

2021年10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 加藤 祐一

(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 小杉 知義

問合せ先 取締役 財務部長 岩田 武

(TEL: 03-6262-9400)

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

本投資法人は、2021年6月17日付「2021年4月期 決算短信(REIT)」で公表した2022年4月期(第39期:2021年11月1日~2022年4月30日)における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。

また、併せて2022年10月期(第40期:2022年5月1日~2022年10月31日)における運用状況等の予想についても、下記のとおりお知らせいたします。

なお、2021年10月期(第38期:2021年5月1日~2021年10月31日)の運用状況等の予想については変更ありません。

記

1. 運用状況等の予想の修正及び公表

(1) 2022年4月期(第39期)の運用状況等の予想の修正

	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)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
前回発表予想(A)	9,614	4,001	3,570	3,569	2,710	—
今回修正予想(B)	12,406	6,016	5,573	5,572	3,975	—
増減額(B-A)	+2,791	+2,015	+2,003	+2,003	+1,265	—
増減率	+29.0%	+50.4%	+56.1%	+56.1%	+46.7%	—
(参考)前期実績 (2021年4月期)	11,468	5,710	5,300	5,299	4,024	—

(参考)2022年4月期末予想発行済投資口の総口数 1,401,635口

(2) 2022年10月期(第40期)の運用状況等の予想の内容

	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)
2022年10月期	10,465	4,242	3,828	3,826	2,730	—

(参考)2022年10月期末予想発行済投資口の総口数 1,401,635口

ご注意：この文書は、本投資法人の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. 運用状況等の予想の修正の理由

本日付「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡、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、2021年6月17日付「2021年4月期 決算短信（REIT）」にて公表した2022年4月期（第39期）の予想の前提に変更が生じたことから、2022年4月期（第39期）の運用状況等の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2022年10月期（第40期）について、同様の前提に基づいた新たな運用状況等の予想の公表を行うものです。

なお、2021年6月17日付にて公表した2021年10月期（第38期）の運用状況等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 <http://nud-reit.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の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】2022年4月期（第39期）及び2022年10月期（第40期）の運用状況等の予想の主な前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2022年4月期】 2021年11月1日～2022年4月30日（181日）</p> <p>【2022年10月期】 2022年5月1日～2022年10月31日（184日）</p>
運用資産	<p>【2022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58物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして、2021年11月2日に取得予定のオフィスビル1物件（以下「取得予定物件」といいます。）を加え同年12月10日に売却予定のオフィスビル1物件（以下「売却予定物件」といいます。）を控除した58物件を前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、取得予定物件を2021年11月2日に取得するものと想定し、また、売却予定物件を2021年12月10日に売却するものと想定し、当該取得及び売却以外は2022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>【2022年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2022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>【2022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（1,316,995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（80,600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4,040口）（本日付け「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表）により2022年4月期中に追加発行予定である上限84,640口を加算した1,401,635口を前提としています。 <p>【2022年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2022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>【2022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126,500百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 2021年11月2日に、取得予定物件の取得資金23,100百万円（付随費用を含む見込額）の一部として、借入金11,000百万円を借り入れること。 (2) 2021年12月10日付けの売却予定物件の売却による売却金の一部により前記(1)の借入金（11,000百万円）を同年12月13日に返済すること。 (3) 2021年12月10日付けの売却予定物件の売却による売却金の一部及び本日開催の役員会で決議された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による手取金により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2,000百万円について、2021年12月30日に期限前返済を行うこと。 (4) 2022年3月31日に返済期限が到来する長期借入金1,050百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 (5) 2022年4月28日に返済期限が到来する長期借入金3,900百万円について、同日に同額の借入を行うこと。 <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上、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：123,300百万円）</p> <p>【2022年10月期】</p> <p>2022年4月期末時点の有利子負債予定残高123,300百万円から、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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 2022年7月29日に返済期限が到来する長期借入金6,500百万円について、同額の借入を行うこと。 (2) 2022年8月31日に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円について、同額の借入を行うこと。

ご注意：この文書は、本投資法人の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。

項目	前提条件
	<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：123,300 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、取得予定物件及び売却予定物件に係る影響を織り込んだ予想としています。2022 年 4 月期は売却予定物件に係る売却益の影響等により前回予想比で 2,791 百万円の増加を予想しています。また、2022 年 10 月期は、前期に計上した売却益の剥落により 2022 年 4 月期から 1,940 百万円の減少を予想しています。 ・2022 年 4 月期における新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響については、現時点で判明している一部商業テナントの賃料減免等を織り込んで算出しています。
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、取得予定物件及び売却予定物件に係る影響を織り込んだ予想としています。2022 年 4 月期は前回予想比で 776 百万円の増加を予想しています。また、2022 年 10 月期は 2022 年 4 月期から 166 百万円の減少を予想しています。 ・固定資産税等については 2022 年 4 月期に 613 百万円、2022 年 10 月期に 688 百万円を想定しています。なお、取得予定物件に係る 2022 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、取得予定物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等が 2022 年 10 月期から費用計上されています。
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、取得予定物件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売却予定物件の売却金の一部による借入金の返済による支払利息の減少並びに、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。2022 年 4 月期は前回予想比で 11 百万円の増加を予想しています。また、2022 年 10 月期は 2022 年 4 月期から 28 百万円の減少を想定しています。
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未処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・なお、2022 年 4 月期及び 2022 年 10 月期においては、圧縮積立金の取り崩し及び新たな積み立ては予定していません。 ・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"> ・新型コロナウイルス感染症による悪影響の更なる長期化や拡大がないことを前提に予想を策定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の 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。