

2022年10月6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 渡辺 萌  
(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  
商業リート本部戦略企画責任者 野畑 光一郎  
TEL:03-5157-6013

2022年9月期(第15期)及び2023年3月期(第16期)の運用状況の予想の修正  
並びに2023年9月期(第17期)の運用状況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、2022年5月18日付「2022年3月期決算短信(REIT)」にて公表した2022年9月期(2022年4月1日～2022年9月30日)及び2023年3月期(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況の予想を修正するとともに、新たに2023年9月期(2023年4月1日～2023年9月30日)の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年9月期(第15期)(2022年4月1日～2022年9月30日)及び2023年3月期(第16期)(2022年10月1日～2023年3月31日)の運用状況の予想の修正

(1) 2022年9月期(第15期)(2022年4月1日～2022年9月30日)

|           | 営業収益  | 営業利益  | 経常利益  | 当期純利益 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない)<br>円 | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金<br>円 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む)<br>円 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|---|---------------------------|---------------------------------------|
|           | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 百万円   |   |                           |                                       |
| 前回発表予想(A) | 9,250 | 4,459 | 3,835 | 3,834 | 6,586                                   | 9                         | 6,595                                 |
| 今回発表予想(B) | 9,329 | 4,380 | 3,754 | 3,753 | 6,446                                   | 9                         | 6,455                                 |
| 増減額(B-A)  | 79    | -79   | -81   | -81   | -140                                    | -                         | -140                                  |
| 増減率(%)    | 0.9   | -1.8  | -2.1  | -2.1  | -2.1                                    | -                         | -2.1                                  |

(参考)2022年9月期:期末発行済投資口の総口数 582,177口、1口当たり予想当期純利益 6,446円

(2) 2023年3月期(第16期)(2022年10月1日～2023年3月31日)

|           | 営業収益  | 営業利益  | 経常利益  | 当期純利益 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない)<br>円 | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金<br>円 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>を含む)<br>円 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|---|---------------------------|---------------------------------------|
|           | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 百万円   |   |                           |                                       |
| 前回発表予想(A) | 9,135 | 4,392 | 3,780 | 3,779 | 6,491                                   | 9                         | 6,500                                 |
| 今回発表予想(B) | 9,828 | 4,463 | 3,826 | 3,825 | 6,351                                   | 9                         | 6,360                                 |

ご注意:本報道発表文は、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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。

|          |     |     |     |     |      |   |      |
|----------|-----|-----|-----|-----|------|---|------|
| 増減額(B-A) | 693 | 71  | 45  | 45  | -140 | - | -140 |
| 増減率(%)   | 7.6 | 1.6 | 1.2 | 1.2 | -2.2 | - | -2.2 |

(参考)2023年3月期:予想期末発行済投資口の総口数 602,177口、1口当たり予想当期純利益 6,351円

## 2. 2023年9月期(第17期)(2023年4月1日~2023年9月30日)の運用状況の予想

|                    | 営業収益   | 営業利益  | 経常利益  | 当期純利益 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 | 1口当たり<br>分配金<br>(利益超過分<br>配金を含む) |
|--------------------|--------|-------|-------|-------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|                    | 百万円    | 百万円   | 百万円   | 百万円   | 円                                  | 円                    | 円                                |
| 2023年9月期<br>(第17期) | 10,082 | 4,392 | 3,753 | 3,752 | 6,231                              | 9                    | 6,240                            |

(参考)2023年9月期:予想期末発行済投資口の総口数 602,177口、1口当たり予想当期純利益 6,231円

## 3. 運用状況の予想の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、新投資口の発行<sup>(注1)</sup>につき決議し、あわせて資産の取得<sup>(注2)</sup>を決定しました。上記及び別紙1「2022年9月期、2023年3月期及び2023年9月期における運用状況の予想の前提条件」に記載した資金の借入れに伴い、2022年5月18日付「2022年3月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年3月期における本投資法人の運用状況の予想につき、予想の前提条件が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行います。

また、これに併せて、2023年9月期の運用状況の予想につき、同様の前提条件に基づいて新たに公表を行います。

なお、2022年9月期については、2022年9月期の決算の過程において当該期中の運用状況が概ね判明したところ、2022年8月25日付「保有資産の構造上の問題に起因する一時的な費用発生に関するお知らせ」にて公表した費用<sup>(注3)</sup>等が計上されたことに伴い、相当程度以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点における運用状況の予想の修正を行うものです。

(注1) 新投資口の発行の詳細については、本日付で公表した「新投資口発行に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 資産の取得及び貸借の詳細については、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(イーアス春日井・コープさっぽろ春光店)」をご参照下さい。

