

2018年5月14日

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・オフィス投資法人
代表者名 執行役員 竹田 治朗
(コード番号 8972)

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
オフィス・リート本部 企画部長 桃井 洋聡
TEL: 03-5157-6010

2018年10月期(第27期)及び2019年4月期(第28期)の運用状況の予想に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年10月期(第27期:2018年5月1日~2018年10月31日)及び2019年4月期(第28期:2018年11月1日~2019年4月30日)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

1. 2018年10月期(第27期)及び2019年4月期(第28期)の運用状況の予想

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 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 |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|----------------------|
| 2018年10月期 (第27期) | 百万円 15,334 | 百万円 7,054 | 百万円 5,998 | 百万円 5,997 | 円 13,200(注1) | 円 0 |
| 2019年4月期 (第28期) | 15,086 | 7,016 | 5,957 | 5,956 | 13,200(注2) | 0 |

(注1) 2018年10月期(第27期)の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額(340百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 2019年4月期(第28期)の1口当たり分配金は、当期純利益から圧縮積立金繰入額(299百万円)を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

【参考】2018年10月期(第27期): 予想期末発行済投資口の総口数 428,510口
2019年4月期(第28期): 予想期末発行済投資口の総口数 428,510口

2. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出し(以下「本件募集等」といいます。)につき決議し、あわせて資産の取得及び譲渡を決定しました。これに伴い、2018年10月期(第27期)及び2019年4月期(第28期)の運用状況の予想について新たに公表を行うものです。

なお、2018年4月期(第26期)の運用状況の予想についての修正はありません。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期(第27期)及び2019年4月期(第28期)の運用状況の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本件募集等において投資を行う際は、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訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【注記】

1. 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金並びに1口当たり利益超過分配金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。
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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

*本投資法人のウェブサイト：<http://www.kdo-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本件募集等において投資を行う際は、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訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】

2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の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"> 第27期：2018年5月1日～2018年10月31日（184日） 第28期：2018年11月1日～2019年4月30日（181日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 2018年5月14日現在で本投資法人が保有している97物件に、本日付で公表の「資産の取得（CROSS PLACE 浜松町）及び譲渡（KDX 浜松町第2ビル・フレーム神南坂）に関するお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行による1物件の取得（2018年7月2日に取得予定のCROSS PLACE 浜松町）及び2物件の譲渡（2018年7月2日に譲渡予定のKDX 浜松町第2ビル、2018年7月2日及び2018年11月1日に譲渡予定のフレーム神南坂）がなされることを前提としています。 上記以外に、第28期末までに運用資産の異動（保有資産の譲渡、新規物件の取得等）がないことを前提としています。 上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。第28期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、2018年5月14日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、第27期に58百万円、第28期に42百万円を想定しています。 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。 本日付で公表の「資産の取得（CROSS PLACE 浜松町）及び譲渡（KDX 浜松町第2ビル・フレーム神南坂）に関するお知らせ」に記載の保有資産の譲渡により、不動産等売却益として、第27期に527百万円、第28期に563百万円を計上することを見込んでいます。実際には売買の成否、譲渡価格、引渡日その他の条件により変動する可能性があります。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 管理委託費（建物管理費等）については、第27期1,388百万円、第28期1,384百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税・都市計画税等）については、第27期1,230百万円、第28期1,229百万円を想定しています。なお、2018年1月1日以降に取得及び取得予定の物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画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、第27期においては費用計上されず、第28期においては一部（13百万円）のみ費用計上されます。また、当該固定資産税及び都市計画税等が全て費用化された場合の費用計上額は1期当たり55百万円を想定しています。 減価償却費については、第27期2,372百万円、第28期2,388百万円を想定しています。 修繕費については、第27期464百万円、第28期394百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本件募集等において投資を行う際は、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訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| | <p>要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、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> <ul style="list-style-type: none"> • 一般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前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分を取得原価に算入します。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> • 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は51百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。 • 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）は、第27期1,012百万円、第28期1,021百万円を想定しています。 |
| 特別損益 | <ul style="list-style-type: none"> • 特別損益については見込んでいません。 |
| 借入金及び投資法人債 | <ul style="list-style-type: none"> • 2018年5月14日現在において、178,050百万円の借入金残高及び7,800百万円の投資法人債発行残高があります。 • 2018年5月14日現在の借入金のうち、第27期末までに返済期限が到来する借入金は11,500百万円、第28期末までに返済期限が到来する借入金は11,550百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 • 2018年5月14日現在の投資法人債のうち、第27期末までに償還期限が到来する投資法人債は1,800百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> • 発行済投資口の総口数については、2018年5月14日現在の発行済投資口の総口数404,885口に、本日開催の本投資法人役員会で決議した①公募による新投資口の発行（22,500口）及び②オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行（上限1,125口）によって発行される新投資口の発行投資口数の上限である合計23,625口を加えた428,510口を前提としています。 • 上記23,625口の発行を除き、第28期末まで変動がないことを前提としています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> • 分配金（1口当たり分配金）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。 • 当期純利益から圧縮積立金繰入額として第27期に340百万円、第28期に299百万円を控除した金額を分配することを前提として計算しています。 • 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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"> • 利益超過の分配（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"> • 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施行さ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。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期（第27期）及び2019年4月期（第28期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。本件募集等において投資を行う際は、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訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。