

## 本日付公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

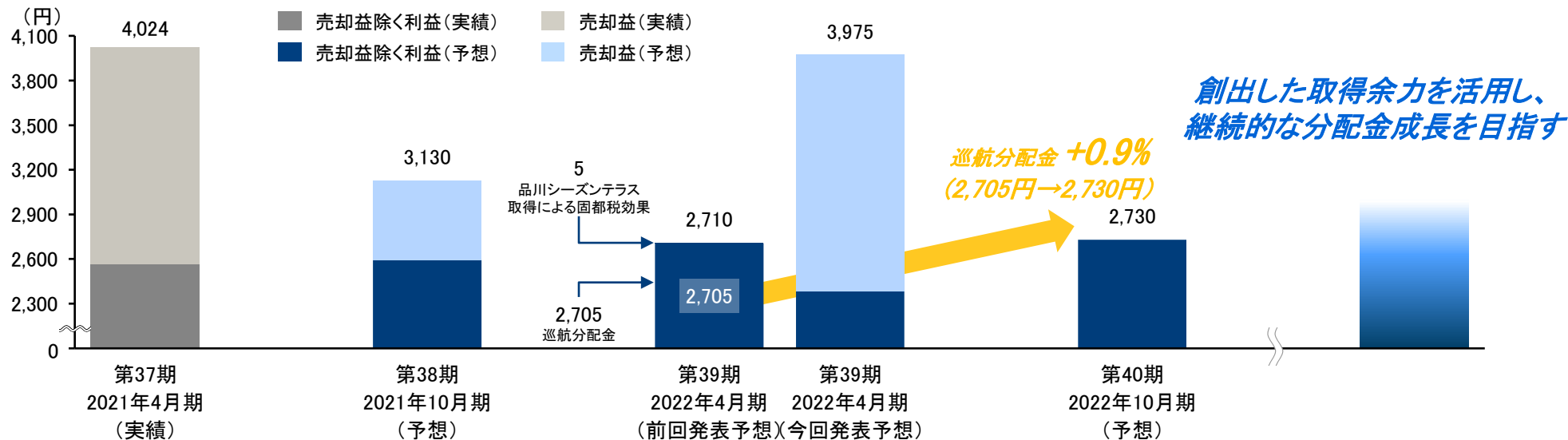


『2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び  
2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ』

2021年10月18日

# 分配金・総資産LTVの推移とスポンサーセიმボート出資比率

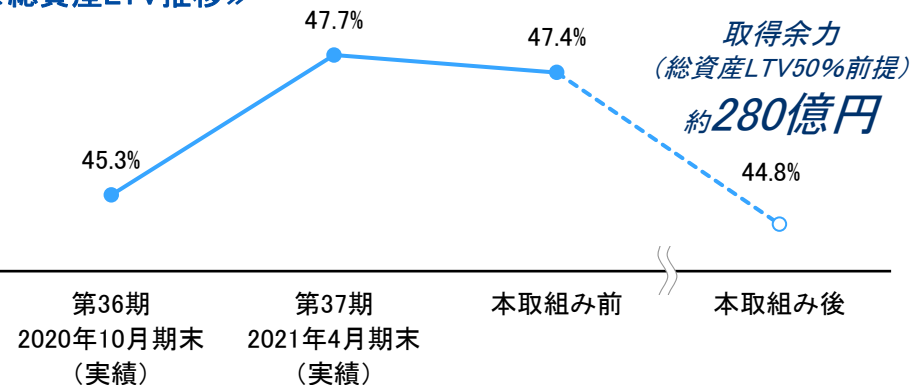
## 《分配金推移》



	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期
<b>取得</b>	品川シーズンテラス 187.2億円	-	東京オペラシティビル(予定) 220.0億円
<b>譲渡</b>	アーバンネット麹町ビル 55.5億円 売却益:約19億円	ビュロー紀尾井町 28.5億円 売却益(概算見込み):約11億円	スフィアタワー天王洲(予定) 180.0億円 売却益(概算見込み):約22億円

**継続的な物件入替の実施  
取得余力を活用した外部成長  
売却益の実現による投資主還元**

## 《総資産LTV推移》



## 《スポンサーセიმボート出資比率》



(注) 本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」記載の一般募集におけるNTT都市開発に対する12,600口の販売を勘案して算出していますが、当該比率は変動する可能性があります。詳細については、3頁記載の注記をご参照ください。

- 本資料では、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、その他については単位未満を四捨五入して記載しています。