(注3) 本投資法人が保有する資産のうち1物件において、電力量メーターの配線の敷設状況が複数権利者による保有状況と一致していなかったことにより、電力料金の一部を本来負担すべき本投資法人以外の者が負担していたことが判明し、それに伴い、当該物件の他の権利者との間で、過去の電力料金の負担について、精算が発生しました。なお、本投資法人が負担した費用の総額は106百万円(税抜)です。

### 【注記】

(注1) 本予想数値は、別紙1「2022年9月期、2023年3月期及び2023年9月期における運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件に基づき算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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。

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、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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】

2022年9月期、2023年3月期及び2023年9月期における運用状況の予想の前提条件

| 項目   | 前提条件  |
|------|---|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2022年9月期(第15期)(2022年4月1日～2022年9月30日)(183日)</li> <li>➢ 2023年3月期(第16期)(2022年10月1日～2023年3月31日)(182日)</li> <li>➢ 2023年9月期(第17期)(2023年4月1日～2023年9月30日)(183日)</li> </ul>   |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本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68物件)に、本日付で公表の「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(イーアス春日井・コープさっぽろ春光店)」に記載のとおり、2022年10月26日に取得予定であるイーアス春日井及び2022年10月7日に取得予定であるコープさっぽろ春光店(イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店を総称して、以下「取得予定資産」といいます。)を加えた70物件を前提としています。</li> <li>➢ 上記以外に、第17期までに運用資産に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)がないことを前提としています。</li> <li>➢ 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は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。</li> </ul>   |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 保有物件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。</li> <li>➢ 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。</li> <li>➢ 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。</li> <li>➢ 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>   |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の賃貸事業費用については、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。</li> <li>➢ 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、2022年9月期に1,246百万円、2023年3月期に1,354百万円、2023年9月期に1,376百万円を想定しています。</li> <li>➢ 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、2022年9月期に806百万円、2023年3月期に809百万円、2023年9月期に892百万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2022年1月1日以降に取得した物件の取得日から2022年12月31日までの固都税等については、2022年9月期及び2023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、2023年度の固都税等の賦課決定される期日が2023年4月以降であることから、2023年1月1日時点の保有資産に係る同日から2023年3月31日までの固都税等については、2023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。</li> <li>➢ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社が、各営業期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。</li> </ul> |

ご注意:本報道発表文は、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください上で、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。

| 項目                     | 前提条件  |
|------------------------|---|
|                        | <p>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> <p>➤ 2022年9月期のその他営業費用については、2022年8月25日付「保有資産の構造上の問題に起因する一時的な費用発生に関するお知らせ」にて公表した費用106百万円を計上しています。</p>   |
| 営業外費用                  | <p>➤ 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、2022年10月6日の新投資口発行に係る費用の償却額と合わせ、2022年9月期に15百万円、2023年3月期に16百万円、2023年9月期に16百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 支払利息及び有利子負債に関連する費用として、2022年9月期に610百万円、2023年3月期に621百万円、2023年9月期に623百万円を見込んでいます。</p>  |
| 借入金及び投資法人債             | <p>➤ 本日現在、114,300百万円の借入金残高及び10,000百万円の投資法人債発行残高がありますが、これに加え、合計5,000百万円の借入金を2022年10月26日に行うことを前提としています。</p> <p>➤ 上記借入れ後の2022年10月26日現在の借入金のうち、2023年3月期において返済期限が到来する借入金は8,750百万円、2023年9月期において返済期限が到来する借入金は500百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</p> <p>➤ 2022年9月期末、2023年3月期末及び2023年9月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は、それぞれ約45.0%、約45.1%及び約45.1%となる見込みです。</p> <p>➤ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。<br/> <math display="block">LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債発行残高}) \div \text{総資産額}</math></p> <p>➤ 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。</p> |
| 投資口                    | <p>➤ 本日現在、発行済みである投資口数582,177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20,000口)によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。</p> <p>➤ 上記を除き、2023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。</p> <p>➤ 2023年3月期及び2023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20,000口を含む予想期末発行済投資口の総口数602,177口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>➤ 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。</p> <p>➤ 2022年9月期、2023年3月期及び2023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。</p> <p>➤ 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>   |

ご注意:本報道発表文は、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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。

