

ケネディクス不動産投資法人（銘柄コード：8972）

第 6 期（平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日）決算概要

◆ 当期運用実績

営業収益	8,582 百万円	総資産額	230,520 百万円
営業利益	4,065 百万円	純資産額	128,314 百万円
経常利益	3,343 百万円	1 口当たり純資産額	641,570 円
当期純利益	3,342 百万円	期末有利子負債比率	38.9%
1 口当たり分配金	16,711 円	期末自己資本比率	55.7%

◆ 当期の状況

- 本投資法人は、第 5 期末(平成 19 年 10 月末日)現在で合計 77 物件(取得価格の総額 197,090 百万円)を保有し、当期(平成 20 年 4 月期)においては、平成 20 年 2 月 1 日に本投資法人が保有していた住宅 23 物件(当初取得価格の合計 30,343 百万円)をケネディクス株式会社へ譲渡し、同時にケネディクス株式会社からオフィスビル 9 物件(取得価格の合計 31,980 百万円)を取得。その他当期中に、オフィスビル 5 物件(取得価格の総額 14,121 百万円)を取得し、その結果、当期末(平成 20 年 4 月末日)現在で合計 68 物件(取得価格の総額 212,848 百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきた。(別紙図表①)
- 取得価格に基づく用途毎の割合は、当期末時点でオフィスビル 86.4%、都市型商業施設 7.5%、住宅 5.9%。(別紙図表②)
- ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で 95.9%。
- 当期取得資産の取得に際して 150 億円及び既存借入のリファイナンスに際して 15 億円、総額 165 億円(長期借入金 150 億円、短期借入金 15 億円)の借入れを行った。その結果、当期末(平成 20 年 4 月末日)現在の借入金残高は 777.5 億円(長期借入金 720 億円、短期借入金 57.5 億円)、投資法人債残高は 120 億円となり、有利子負債残高は 897.5 億円となる。
また、有利子負債全体について、長期負債比率は、93.5%で、長期固定化負債比率も、93.5%となっています。(別紙図表③④)

*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。)の資産運用会社であるケネディクス・リート・マネジメント株式会社は、平成 18 年 12 月に運用ガイドラインの見直しを行い、オフィス賃貸市場の環境(賃料水準の上昇、空室率の低下等)に対応するために、オフィスビルを中心とした投資を一層進めると共に、住宅への新規投資は当前行わないこととしました。その後本投資法人はオフィスビルのみへの投資を行い、オフィスビル比率を高めてきました。

