

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 寺本 光
 問合せ先
 商業リート本部 戦略企画責任者 菊嶋 勇晴
 TEL:03-5157-6013

2023年10月期(2023年4月1日～2023年10月31日)の運用状況及び
 合併交付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、本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、2023年11月1日を効力発生日として、ケネディクス・オフィス投資法人を吸収合併存続法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うことを決定しており、本日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結しました。併せて、本投資法人は、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を2023年8月21日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更に係る議案の承認を条件として、本合併の効力発生前の本投資法人の最終期の営業期間は、2023年4月1日から2023年10月31日までの7か月間(以下「2023年10月期」といいます。)となる予定です。また、本投資法人の合併の効力が発生する場合における本投資法人の最終営業期間となる2023年10月期の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配金見合いとして支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年10月期(2023年4月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 合併交付金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円
2023年10月期	11,969	5,353	4,608	4,607	7,660

- (注1) 予想期末発行済投資口数は602,177口です。
- (注2) 2023年10月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2023年4月1日～2023年10月31日の7か月間です。
- (注3) 上記予想数値は、本合併の効力が発生することを前提として、別紙1「2023年10月期における運用状況及び合併交付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ものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり合併交付金は、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化、本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、本合併に関連する費用等により、変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。
- (注4) 本合併後、吸収合併存続法人であるケネディクス・オフィス投資法人(本合併に伴い、商号を「KDX 不動産投資法人」に変更予定。以下合併後の存続法人を新投資法人といいます。)は、本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金(利益の配当)として、本投資法人の分配可能利益に基づき、本合併の効力発生日の前日である2023年10月31日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び本投資法人並びに投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。)第149条の3の規定に基づき、その有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除きます。(以下「割当対象投資主」と

います。)に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1 円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取請求権の行使がないことを前提としています。

(注 5) 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 6) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

2. 公表の理由

本投資法人は、2023 年 5 月 17 日付で公表しました「2023 年 3 月期 決算短信(REIT)」にて、2023 年 9 月期(2023 年 4 月 1 日～2023 年 9 月 30 日)の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、決算期を現行の 3 月末日及び 9 月末日から 4 月末日及び 10 月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を 2023 年 8 月 21 日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、2023 年 4 月 1 日から 2023 年 10 月 31 日までの 7 か月間を本合併が効力を生じた場合の最終営業期間とする予定です。また、本合併に関連する費用の計上及び本合併に伴う資産の取得を予定していることから、本投資法人の最終営業期間となる 2023 年 10 月期(2023 年 4 月 1 日～2023 年 10 月 31 日)の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

なお、2023 年 10 月期(2023 年 4 月 1 日～2023 年 10 月 31 日)の運用状況及び合併交付金の予想は、2023 年 8 月 21 日に開催予定の投資主総会において、本合併契約の承認議案及び上記決算期の変更等を内容とする規約変更に係る議案が承認・可決されることを前提としています。

本合併後の吸収合併存続法人である新投資法人の運用状況及び分配金の予想については、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及び本投資法人が本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併後の 2024 年 4 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

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

【別紙 1】

2023 年 10 月期における運用状況及び合併交付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"> ➤ 2023 年 10 月期(第 17 期) (2023 年 4 月 1 日～2023 年 10 月 31 日)(214 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2023 年 10 月期の運用状況の予想にあたっては、2023 年 3 月 31 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 70 物件、「第 16 期末保有資産」といいます。)に、2023 年 9 月 25 日に取得を予定しているヨークマート東道野辺店(以下「第 17 期取得予定資産」といいます。)を加えた 71 物件(以下「第 17 期末保有資産」といいます。)を前提としています。 ➤ 上記以外に運用資産に変動(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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 賃貸事業収益については、第 17 期取得予定資産の前所有者等より提供を受けた情報及び第 16 期末保有資産に関する資産運用会社の保有する情報をもとに、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。 ➤ 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、過去の実績値をベースに、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、1,610 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、1,021 百万円を想定しています。なお、2023 年 1 月 1 日以降に取得した物件については、不動産等の売買にあたり固都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見込みです。 ➤ 修繕費については、物件ごとに資産運用会社が、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。 ➤ 本合併に関連して一時的に発生する費用として 64 百万円を見込んでいます。 ➤ 2023 年 10 月期(第 17 期)の期間が 7 か月間になることに伴い、当該期に係る運用報酬 II の金額が過大にならないよう、6 か月間の営業期間を前提として定められた現行の運用報酬 II の計算方法を変更する規約変更が、投資主総会において承認されることを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、16 百万円を見込んでいます。なお、新投資口の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ことを前提としています。 ➤ 支払利息及び有利子負債に関連する費用として 727 百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在、119,300 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。 ➤ 本日現在の借入金のうち、2023 年 10 月期において返済期限が到来する借入金 500 百万円及び 1,000 百万円は、全額借換えを行うことを前提としています。 ➤ 2023 年 9 月 25 日に予定している第 17 期取得予定資産の取得に伴い、同日

項目	前提条件
	<p>付で4,600百万円の借入れを行うことを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 本日現在の投資法人債のうち、2023年10月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。 ➤ 2023年10月期末のLTV(小数第2位を四捨五入)は、約45.7%程度となる見込みです。 ➤ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 LTV=(借入金残高+投資法人債残高)÷総資産額
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 本書の日付現在発行済みである投資口数602,177口を前提とし、2023年10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。
1口当たり 合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 合併交付金(1口当たり合併交付金)は2023年10月期(2023年4月1日～2023年10月31日)の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金額の配分方針を前提として算出しています。 ➤ 本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。
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。