

2019年10月8日

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス商業リート投資法人
代表者名 執行役員 浅野 晃弘
(コード番号 3453)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先
商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
TEL:03-5157-6013

2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正
並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関するお知らせ

ケネディクス商業リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2019年5月16日付で公表した2020年3月期（2019年10月1日～2020年3月31日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおり修正いたします。また、2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2019年5月16日付で公表した2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正はございません。

記

1. 2020年3月期（第10期）の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
前回発表予想(A)	8,298	3,809	3,226	3,226	6,354	10	6,364
今回発表予想(B)	8,257	4,087	3,482	3,481	6,491	10	6,501
増減額(B-A)	△41	277	255	255	137	-	137
増減率(%)	△0.5%	7.3%	7.9%	7.9%	2.2%	-	2.2%

2020年3月期：予想期末発行済投資口の総口数 536,300口

- (注1) 2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想については、別紙1「2020年3月期及び2020年9月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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。
- (注2) 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。
- (注3) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項表をご覧頂いた上で、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2020年9月期（第11期）の運用状況の予想及び分配金の予想

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) 円
2020年9月期 (第11期)	8,414	4,069	3,484	3,483	6,496	10	6,506

2020年9月期：予想期末発行済投資口の総口数 536,300口

(注1) 2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想については、別紙1「2020年3月期及び2020年9月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、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）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）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。

(注2) 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。

(注3) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて記載しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の追加発行及び投資口の売出し^(注1)につき決議し、あわせて資産の取得^(注2)を決定しました。上記及び別紙1「2020年3月期及び2020年9月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件」に記載した資金の借入れに伴い、2019年5月16日付で公表しました2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想について、その前提条件に重要な変更が生じたことから、修正を行います。

さらに、上記の資産の取得及び資金の借入れに伴い、2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想について新たに公表を行います。

(注1) 新投資口の追加発行及び投資口の売出しの詳細については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 資産の取得の詳細については、本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(5物件)」をご参照下さい。

以上

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

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項表をご覧頂いた上で、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙1】

2020年3月期及び2020年9月期における運用状況の予想及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年3月期（第10期） （2019年10月1日～2020年3月31日）（183日） ➢ 2020年9月期（第11期） （2020年4月1日～2020年9月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2020年3月期の運用状況の予想にあたっては、2019年9月30日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権（合計55物件）から、2019年10月31日付で譲渡予定であるウエルシア岸和田加守店（底地）（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）を除き、2019年10月1日に取得した行田配送センター（2019年9月30日現在本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権と合わせて「既取得資産」といいます。）、2019年11月1日付で取得予定であるアピタテラス横浜綱島並びに2019年10月24日及び2019年11月1日に取得予定である国内不動産信託受益権5物件（アピタテラス横浜綱島と合わせて「取得予定資産」といいます。）を加えた61物件（期末時点）を前提としています。なお、ウエルシア岸和田加守店（底地）の譲渡については2019年5月16日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ウエルシア岸和田加守店（底地）」を、行田配送センター及びアピタテラス横浜綱島の取得については2019年9月11日付「国内不動産信託受益権の取得（3物件）並びに譲渡及び貸借の解消（フルルガーデン八千代）に関するお知らせ」を、国内不動産信託受益権（5物件）については本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（5物件）」をご参照下さい。 ➢ 上記以外に運用資産に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ➢ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の既取得資産を含む保有物件の処分等により変動が生じる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 既取得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、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ➢ 取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者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、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出した取得予定資産の営業収益を前提として算出しています。 ➢ ウエルシア岸和田加守店（底地）の譲渡による不動産等売却益については、2020年3月期に56百万円を見込んでいます。 ➢ 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、減価償却費以外の費用については、現保有資産及び取得予定資産ともに、過去の実績値をベースに、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に基づき想定されるリーシングコスト等、費用の変動要素を反映して算出しています。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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、2020年3月期に1,014百万円、2020年9月期に1,025百万円を想定しています。 ➤ 公租公課(固定資産税及び都市計画税等(以下「固都税等」といいます。))については、2020年3月期に630百万円及び2020年9月期に740百万円を想定しています。なお、一般的に、不動産等の売買にあたり固都税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得期には費用計上されません。かかる理由により、取得予定資産及び2019年1月1日以降に取得した物件の取得日から2019年12月31日までの固都税等については、2020年3月期の計算期間に対応する税額は費用計上されません。また、2020年度の固都税等の賦課決定される期日が2020年4月以降であることから、2020年1月1日時点の保有資産に係る同日から2020年3月31日までの固都税等については、2020年3月期の計算期間に対応する税額は費用計上されません。 ➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社(ケネディクス不動産投資顧問株式会社)が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般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。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の追加発行及び投資口の売出しに係る費用については3年で定額法により償却する予定であり、当該費用の償却額は、2017年4月19日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額と合わせ、2020年3月期に27百万円、2020年9月期に8百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及び有利子負債に関連する費用として2020年3月期に578百万円、2020年9月期に576百万円を見込んでいます。
<p>借入金及び投資法人債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、99,100百万円の借入残高及び7,000百万円の投資法人債発行残高がありますが、これに加え、合計4,800百万円の借入を2019年11月1日に行うことを前提としています。 ➤ 2020年3月期末及び2020年9月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は、それぞれ約44.5%となる見込みです。 ➤ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$ ➤ 今回発行する新投資口の発行数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項表をご覧頂いた上で、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