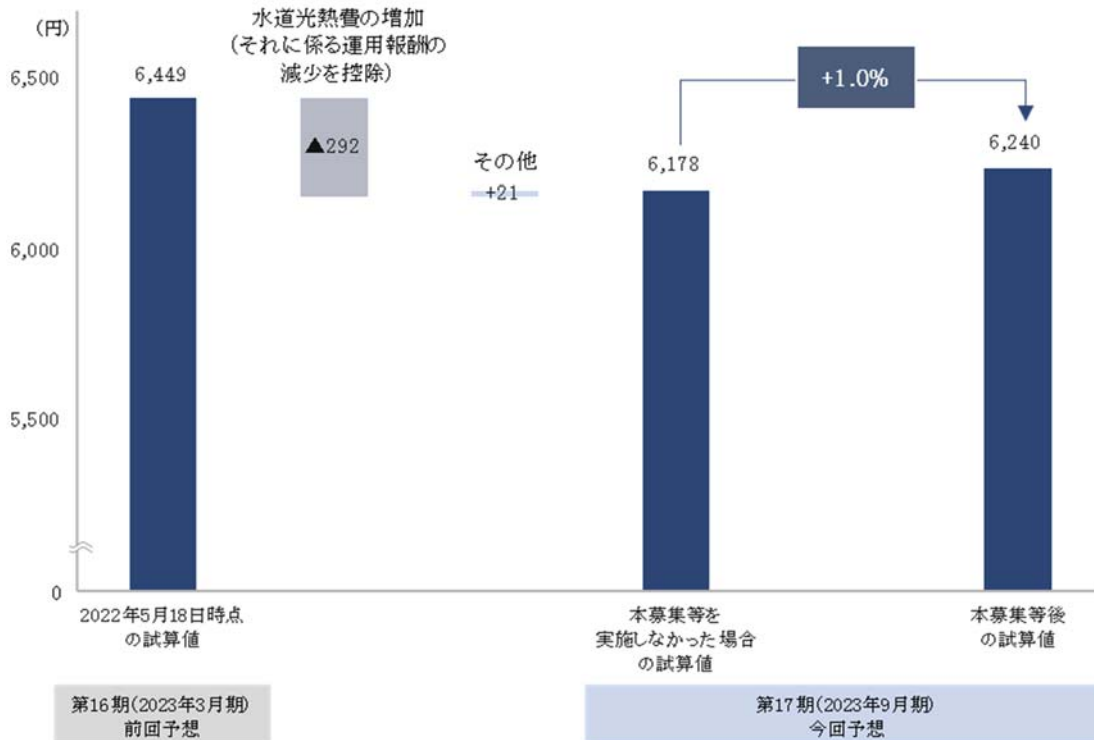
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

| 項目               | 前提条件  |
|------------------|---|
| 1口当たり<br>利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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、2022年9月期、2023年3月期及び2023年9月期に、それぞれ1口当たり9円の利益超過分配を行うことを想定しています。</li> </ul> |
| その他              | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>  |

ご注意:本報道発表文は、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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)等の差異



| LTV | 約 45.0% | 約 45.0% | 約 45.1% |
|-----|---------|---------|---------|
|-----|---------|---------|---------|

- (注1) 「本募集等を実施しなかった場合の試算値」は、本募集等を実施しなかった場合の2023年9月期における固都税等の費用化を前提とし、一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算値に基づく分配金及びLTVの試算値を記載しています。
- (注2) 「本募集等後の試算値」は、2023年9月期における固都税等の費用化を前提とし、一時的な特殊要因を除いた運用状況の試算値に基づく分配金及びLTVの試算値を記載しています。
- (注3) 上記各試算値は、固都税等の費用化を前提とし、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について、本募集等を実施した場合と実施しなかった場合の変化が分かりやすいように記載しています。なお、「本募集等」とは、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、取得予定資産の取得及び2022年10月26日に実施予定の借入れを含む一連の取組みをいいます。以下同じです。
- (注4) LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。以下同じです。  

$$LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債発行残高}) \div \text{総資産額}$$
- (注5) 固都税等の費用化を前提とし、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について、前回公表した試算値からの変化を示すために、前回の収益予想発表日(2022年5月18日時点)の試算値を併記しています。

<2022年5月18日時点の試算値の前提条件>

2023年3月期における運用状況及び分配金の予想数値(2022年5月18日時点)をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- ▶ 2022年1月1日以降に取得した物件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、36百万円を想定しています。

ご注意:本報道発表文は、2022年9月期及び2023年3月期の運用状況の予想の修正並びに2023年9月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

<本募集等を実施しなかった場合の試算値の前提条件>

本日公表した 2023 年 9 月期における運用状況及び分配金の予想数値をもとに下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- イーアス春日井及びコープさっぽろ春光店を取得しないことを前提としています。
- 本日現在、発行済みである投資口数 582,177 口を前提とし、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によって新規に発行される予定の投資口数 20,000 口については、発行されないことを前提としています。
- 取得予定資産の取得に伴う、5,000 百万円の借入れについては、実行しないことを前提としています。
- 2023 年 9 月期末の LTV は、約 45.0%を想定しています。

<本募集等後の試算値の前提条件>

本日公表した 2023 年 9 月期における運用状況及び分配金の予想数値をもとに試算しています。

ご注意:本報道発表文は、2022 年 9 月期及び 2023 年 3 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 9 月期の運用状況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届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)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。