

平成 27 年 1 月 6 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	2,151 百万円	1,671 百万円	1,653 百万円	6,339 円	- 円
平成 28 年 3 月期 (第 2 期)	3,472 百万円	1,674 百万円	1,380 百万円	1,376 百万円	5,278 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 6,339 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 5,278 円

- (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。
- (注2) 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 200,000 円と仮定しています。
- (注3) 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4) 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。

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。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。

(注5) 本投資法人の投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場予定日は平成 27 年 2 月 10 日です。

(注6) 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

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。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席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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）</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>➢ 本日開催の役員会で決議した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計 18 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 27 年 2 月 10 日に取得すること、また平成 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、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。</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、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。</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いたしません。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 百万円を想定しております。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</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。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>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>➢ 本日開催の役員会で決議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310百万円を見込んでいます。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65百万円、平成28年3月期に48百万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413百万円、平成28年3月期に244百万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35,050百万円の借入れを平成27年2月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（小数点以下第2位を四捨五入）は、それぞれ約41.8%及び約41.1%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 = (\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})</math> </li> <li>➢ 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。</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750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254,250口）及び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の上限である合計260,000口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合計260,000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（上限）により算出しています。</li> </ul>
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</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。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。

	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	➤ 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。
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。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をご覧ください。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。