- (注1) 2021年10月期(第38期)の予想分配金及び2022年4月期(第39期)の前回発表予想分配金は、2021年6月17日付「2021年4月期決算短信(REIT)」において開示した2021年10月期(第38期)及び2022年4月期(第39期)の予想分配金を、2022年4月期(第39期)の今回発表予想分配金及び2022年10月期(第40期)の予想分配金は、本日付の「2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ」において開示した2022年4月期(第39期)及び2022年10月期(第40期)の予想分配金を、それぞれ記載しています。これらの予想分配金の金額は、一定の前提条件に基づく2021年6月17日現在又は本資料の日付現在における予想値であり、実際の数値は今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、NTT都市開発リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があり、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。以下同じです。  
なお、各予想分配金の前提条件その他の詳細については、2021年6月17日付「2021年4月期決算短信(REIT)」及び本日付「2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。
- (注2) 2021年10月期(第38期)の予想分配金及び2022年4月期(第39期)の今回発表予想分配金に占める「売却益(予想)」は、2021年10月期(第38期)については2021年5月に売却したビュロー紀尾井町、2022年4月期(第39期)については2021年12月に売却予定のスフィアタワー天王洲(以下「譲渡予定資産」といいます。)の各売却に係る売却益(概算見込み)(後記(注6)をご参照ください。)に基づき算出した各売却益(概算見込み)による予想分配金への寄与分を示していますが、各売却益(概算見込み)及びその予想分配金への寄与分は2021年6月17日現在又は本資料の日付現在における予想値であり、実際の金額等はこれと異なる可能性があり、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。
- (注3) 「品川シーズンテラス取得による固都税効果」とは、本投資法人が2021年3月30日付で取得した品川シーズンテラス(追加取得)に関して2022年4月期(第39期)において費用計上されない固定資産税、都市計画税及び償却資産税(以下総称して「固都税」といいます。)による2022年4月期(第39期)の前回発表予想分配金への寄与分をいい、その費用計上されない固都税相当額を2021年6月17日現在における2022年4月期(第39期)末現在の予想発行済投資口の総口数(1,316,995口)で除して得られた金額について小数点以下を切り上げることで算出しています。以下同じです。
- (注4) 「巡航分配金」とは、物件取得を行った営業期間及びそれ以降の営業期間において固都税が費用計上されないことによる予想分配金への寄与分を除いた又は当該寄与分のない予想分配金を意味しており、本資料においては、以下の巡航分配金を比較しています。
- 2022年4月期(第39期):  
前回発表予想分配金(2,710円)から、当該予想において費用計上されていない「品川シーズンテラス取得による固都税効果」(5円)を差引いた2022年4月期(第39期)の前回発表予想時の巡航分配金(2,705円)
- 2022年10月期(第40期):  
2021年11月2日に取得を予定している東京オペラシティビル(以下「取得予定資産」といいます。)に係る固都税が通期で費用化されているため、費用計上されない固都税による寄与分が含まれていない2022年10月期(第40期)の今回発表予想分配金(2,730円)
- (注5) 品川シーズンテラス、東京オペラシティビル(取得予定資産)、アーバンネット麹町ビル、ビュロー紀尾井町及びスフィアタワー天王洲(譲渡予定資産)については、物件名の下に、各物件の取得(予定)価格(品川シーズンテラスについては、2020年12月21日及び2021年3月30日付けの各取得に係る取得価格の合計)又は売却(予定)価格をそれぞれ記載しています。なお、「取得(予定)価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない売買契約書等に記載された税抜売買価格を、「売却(予定)価格」は、当該不動産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない譲渡に係る売買契約書等に記載された税抜売買価格をいいます。以下同じです。  
なお、取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細については、本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注6) ビュロー紀尾井町及びスフィアタワー天王洲について記載している「売却益(概算見込み)」の金額は、ビュロー紀尾井町及びスフィアタワー天王洲の売却(予定)価格から、各資産の売却時の想定帳簿価額及び売却に係る諸費用(見込額)を控除して得られた金額を参考値として記載しており、実際の売却益とは異なる可能性があります。

(注7) 「本取組み」とは、本募集\*、本募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)、取得予定資産の取得、本借入れ\*\*の発行、譲渡予定資産の譲渡、本借入れに係る借入金の返済並びに2022年3月31日に返済期限が到来する短期借入金1,200百万円及び同年7月29日に返済期限が到来する短期借入金2,000百万円に係る期限前返済を総称していいます。本資料において、「本取組み前」とは、ビュロー紀尾井町の売却が完了した2021年5月7日を、「本取組み後」とは、本取組みが完了する予定の2021年12月30日を、それぞれ指します。以下同じです。

