

2023年5月12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 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9月期(第17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、2022年11月16日付「2022年9月期決算短信(REIT)」で公表した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. 2023年9月期(第17期)の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

(1)2023年9月期(第17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)	10,082	4,392	3,753	3,752	6,231	9	6,240
今回発表予想(B)	10,275	4,594	3,954	3,951	6,561	9	6,570
増減額(B-A)	192	201	201	198	330	-	330
増減率(%)	1.9%	4.6%	5.4%	5.3%	5.3%	-	5.3%

2023年9月期:予想期末発行済投資口の総口数 602,177口

(2)参考:2023年3月期(第16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)	9,828	4,463	3,826	3,825	6,351	9	6,360
今回発表予想(B)	9,924	4,565	3,926	3,922	6,514	-	6,514
増減額(B-A)	96	101	99	97	163	-9	154
増減率(%)	1.0%	2.3%	2.6%	2.5%	2.6%	-	2.4%

2023年3月期:期末発行済投資口の総口数 602,177口

- (注1) 2023年9月期(第17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「2023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、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

電気料金に関するテナントへの請求方法の見直し、燃料調整費及び再エネ賦課金等が想定価格を下回ったことによる見通しの変化により、水道光熱費収支が前回予想値から改善する見込みとなりました。また、足許の運用状況を考慮した結果、本投資法人が2022年11月16日付「2022年9月期決算短信(REIT)」で公表した2023年9月期(第17期)の分配金の予想額に5%以上の差異が生じる見込みとなったため修正を行うものです。

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 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"> ➤ 2023 年 9 月期(第 17 期) (2023 年 4 月 1 日～2023 年 9 月 30 日)(183 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2023 年 9 月期の運用状況の予想にあたっては、2022 年 9 月 30 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 68 物件)に、2022 年 10 月 7 日に取得したコープさっぽろ春光店及び 2022 年 10 月 26 日に取得したイーアス春日井(準共有持分 70%) (以下「第 16 期取得済資産」といいます。)を加えた 70 物件(以下「第 16 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 16 期取得済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本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、2023 年 9 月期に 1,375 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、2023 年 9 月期に 892 百万円を想定しています。なお、2022 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、2023 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、各営業期間に必要な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、2023 年 9 月期に 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 2023 年 9 月期に 623 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 9 月期において返済期限が到来する借入金 500 百万円は、全額借換えを行うことを前提としています。 ➤ 本日現在の投資法人債のうち、2023 年 9 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 9 月期末の LTV(小数第 2 位を四捨五入)は、約 45.0%程度となる見込みです。 ➤ LTV の算出にあたっては、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

項目	前提条件
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。
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。 ➤ 2023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。 ➤ 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。 ➤ 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、2023年9月期に、1口当たり9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。