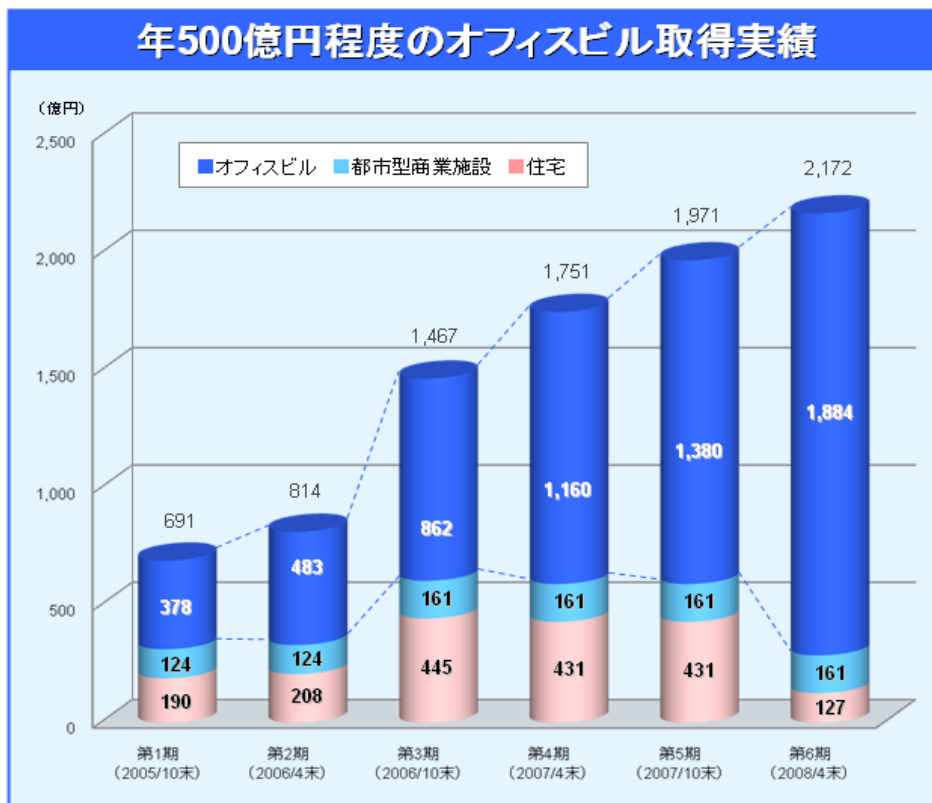
◆ 運用状況の見通し

	第 7 期 (平成 20 年 10 月期)
営業収益	8,174 百万円
経常利益	3,003 百万円
当期純利益	3,002 百万円
1 口当たり分配金	15,000 円

*上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により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。

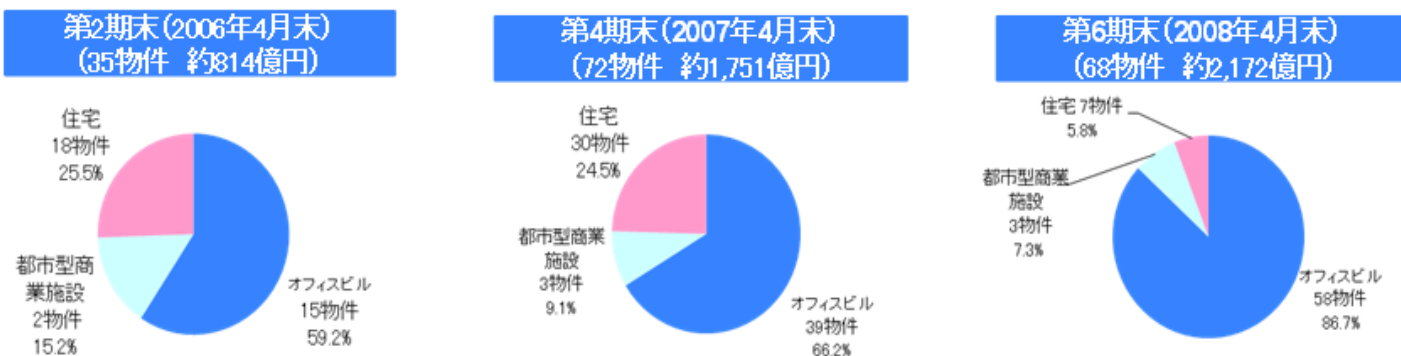
本資料は、平成 20 年 6 月 11 日付「平成 20 年 4 月期 (平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日) 決算短信」の概要です。数値や前提条件等の詳細につきましては、決算短信をご覧ください。

図表① ポートフォリオ成長実績

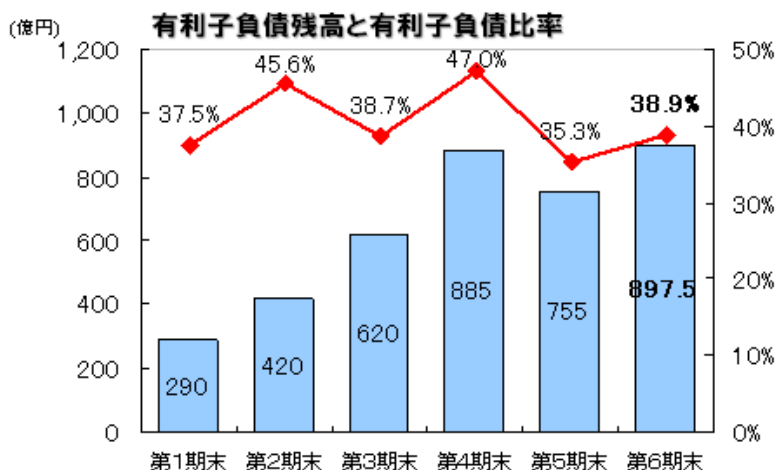


注：第6期の数値には、(仮称)第4丁目事務所ビルの建物取得予定価格取得価格(4,325百万円)を含みます。

図表② ポートフォリオ比率の推移



図表③ 有利子負債残高と有利子負債比率



図表④ 変動金利・固定金利比率

