

平成 28 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 本間 良輔
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28年3月期及び平成28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29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 27 年 11 月 12 日付で公表した平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）及び平成 28 年 9 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 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 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について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1) 平成 28 年 3 月期（第 2 期）

	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)	5,522	2,769	2,343	2,342	6,592	13	6,605
今回発表予想 (B)	5,533	2,812	2,415	2,411	6,787	13	6,800
増減額 (B-A)	10	42	71	69	195	0	195
増減率 (%)	0.2%	1.6%	3.1%	3.0%	3.0%	0%	3.0%

平成 28 年 3 月期：予想期末発行済投資口の総口数 355,250 口

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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。

(2) 平成 28 年 9 月期 (第 3 期)

	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)	5,577	2,385	1,969	1,968	5,540	15	5,555
今回発表予想 (B)	6,392	2,943	2,475	2,472	5,852	13	5,865
増減額 (B-A)	814	557	506	504	312	△2	310
増減率 (%)	14.6%	23.4%	25.7%	25.6%	5.6%	△13.3%	5.6%

平成 28 年 9 月期：予想期末発行済投資口の総口数 422,450 口

- (注1) 平成 28 年 3 月期及び平成 28 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 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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) サニー野間店の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、当該事業用定期借地権設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間（平成 19 年 3 月 16 日から 30 年間）にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。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を実施することを基本方針とし、当該方針に従い、平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期において当該引当額の増加額に相当する額の利益超過分配を行うことを想定しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、投資法人においては利益の配当と同様に損金算入される一方で、投資主においては資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。
- (注3) 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4) 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、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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。

2. 平成 29 年 3 月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 29 年 3 月期 (第 4 期)	6,365	2,957	2,488	2,485	5,884	13	5,897

平成 29 年 3 月期：予想期末発行済投資口の総口数 422,450 口

- (注1) 平成 29 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 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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) サニー野間店の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、当該事業用定期借地権設定契約及び始期付土地賃貸借契約に係る契約期間（平成 19 年 3 月 16 日から 30 年間）にわたり、一時差異等調整引当額の計上を見込んでいます。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を実施することを基本方針とし、当該方針に従い、平成 29 年 3 月期において当該引当額の増加額に相当する額の利益超過分配を行うことを想定しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配金は、税務上、投資法人においては利益の配当と同様に損金算入される一方で、投資主においては資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります。
- (注3) 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4) 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、平成 27 年 11 月 12 日付で公表しました平成 28 年 3 月期の運用状況の予想及び分配金の予想について、平成 27 年 11 月 12 日の公表後、平成 28 年 1 月 21 日にライフ西天下茶屋店を取得したこと及び現時点の運用状況を織り込むこと等を主な要因として、別紙 1「平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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いて修正を行います。

また、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。上記並びに別紙 1「平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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 27 年 11 月 12 日付で公表しました平成 28 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に伴い、平成 29 年 3 月期の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行います。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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。

