得した「亀戸富士ビル」（以下「第21期取得済資産」といいます。）以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、第21期取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 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、2025年2月期（第22期）には1,427百万円、2025年8月期（第23期）には1,409百万円を想定しています。 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は1百万円を想定しています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計

	<p>画税等は、2025年2月期（第22期）には費用計上されず、2025年8月期（第23期）から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、2025年2月期（第22期）には1,003百万円を、2025年8月期（第23期）には1,036百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の修繕費に関しては、物件ごとに資産運用会社（ヒューリックリートマネジメント株式会社）が策定した修繕計画をもとに、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。しかしながら、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、一般的に年度による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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2025年2月期（第22期）は143百万円を、2025年8月期（第23期）は137百万円を計上することを想定しています。 ● 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2025年2月期（第22期）には1,599百万円、2025年8月期（第23期）には1,666百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2025年2月期（第22期）には859百万円、2025年8月期（第23期）には951百万円を見込んでいます。 ● 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2025年2月期（第22期）には11百万円、2025年8月期（第23期）には10百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 2024年8月31日現在における本投資法人の有利子負債残高は187,616百万円（1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金22,069百万円、長期借入金145,547百万円、投資法人債18,000百万円）です。 ● 2025年2月期末（第22期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金12,299百万円並びに2025年8月期末（第23期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金9,770百万円及び1年内償還予定の投資法人債2,000百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 ● 本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、長期借入金21,000百万円（以下「新規借入金」といいます。）の借入れを行うことを前提としています。新規借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ● 上記の結果、有利子負債残高については、2025年2月期末（第22期末）時点には205,416百万円、2025年8月期末（第23期末）時点には198,716百万円を想定し、LTV（想定値）については、2025年2月期末（第22期末）には約48%程度、2025年8月期末（第23期末）には約47%程度を想定しています。但し、手元資金の活用額によって有利子負債残高及びLTV（想定値）は変動する可能性があります。 ● 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。

	$\text{LTV (想定値)} = \text{有利子負債残高 (想定額)} \div \text{総資産残高 (見込額)} \times 100$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,440,000口を前提とし、2025年8月期末（第23期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）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の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 譲渡予定資産の譲渡により見込んでいた譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、かつ、買い換え特例を適用し、圧縮積立金として2025年2月期（第22期）及び2025年8月期（第23期）にそれぞれ108百万円及び195百万円を内部留保する予定です。なお、実際の内部留保の金額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"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では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行わ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並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。