

2020年7月30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 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 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:03-5157-6013

2020年9月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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、2020年5月18日付で公表した2020年9月期（2020年4月1日～2020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。

記

1. 2020年9月期（第11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)	7,857	3,547	2,966	2,965	5,530	10	5,540
今回発表予想 (B)	8,151	3,849	3,268	3,267	6,093	10	6,103
増減額 (B-A)	293	301	301	301	563	-	563
増減率 (%)	3.7%	8.5%	10.2%	10.2%	10.2%	-	10.2%

2020年9月期：予想期末発行済投資口の総口数 536,177口

(注1) 2020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「2020年9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、又は今後の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。

2. 修正及び公表の理由

新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大及び緊急事態宣言の発令に伴い、外出自粛が要請され、一部のテナントについては緊急事態宣言が発令されていた本年4月及び5月を中心に休業措置を余儀なくされました。本投資法人は、本年5月18日付「2020年3月期 決算短信 (REIT)」及び「2020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2021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」（以下「2020年3月期決算短信等」といいます。）において、当時の新型コロナウイルスの感染拡大及び緊急事態宣言の発令状況を踏まえ、新型コロナウイルス感染拡大の本投資法人の運用状況への影響につき、テナントとの一時的な賃料減額や

支払い猶予に関する協議の状況や変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を加味し、2020年9月期（第11期）に645百万円、2021年3月期（第12期）に52百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして見積もっていました。

その後、緊急事態宣言は本投資法人が想定していたよりも早く、本年5月25日までに全都道府県において解除され、一部のテナントからの一時的な賃料減額又は支払い猶予要請に関する協議も本年7月27日までに88.6%（件数ベース）の要請について合意（賃料減額なしでの合意を含みます。）に至りました。また、本年4月から6月までの変動賃料の減少は当初の見積もりほどではなかったことが判明しました。これらの結果、2020年9月期（第11期）の1口当たり分配金の予想値が2020年3月期決算短信等にて公表した予想値から5%以上の差異が生じたため、公表を行うものです。

今回の業績予想の修正では以下の事項を2020年9月期（第11期）に織り込んでいます。

- ・テナントからの賃料減額又は支払い猶予要請のうち、協議済みの要請の結果を反映
（協議中の要請については一定の減収リスクを想定。また、本年8月及び9月に再度、緊急事態宣言が発令される等の新型コロナウイルス感染拡大の影響を想定）
- ・本年4月から6月までの変動賃料の実績を反映
（本年7月から9月までの変動賃料については一定の減収リスクを想定。特に、本年8月及び9月については再度、緊急事態宣言が発令される等の新型コロナウイルス感染拡大の影響を想定）
- ・上記新型コロナウイルス感染拡大の影響（既に確定したものを除きます。）につき、計229百万円を不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定

なお、2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）の運用状況の予想については現時点において変更はございません。

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】

2020年9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"> ➤ 2020年9月期（第11期） （2020年4月1日～2020年9月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年9月期の運用状況の予想にあたっては、本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63物件）（以下、「既取得資産」といいます。）を前提としています。なお、2020年9月30日付で上記63物件のうちケーズデンキ新守山店（底地）（以下、「譲渡資産」といいます。）の譲渡を予定しています。 ➤ 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。 ➤ 実際には新規物件の取得又は譲渡資産以外の既取得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"> ➤ 既取得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。 ➤ ケーズデンキ新守山店（底地）の譲渡による不動産等売却益については、2020年9月期に123百万円を見込んでいます。 ➤ 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。 ➤ 新型コロナウイルス感染拡大の影響（既に確定したものを除き、本年8月及び9月に再度、緊急事態宣言が発令される等の新型コロナウイルス感染拡大の影響を含みます。）につき、一時的な賃料減額や支払い猶予や変動賃料の減少、空室率の上昇等の営業収益への影響を加味し、2020年9月期（第11期）に計229百万円を、不動産賃貸事業損益において一定の減収リスクとして想定しています。
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、2020年9月期に1,046百万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、2020年9月期に742百万円を想定しています。なお、2020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等の理由により、2021年9月期以降に費用計上される見込みです。 ➤ 修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、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。
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、2020年9月期に7百万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2020年9月期に573百万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、104,800百万円の借入残高及び8,000百万円の投資法人債発行残高があります。 ➤ 2020年9月期末のLTV（小数第2位を四捨五入）は、約45.0%となる

	<p>見込みです。</p> <p>➤ LTVの算出に当たっては、次の式を使用しています。 $LTV = (\text{借入金残高} + \text{投資法人債残高}) \div \text{総資産額}$</p>
投資口	<p>➤ 本書の日付現在発行済みである投資口数536,177口を前提とし、2020年9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。</p>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 2020年9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。</p> <p>➤ 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>➤ 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(2007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。なお、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が、実際には金利変動等の影響を受け、当該時価によっては、一時差異等調整引当額の計上を行わない可能性があります。</p> <p>➤ 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、2020年9月期に、1口当たり10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>➤ 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。</p> <p>➤ 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。</p>