

2020年6月26日

各位

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス・オフィス投資法人

代表者名 執行役員 竹田 治朗

(コード番号 8972)

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

オフィス・リート本部 企画部長 桃井 洋聡

TEL: 03-5157-6010

2020年10月期(第31期)及び2021年4月期(第32期)の運用状況の予想及び  
分配金予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2020年6月15日付「2020年4月期 決算短信(REIT)」にて公表した2020年10月期(第31期:2020年5月1日~2020年10月31日)及び2021年4月期(第32期:2020年11月1日~2021年4月30日)の運用状況の予想及び分配金予想について、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2020年10月期(第31期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 15,631	百万円 7,184	百万円 6,214	百万円 6,213	円 14,500	円 0
今回修正予想 (B)	16,813	8,198	7,181	7,180	15,080 (注)	0
増減額(B)-(A)	1,182	1,014	966	966	580	-
増減率	7.6%	14.1%	15.6%	15.6%	4.0%	-

(注) 2020年10月期(第31期)の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額(718百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

【参考】2020年10月期(第31期): 予想期末発行済投資口の総口数 428,510口

2. 2021年4月期(第32期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	百万円 15,350	百万円 7,017	百万円 6,065	百万円 6,063	円 14,150	円 0
今回修正予想 (B)	16,576	8,120	7,129	7,127	15,180 (注)	0
増減額(B)－(A)	1,225	1,103	1,064	1,064	1,030	－
増減率	8.0%	15.7%	17.5%	17.5%	7.3%	－

(注) 2021年4月期(第32期)の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額(622百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

【参考】2021年4月期(第32期)：予想期末発行済投資口の総口数 428,510口

3. 修正の理由

本投資法人は、本日付「資産の取得(新橋 M-SQUARE Bright)及び譲渡(KDX 日本橋本町ビル・KDX 日本橋江戸通ビル・KDX 新日本橋ビル)に関するお知らせ」に記載のとおり、2020年6月30日付にて新橋 M-SQUARE Brightの取得を行うことを決定するとともに、2020年6月30日付にてKDX 日本橋本町ビル及びKDX 日本橋江戸通ビル、2020年11月2日付にてKDX 新日本橋ビルの譲渡を行うことを決定しました。これらに伴い2020年6月15日付「2020年4月期 決算短信(REIT)」にて公表した2021年4月期(第32期)の1口当たり分配金の予想値から5%以上の差異が生じる見込みとなり、2020年10月期(第31期)についても前提条件が変更になるため上表のとおり運用状況の予想の修正及び分配金の予想について修正を行うものです。

【注記】

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に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、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金並びに1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

\*本投資法人のウェブサイト：<https://www.kdo-reit.com/>

【別紙】

2020年10月期（第31期）及び2021年4月期（第32期）の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>第31期：2020年5月1日～2020年10月31日（184日）</li> <li>第32期：2020年11月1日～2021年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年6月26日現在で本投資法人が保有している99物件に、本日付で公表の「資産の取得（新橋 M-SQUARE Bright）及び譲渡（KDX 日本橋本町ビル・KDX 日本橋江戸通ビル・KDX 新日本橋ビル）に関するお知らせ」に記載のとおり、1物件の取得（2020年6月30日に取得予定の新橋 M-SQUARE Bright）及び3物件の譲渡（2020年6月30日に譲渡予定のKDX 日本橋本町ビル及びKDX 日本橋江戸通ビル、2020年11月2日に譲渡予定のKDX 新日本橋ビル）がなされることを前提としています。</li> <li>上記以外に、第32期末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。</li> <li>上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。第32期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2020年6月26日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。</li> <li>受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、第31期に68百万円、第32期に57百万円を想定しています。</li> <li>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>上記のほか、賃貸事業収益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少を一定程度考慮した上で算出しています。</li> <li>本日付で公表の「資産の取得（新橋 M-SQUARE Bright）及び譲渡（KDX 日本橋本町ビル・KDX 日本橋江戸通ビル・KDX 新日本橋ビル）に関するお知らせ」に記載の保有資産の譲渡により、不動産等売却益として、第31期に1,054百万円、第32期に1,127百万円を計上することを見込んでいます。実際には売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理委託費（建物管理費等）については、第31期1,463百万円、第32期1,472百万円を想定しています。</li> <li>公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第31期1,320百万円、第32期1,307百万円を想定しています。なお、2020年1月1日以降に取得及び取得予定の物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、第31期においては費用計上されず、第32期においては一部（5百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等は第33期以降に全て費用計上され、1期当たりの金額は60百万円となる想定です。</li> <li>減価償却費については、第31期2,531百万円、第32期2,560百万円を想定しています。</li> <li>修繕費については、第31期484百万円、第32期423百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必</li> </ul>

項目	前提条件
	<p>要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前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分を取得原価に算入します。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第31期969百万円、第32期959百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 特別損益については見込んでいません。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2020年6月26日現在において、182,050百万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。これに加え、合計9,700百万円の借入を2020年6月30日に行うことを前提としています。</li> <li>• 上記借入後の2020年6月30日時点の借入金のうち、第31期において返済期限が到来する借入金は11,100百万円、第32期において返済期限が到来する借入金は20,700百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>• 2020年6月26日現在の投資法人債のうち、第31期及び第32期において償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 発行済投資口の総口数については、2020年6月26日現在の発行済投資口の総口数428,510口を前提としています。</li> <li>• 第32期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 分配金(1口当たり分配金)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。</li> <li>• 当期純利益から圧縮積立金繰入額として第31期に718百万円、第32期に622百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。</li> <li>• 1口当たり分配金は、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等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</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施行さ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>