

平成 21 年 6 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス不動産投資法人
 代表者名 執行役員 宮島 大祐
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

平成 21 年 10 月期(第 9 期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 21 年 6 月 11 日に公表した平成 21 年 10 月期(第 9 期:平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日)の運用状況の予想について、下記の通り修正することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(アパートメンツ元麻布)」に記載の通り、住宅 1 物件につき譲渡することを決定しました。それに伴い、1 口当たり分配金の予想につき 5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、平成 21 年 10 月期(第 9 期)の運用状況の予想の修正を行うものです。

2. 平成 21 年 10 月期(第 9 期)の運用状況の予想の修正

	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	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 7,898	百万円 3,499	百万円 2,381	百万円 2,380	円 11,900	—
今回修正予想 (B)	百万円 7,872	百万円 3,262	百万円 2,142	百万円 2,141	円 10,700	—
増減額(B-A)	百万円 △25	百万円 △236	百万円 △239	百万円 △239	円 △1,200	—
増減率	% △0.3	% △6.7	% △10.0	% △10.0	% △10.0	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 200,000 口(前回と変更ありません。)

【注記】

- 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譲渡、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。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。
 ・借入金の返済、手元資金の積み上げ、並びに資産の入替等を目的とした物件譲渡等に伴う売却損益の発生等(賃料の減少も含まれます。)
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 21 年 10 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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。

平成 21 年 10 月期(第 9 期) 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"> 営業期間:平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日(184 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している 67 物件に、平成 21 年 6 月 23 日付で引渡予定の住宅 1 物件(アパートメンツ元麻布)を控除した 66 物件について、下記物件の取得を除き、第 9 期営業期間末までに異動(当該資産の譲渡、新規物件の取得等)がないことを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ KDX名古屋栄ビル(旧称:(仮称)栄 4 丁目事務所ビル)の建物 取得予定日 平成 21 年 7 月 1 日 取得価格 3,550 百万円(建物部分) 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"> 賃貸事業収益については、過去の実績値を基準として、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 上記KDX名古屋栄ビルの賃貸事業収益については、平成 21 年 6 月 11 日付変更契約締結において、平成 20 年 4 月 25 日付不動産売買契約書における賃料保証型のマスターリース契約条項を削除したため、賃料保証がない前提で算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 21 年 6 月 23 日に予定されている住宅 1 物件の譲渡により発生する不動産売却損は、214 百万円を想定しています。 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税に関しては、一般に不動産等の売買にあたり期間按分による計算を行い、取得時に前所有者と精算を行います。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。 修繕費に関しては、本資産運用会社の修繕計画をもとに、物件ごとに各営業期間において必要と想定される額を計上しています。但し、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、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ることにご留意ください。 公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、548 百万円を想定しています。 減価償却費に関しては、1,455 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の追加発行及び投資口の売出しにかかる費用は、定額法により 3 年間で償却しています。 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)は、1,063 百万円を想定しています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 借入金は、本日現在の残高 86,750 百万円に変動がないことを前提としています。 投資法人債は、本日現在の残高 12,000 百万円に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の 200,000 口を前提としており、第 9 期営業期間末まで投資口の追加発行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"> 投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く、当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 21 年 10 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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。