

平成 27 年 2 月 10 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27年9月期及び平成28年3月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 27 年 9 月期 (平成 26 年 10 月 3 日 ~ 平成 27 年 9 月 30 日) 及び平成 28 年 3 月期 (平成 27 年 10 月 1 日 ~ 平成 28 年 3 月 31 日) における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。) 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

	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
平成 27 年 9 月期 (第 1 期)	4,394 百万円	2,143 百万円	1,724 百万円	1,706 百万円	6,542 円	- 円
平成 28 年 3 月期 (第 2 期)	3,472 百万円	1,666 百万円	1,420 百万円	1,416 百万円	5,434 円	- 円

(参考)

平成 27 年 9 月期 : 予想期末発行済投資口数 260,750 口、1 口当たり予想当期純利益 6,542 円

平成 28 年 3 月期 : 予想期末発行済投資口数 260,750 口、1 口当たり予想当期純利益 5,434 円

なお、1 口当たり予想当期純利益は、平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の予想期末発行済投資口数により算出した見込額です。

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年 4 月 1 日から 9 月末日まで及び 10 月 1 日から翌年 3 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人の設立日である平成 26 年 10 月 3 日から平成 27 年 9 月末日までです。また、第 1 期営業期間は平成 27 年 2 月 10 日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数は 233 日です。

(注2) 平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の運用状況の予想については、別紙「平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期における運用状況の予想の前提条件」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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 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。  
また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

益、当期純利益及び 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。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。

（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） 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

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 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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】

平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 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>➢ 平成 27 年 9 月期（第 1 期）（平成 26 年 10 月 3 日～平成 27 年 9 月 30 日）（363 日） 第 1 期は平成 27 年 2 月 10 日より実質的に資産運用を開始しており、実質的な運用日数は 233 日です。</li> <li>➢ 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）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本投資法人は、平成 27 年 1 月 6 日及び平成 27 年 2 月 2 日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び借入れにより調達する資金をもって本日付で不動産信託受益権（合計 18 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。</li> <li>➢ 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を取得後、平成 28 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。</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>➢ 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、本日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> </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、減価償却費以外の費用については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、本日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、平成 27 年 9 月期に 504 百万円、平成 28 年 3 月期に 383 百万円を想定しています。</li> <li>➢ 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 年度の固定資産税及び都市計画税等の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 月期までの計算期間に対応する税額を費用計上しません。したがって、取得予定資産については、平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期については費用計上されません。取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は 593 百万円を想定しています。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成 27 年 9 月期に 378 百万円、平成 28 年 3 月期に 297 百万円を見込んでいます。</li> <li>➢ 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</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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>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	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 平成 27 年 1 月 6 日及び平成 27 年 2 月 2 日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び本投資口の上場並びに創立費の見込額として 317 百万円を見込んでいます。また、新投資口の発行及び本投資口の上場に係る費用については 36 か月間、創立費については 60 か月間でそれぞれ定額法により償却する予定であり、係る影響額は、平成 27 年 9 月期に 66 百万円、平成 28 年 3 月期に 49 百万円を見込んでいます。</li> <li>➢ 支払利息及びその他融資関連費用として平成 27 年 9 月期に 351 百万円、平成 28 年 3 月期に 195 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
法人税、住民税及び事業税 法人税等調整額	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 取得予定資産であるサニー野間店の事業用定期借地権に係る借地権の減価償却費の計上、資産除去債務の計上及び減価償却耐用年数期間の会計及び税務の見積の差異により、税効果会計に基づく繰延税金負債見合い額及び法人税の課税額として、事業税等の賦課と合わせ、平成 27 年 9 月期に 18 百万円（費用）、平成 28 年 3 月期に 3 百万円（費用）の計上を想定しています。</li> <li>➢ 上記費用については、賃貸借契約に係る覚書等による契約内容の変更により、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 28,172.5 百万円の借入れを本日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 5,750 口）による手取金を原資として借入金の一部を平成 27 年 9 月期に返済することを前提としています。</li> <li>➢ 平成 27 年 9 月期末及び平成 28 年 3 月期末の LTV（小数第 2 位を四捨五入）は、それぞれ約 33.9%及び約 32.9%となる見込みです。</li> <li>➢ LTV の算出に当たっては、次の式を使用しています。  <math display="block">LTV = (借入金額 + 投資法人債発行残高 + 敷金 \cdot 保証金 - 敷金 \cdot 保証金の返還等のために留保されている現預金) / (総資産額 - 敷金 \cdot 保証金の返還等のために留保されている現預金)</math> </li> <li>➢ 第三者割当による新投資口の発行口数により、LTV は変動する可能性があります。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本日現在発行済みである投資口 255,000 口に加えて、平成 27 年 1 月 6 日開催の役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行（上限 5,750 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。</li> <li>➢ 上記を除き、平成 28 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。</li> <li>➢ 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 5,750 口を含む平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 月期の予想期末発行済投資口数 260,750 口により算出しています。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 9 月期及び平成 28 年 3 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。

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"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 利益を超えた金銭の分配(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、本投資法人の平成27年9月期及び平成28年3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。  
 また、本報道発表文は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申し込みの勧誘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も、また今後登録がなされるものでもなく、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勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における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。