

平成 29 年 3 月 31 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:03-5623-3868

平成29年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正
並びに平成30年3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、平成 28 年 11 月 16 日付で公表した平成 29 年 9 月期（平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 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、下記のとおり修正いたします。また、平成 30 年 3 月期（平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 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、下記のとおりお知らせいたします。なお、平成 28 年 11 月 16 日付で公表した平成 29 年 3 月期（平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 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. 平成 29 年 9 月期（第 5 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)	6,451	2,925	2,464	2,463	5,830	13	5,843
今回発表予想(B)	7,655	3,618	3,067	3,067	6,040	11	6,051
増減額(B-A)	1,204	692	603	603	210	△2	208
増減率(%)	18.7%	23.7%	24.5%	24.5%	3.6%	△15.4%	3.6%

平成 29 年 9 月期：予想期末発行済投資口の総口数 507,700 口

(注1) 平成 29 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「平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 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、平成 29 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 3 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届出目論見書並びにその訂正事項分（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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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. 平成 30 年 3 月期（第 6 期）の運用状況の予想及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 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
平成 30 年 3 月期 (第 6 期)	7,682	3,631	3,085	3,085	6,076	11	6,087

平成 30 年 3 月期：予想期末発行済投資口の総口数 507,700 口

- (注1) 平成 30 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「平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 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「平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 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、平成 28 年 11 月 16 日付で公表しました平成 29 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想について、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、平成 30 年 3 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（8 物件）」をご参照下さい。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、平成 29 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 3 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（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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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】

平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 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"> ➢ 平成 29 年 9 月期（第 5 期） （平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日）（183 日） ➢ 平成 30 年 3 月期（第 6 期） （平成 29 年 10 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日）（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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（8 物件）」に記載の取得予定資産 8 物件（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 29 年 4 月 19 日、平成 29 年 4 月 27 日及び平成 29 年 5 月 18 日に取得すること、これに平成 28 年 11 月 1 日付で取得したケーズデンキ新守山店（底地）及び平成 29 年 1 月 31 日付で取得した西友楽市守谷店（底地）を含む現保有資産を加えた 50 物件の不動産信託受益権につき、平成 30 年 3 月期末までの間に運用資産に変動（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現保有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"> ➢ 現保有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。 ➢ 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。 ➢ 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、平成 29 年 9 月期に 868 百万円、平成 30 年 3 月期に 871 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、平成 29 年 9 月期及び平成 30 年 3 月期にそれぞれ 563 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、取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）の取得日から平成 29 年 12 月 31 日までの固都税等については、平成 29 年 9 月期及び平成 30 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、平成 30 年度の固都税等の賦課決定される期日が平成 30 年 4 月以降であることから、平成 30 年 1 月 1 日時点の保有資産に係る同日から平成 30 年 3 月 31 日までの固都税等については、平成 30 年 3 月期の計算期間に対応する税額は費用計

ご注意：本報道発表文は、平成 29 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 3 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（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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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>上されません。</p> <p>なお、取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）に係る固都税等が費用化された場合に平成30年3月期の収益予想に与える影響額については、別紙2「取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）に係る固都税等費用化等が与える影響について」をご参照下さい。</p> <p>➤ 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>➤ 本日開催の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、平成27年2月10日、平成27年10月2日及び平成28年4月21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、平成29年9月期に96百万円、平成30年3月期に84百万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平成29年9月期に448百万円、平成30年3月期に454百万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、72,700百万円の借入残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高がありますが、これに加え、合計13,700百万円の借入を平成29年4月27日及び平成29年5月18日の2回に分けて行うことを前提としています。また、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行（上限4,000口）による手取金を原資として短期の借入金の一部を平成29年9月期に返済することを前提としています。</p> <p>➤ 平成29年9月期末及び平成30年3月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、それぞれ約43.0%となる見込みです。</p> <p>なお、LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。</p> $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$ <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>

ご注意：本報道発表文は、平成29年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成30年3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（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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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 422,450 口に加えて、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行（国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数 81,250 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 4,000 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 85,250 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、平成30年3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。 ➤ 平成29年9月期及び平成30年3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85,250口を含む予想期末発行済投資口の総口数507,700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。 ➤ 平成29年9月期及び平成30年3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（平成19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。 ➤ 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、平成29年9月期及び平成30年3月期に、それぞれ1口当たり11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、平成29年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成30年3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（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られる場合を除き、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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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】

取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）に係る固都税等費用化等と与える影響について

	平成 30 年 3 月期における 運用状況の予想 (平成 29 年 3 月 31 日発表)	平成 30 年 3 月期における 固都税等費用化等を前提とした 運用状況の予想 (試算値)
営業収益	7,682 百万円	7,682 百万円
営業利益	3,631 百万円	3,545 百万円
経常利益	3,085 百万円	3,022 百万円
当期純利益	3,085 百万円	3,021 百万円
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	6,076 円	5,951 円
1 口当たり利益超過分配金	11 円	10 円
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	6,087 円	5,961 円
発行済投資口の総口数	507,700 口	507,700 口

<平成 30 年 3 月期における固都税等費用化等を前提とした運用状況の予想（試算値）の前提条件>
平成 30 年 3 月期における運用状況の予想数値を基に下記の前提条件の変更を行い、試算しています。

- 取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）に係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、99 百万円を想定しています。
- 平成 27 年 2 月 10 日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額 22 百万円は、平成 30 年 3 月期に償却が終了することから、取得予定資産及び西友楽市守谷店（底地）に係る固都税等が費用化される平成 30 年 9 月期以降の損益に影響を与えない前提としています。
- 固都税等の費用化によって増加する営業費用及び平成 27 年 2 月 10 日の新投資口発行及び売出しに係る費用の償却額が終了することによって減少する営業外費用を考慮し、資産運用報酬が 12 百万円減少することを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、平成 29 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 3 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（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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。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。