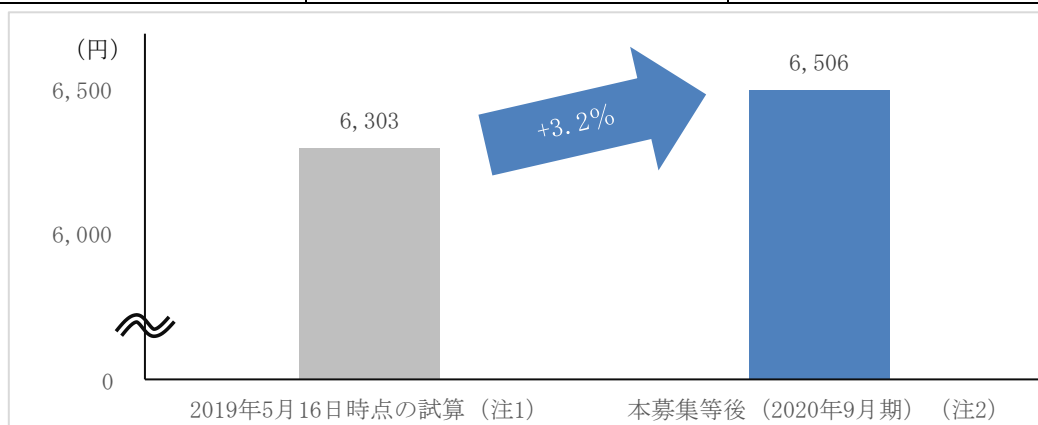
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、発行済みである投資口数 507,700 口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行（一般募集における引受会社の買取引受けの対象口数 27,300 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 1,300 口）によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計 28,600 口が全て発行されることを前提としています。 ➤ 上記を除き、2020年9月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ➤ 2020年3月期及び2020年9月期の1口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数の上限である合計28,600口を含む予想期末発行済投資口の総口数536,300口（上限）により算出しています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。 ➤ 2020年3月期及び2020年9月期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。 ➤ 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。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ サニー野間店の事業用定期借地契約及び始期付土地賃貸借契約に係る期間（2007年3月16日から30年間）において、事業用定期借地権に係る借地権償却費の計上、資産除去債務に係る利息費用の計上及び建物等に係る減価償却費の税会不一致に対して、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。なお、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出していますが、実際には金利変動等の影響を受け、当該時価によっては、一時差異等調整引当額の計上を行わない可能性があります。 ➤ 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を基本方針とし、当該方針に従い、2020年3月期及び2020年9月期に、それぞれ1口当たり10円の利益超過分配を行うことを想定しています。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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を前提としています。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙2】特殊要因調整後1口当たり分配金（試算）の推移

	2020年3月期における 固都税等の費用化を前提とし、 売却損益等の一時的な特殊要因 を除いた運用状況及び分配金の 試算値 (2019年5月16日時点) (注1)	2020年9月期における 固都税等の費用化を前提とし、 売却損益等の一時的な特殊要因 を除いた運用状況及び分配金の 試算値 (本募集等後) (注2)
営業収益	8,242 百万円	8,414 百万円
営業利益	3,758 百万円	4,069 百万円
経常利益	3,195 百万円	3,484 百万円
当期純利益	3,194 百万円	3,483 百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	6,293 円	6,496 円
1口当たり利益超過分配額	10 円	10 円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	6,303 円	6,506 円
発行済投資口の総口数	507,700 口	536,300 口



(注1) 本投資法人では収益予想発表時に、固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値を算出しています。前回公表した試算値からの変化が分かりやすいように、前回の収益予想発表時（2019年5月16日）の試算値を掲載しています。

(注2) 本募集等後の2020年9月期においては、固都税等が既に費用化され、また、売却損益もないため、本プレスリリースでお知らせしている2020年9月期の運用状況の予想を2020年9月期における固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値として掲載しています。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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その訂正事項表をご覧頂いた上で、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<2020年3月期における固都税等の費用化を前提とし、売却損益等の一時的な特殊要因を除いた運用状況及び分配金の試算値（2019年5月16日時点）の前提条件>

2020年3月期における運用状況及び分配金の予想数値（2019年5月16日時点）を基に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- 座間配送センター、追浜配送センター、武蔵嵐山配送センター及び横浜上郷配送センターにおける固都税等が営業期間にわたって費用化された場合の影響額は、23百万円を想定しています。
- ウエルシア岸和田加守店（底地）の売却益56百万円を営業収益から控除し、譲渡に係る控除対象外消費税に与える影響額を4百万円と想定しています。
- 固定資産及び繰延資産の償却のうち、2020年3月期に終了する金額を30百万円と想定しています。
- 上記に係る利益の変動に伴う資産運用報酬の減少を13百万円と想定しています。

ご注意：本報道発表文は、2020年3月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。