

2024年5月28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 分配予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、2023年12月15日付「2023年10月期決算短信(REIT)」(以下「決算短信」といいます。)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)の運用状況の予想等について、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. 2024年4月期(第43期)の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正

	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)	11,251	4,349	3,823	3,823	2,680	—
今回修正予想(B)	11,477	4,769	4,223	4,221	2,848	—
増減額(B-A)	+226	+419	+399	+398	+168	—
増減率(注2)	+2.0%	+9.6%	+10.4%	+10.4%	+6.3%	—

(注1) 前回発表予想における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おりましたが、今回修正予想における1口当たり分配金は、圧縮積立金の取崩しを想定しておりません。

(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. 運用状況の予想の修正及び分配予想の修正の理由

2024年2月29日付「資産の取得に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、2024年3月にグランパーク及びガーデン板橋氷川町の持分を取得したことに加え、修繕費等の実績を考慮した結果、決算短信において公表した2024年4月期(第43期)の1口当たり予想分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、修正を行うものです。

なお、2024年10月期(第44期:2024年5月1日~2024年10月31日)及び2025年4月期(第45期:2024年11月1日~2025年4月30日)の運用状況及び分配金の予想については、2024年6月14日公表予定の「2024年4月期決算短信(REIT)」にてお知らせする予定です。

以上

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

【別紙】2024年4月期（第43期）の運用状況の予想の修正に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	【2024年4月期】 2023年11月1日～2024年4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・決算短信で公表した2024年4月期に係る運用状況の予想（以下「前回予想」といいます。）の前提条件としていた2024年4月期末時点の保有物件数61物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）に、2024年3月22日に取得したガーデン板橋氷川町加えた62物件を前提としています。 ・なお、グランパークについては2024年3月14日の追加取得により本投資法人の保有する持分が増加しています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年4月期末時点の発行済投資口の総口数1,482,035口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年4月期末時点の有利子負債残高は148,950百万円であり、前回予想比で18,150百万円増加しています。これは、2024年3月に取得した2物件（グランパークの追加取得持分及びガーデン板橋氷川町をいい、これらを以下「取得資産」といいます。）の取得資金に充当するため、短期借入金2,000百万円、長期借入金16,150百万円を新規に借り入れたことによるものです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の運用資産に係る前提のもと、取得資産に係る影響を織り込んで算出しており、前回予想比で226百万円の増加を予想しています。増加の主な要因は、2024年3月14日に追加取得したグランパークの持分及び2024年3月22日に取得したガーデン板橋氷川町の持分に係る賃貸事業収入の増加です。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・前記の運用資産に係る前提のもと、取得資産に係る影響を織り込んで算出しており、前回予想比で193百万円の減少を予想しています。減少の主な要因は、不動産賃貸事業費用のうち修繕費の減少によるもので、前回予想比で197百万円の減少を見込んでいます。 ・固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 ・減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。
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及び、2023年11月に実施した新投資口の発行関連費用の発生を織り込んで算出しており、前回予想比で19百万円の増加を予想しています。
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未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・前回予想では、2024年4月期においては圧縮積立金148百万円を取り崩し、当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としていましたが、今回修正予想では圧縮積立金の取崩しは想定しておりません。 ・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。