- (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 (7 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、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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 28 年 3 月期（第 2 期） （平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）（183 日） ➢ 平成 28 年 9 月期（第 3 期） （平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）（183 日） ➢ 平成 29 年 3 月期（第 4 期） （平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 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（7 物件）」に記載の取得予定資産 7 物件を平成 28 年 4 月 20 日、平成 28 年 4 月 21 日及び平成 28 年 4 月 22 日に取得すること、これに平成 28 年 1 月 21 日付で取得したライフ西天下茶屋店を含む現保有資産を加えた 40 物件の不動産信託受益権につき、平成 29 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 28 年 3 月期に 563 百万円、平成 28 年 9 月期に 711 百万円、平成 29 年 3 月期に 715 百万円を想定しています。 ➢ 一般的に、不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等（以下「固都税等」といいます。）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。また、平成 28 年 1 月 21 日に取得したライフ西天下茶屋店を除く現保有物件 32 物件については、平成 28 年度の固都税等が賦課決定される期日が平成 28 年 4 月以降であることから、平成 28 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。したがって、平成 28 年 1 月 21 日に取得したライフ西天下茶屋店を除く現保有物件 32 物件については、平成 28 年 3 月期においては、固都税等は費用計上されず、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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>当該 32 物件については、平成 28 年 9 月期及び平成 29 年 3 月期において固都税等が費用化され、かかる影響額はそれぞれ 483 百万円を見込んでいます。</p> <p>さらに、平成 28 年 1 月 21 日に取得したライフ西天下茶屋店及び取得予定資産については、平成 28 年 1 月 1 日時点で保有していないことから、取得日から平成 28 年 12 月 31 日までの固都税等精算相当額は費用計上されず、かつ、平成 29 年度の固都税等が賦課決定される期日が平成 29 年 4 月以降であることから、平成 29 年 3 月期までの計算期間に対応する税額は、費用計上されません。</p> <p>なお、ライフ西天下茶屋店及び取得予定資産に係る平成 29 年度の固都税等が費用化された場合に収益予想に与える影響額については、下記の別紙 2「ライフ西天下茶屋店及び取得予定資産に係る固都税等費用化の与える影響について」をご参照下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 日及び平成 27 年 10 月 2 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 28 年 3 月期に 58 百万円、平成 28 年 9 月期に 79 百万円、平成 29 年 3 月期に 79 百万円を見込んでいます。 ➤ 支払利息及びその他融資関連費用として平成 28 年 3 月期に 333 百万円、平成 28 年 9 月期に 383 百万円、平成 29 年 3 月期に 384 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在、57,500 百万円の借入残高がありますが、これに加え、合計 13,300 百万円の借入れを平成 28 年 4 月 21 日及び平成 28 年 4 月 22 日に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 3,200 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 28 年 9 月期に返済することを前提としています。 ➤ 平成 28 年 3 月期末、平成 28 年 9 月期末及び平成 29 年 3 月期末の LTV（小数第 2 位を四捨五入）は、それぞれ約 42.8%、約 42.6%及び約 42.6%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。 $LTV = \frac{\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高} + \text{敷金} \cdot \text{保証金} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}{\text{総資産額} - \text{敷金} \cdot \text{保証金の返還等のために留保されている現預金}}$ ➤ 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、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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。

投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在発行済みである投資口数 355,250 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 64,000 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 3,200 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 67,200 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29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28年9月期及び平成29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67,200口を含む予想期末発行済投資口の総口数422,450口（上限）により算出しています。また、平成28年3月期の1口当たり分配金は、本日現在発行済みである投資口 355,250口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<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。 ➤ 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ サニー野間店の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、当該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）にわたり、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28年3月期、平成28年9月期及び平成29年3月期に、それぞれ1口当たり13円の利益超過分配を行うことを想定しています。
その他	<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、本投資法人の平成28年3月期及び平成28年9月期並びに平成29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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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】

ライフ西天下茶屋店及び取得予定資産に係る固都税等費用化の与える影響について

	平成 29 年 3 月期における 運用状況の予想 (平成 28 年 3 月 31 日発表)	固都税等費用化前提の運用状況 (試算値)
営業収益	6,365 百万円	6,365 百万円
営業利益	2,957 百万円	2,890 百万円
経常利益	2,488 百万円	2,421 百万円
当期純利益	2,485 百万円	2,418 百万円
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	5,884 円	5,725 円
1 口当たり利益超過分配金	13 円	13 円
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	5,897 円	5,738 円
発行済投資口の総口数	422,450 口	422,450 口

<固都税等費用化前提の運用状況（試算値）の前提条件>

平成 29 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。

- ▶ ライフ西天下茶屋店及び取得予定資産の固都税等の総額は年間 159 百万円を想定しています。なお、平成 29 年 3 月期において通期で固都税等が費用化された場合の影響額は、79 百万円を想定しています。
- ▶ 固都税等の費用化によって増加する営業費用を考慮して資産運用報酬が 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、本投資法人の平成 28 年 3 月期及び平成 28 年 9 月期並びに平成 29 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、本投資法人又は売出人から入手することができ、これには本投資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。