\* 「本募集」とは、2021年10月18日開催の本投資法人の役員会において決議された本投資法人の投資口の一般募集をいい、これを単に「一般募集」といことがあります。以下同じです。なお、本募集及び本第三者割当の詳細については、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」をご参照ください。

\*\* 「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い2021年11月2日に実行予定の11,000百万円の短期借入れをいいます。但し、金額等は本資料の日付現在における予定であり、本募集による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。なお、本借入れについては、譲渡予定資産の売却予定日(2021年12月10日)の翌営業日において、譲渡予定資産の売却代金により全額弁済を行う予定です。以下同じです。

(注8) 「総資産LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債(借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。)の比率をいいます。本取組み前及び本取組み後の総資産LTVは、以下の算式により算出しています。

2020年10月期(第36期)末及び2021年4月期(第37期)末の総資産LTV:  
各期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額÷各期末現在の貸借対照表上の総資産額×100

本取組み前の総資産LTV:

2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額÷(2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の総資産額+2021年5月7日に譲渡したビュロー紀尾井町の譲渡価格－2021年4月期(第37期)末現在のビュロー紀尾井町の帳簿価格)×100

本取組み後の総資産LTV:

(2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の有利子負債総額+本借入れ及び譲渡予定資産の売却代金・本第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の弁済を前提とした2021年5月1日から本取組み後までの有利子負債増減見込額)÷(2021年4月期(第37期)末現在の貸借対照表上の総資産額+本借入れ及び譲渡予定資産の売却代金・本第三者割当により調達した資金により実施することを予定している借入金の弁済を前提とした2021年5月1日から本取組み後までの有利子負債増減見込額+一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額+2021年5月7日に譲渡したビュロー紀尾井町の譲渡価格－2021年4月期(第37期)末現在のビュロー紀尾井町の帳簿価格)×100

上記の「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、2021年9月30日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。また、本借入れの借入額は、この「一般募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額」を基準として算出した本資料の日付現在の見込額のため、一般募集及び本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行までに変更されることがあります。実際の一般募集及び本第三者割当における発行価額が減少して本借入れの借入額が見込額より増額した場合や譲渡予定資産が譲渡できなかった場合など、本借入れの借入金の弁済が行えなくなった場合等には、本取組み後における総資産LTVは実際の数値と一致するとは限りません。

(注9) 「取得余力」とは、本投資法人が資産を取得するにあたり、総資産LTVが特定の水準(50%)に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達可能な額をいいます。但し、借入金等の調達及び調達する借入金等による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。本取組み後の「取得余力(LTV 50%前提)」の数値は、各時点において仮に総資産LTVを50%まで引き上げた場合における取得余力の金額を記載しています。

(注10) 「スポンサーセムポート出資比率」とは、各時点における本投資法人の発行済投資口の総口数に対するエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(以下「NTT都市開発」といいます。)が保有する本投資法人の投資口数の比率をいいます。なお、本取組み後のセムポート出資比率は、本第三者割当に係る募集投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることとなった場合の本取組み後の発行済投資口の総口数を基に、一般募集におけるNTT都市開発に対する12,600口の販売を勘案して算出していますが、実際のNTT都市開発に対する販売口数及び本第三者割当における発行数により当該比率は変動します。具体的には、NTT都市開発に対する販売口数に発行価格を乗じた金額が2,300,000,000円を超えることとなる場合には、2,300,000,000円を発行価格で除して得られる口数(1口未満端数切り捨て)をNTT都市開発に対して販売する予定であるため、NTT都市開発の本取組み後の所有投資口数は、43,500口に当該販売口数を加えた口数となり、本取組み後のセムポート出資比率は、上表記載の数値より減少することがあります。また、本第三者割当に係る募集投資口数の全部又は一部について払込みがなされなかった場合には、本取組み後のセムポート出資比率は、上表記載の数値より増加することがあります。



本資料は、本投資法人が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2021年10月18日付で公表した「2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正及び2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想に関するお知らせ」に記載の情報及びこれに付随する情報を追加し整理した資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨を目的とするものではありません。

本資料には、財務状況等に関する一定の将来予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるNTT都市開発投資顧問株式会社において2021年6月17日現在又は本資料の日付現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。したがって、本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者NTT都市開発リート投資法人(証券コード:8956)

資産運用会社NTT都市開発投資顧問株式会社(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第2870号、加入協会一般社団法人投資信託協会)