

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目6番2号
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)

問合せ先

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
財務企画部長 田 島 正 彦
TEL . 03-5288-7629

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正について

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 17 年 12 月 15 日に公表した平成 18 年 4 月期(第 2 期:平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)及び平成 18 年 10 月期(第 3 期:平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)の運用状況の予想を下記のとお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、新投資口の追加発行及び投資口の売出し並びに資産の取得につき決議しました。これに伴い、平成 18 年 10 月期(第 3 期)の賃貸事業収益、営業費用及び営業外費用等の運用状況の前提条件を見直し、運用状況の予想の上方修正を行うとともに、平成 18 年 4 月期(第 2 期)の運用状況についても精査し、併せて予想の修正を行うことを決定しました。

2. 平成 18 年 4 月期(第 2 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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 2,814	百万円 1,034	円 13,000	
今回修正予想(B)	百万円 2,921	百万円 1,099	円 13,800	
増減額(B - A)	百万円 106	百万円 65	円 800	
増減率	% 3.7	% 6.3	% 6.1	

【参考】

予想期末発行済投資口数 79,370 口(前回と変更なし)

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 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、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(及び訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 平成 18 年 10 月期(第 3 期)の運用状況の予想の修正

	営業収益	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 2,877	百万円 977	円 12,300	
今回修正予想(B)	百万円 5,116	百万円 2,041	円 13,000	
増減額(B - A)	百万円 2,239	百万円 1,064	円 700	
増減率	% 77.8	% 109.0	% 5.6	

【参考】

予想期末発行済投資口数 157,000 口

(注)予想期末発行投資口数は、別紙「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期 運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【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、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。
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おります。

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 18 年 4 月期及び平成 18 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、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(及び訂正事項分)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期 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"> 第 2 期営業期間:平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日 (181 日) 第 3 期営業期間:平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 (184 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権(26 物件)(以下「取得予定資産」といいます。)を、本日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行により調達する資金、借入金及び手元資金をもって平成 18 年 5 月 1 日に取得する予定です。 第 2 期営業期間については、本日現在保有している 35 物件の異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。また、第 3 期営業期間については、上記 35 物件に加え取得予定資産(26 物件)を取得し、平成 18 年 3 月 20 日に公表した「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載した 2 物件を平成 18 年 5 月 10 日に売却した後、第 3 期営業期間末まで 59 物件に異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。 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、取得済資産については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については、平成 17 年 12 月 31 日時点で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報(リーシング状況等)をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 第 3 期営業期間については、2 物件の売却益 150 百万円を見込んでおります。
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、取得済資産については、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おり、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた資料等に基づき、費用の変動要素を反映して算出しております。 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いたしますが、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いたします。第 2 期営業期間及び第 3 期営業期間において、取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等はそれぞれ 31 百万円及び 156 百万円程度を見込んでおります。 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社の修繕計画をもとに、各営業期間において必要と想定される額を計上しております。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ります。 減価償却費に関しては、第 2 期営業期間に 643 百万円、第 3 期営業期間に 1,059 百万円を想定しております。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 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、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（及び訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行及び投資口の売出しにかかる費用として、第2期営業期間に58百万円、第3期営業期間に118百万円を見込んでおります。 ● 支払利息は、第2期営業期間に164百万円、第3期営業期間に334百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、420億円の借入残高があり、第2期営業期間末まで変動がないことを前提としております。また、第3期営業期間については取得予定資産の取得資金の一部として170億円を借入れ、その後、第3期営業期間末まで変動が無いことを前提としております。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 第2期営業期間は、本日現在発行済である79,370口から変動が無いことを前提としております。 ● 第3期営業期間は、本日開催の役員会で決議した、公募による投資口の追加発行(73,660口)及び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投資口の追加発行(上限3,970口)によって発行される予定の新投資口合計77,630口が、1口当たり580,000円の発行価額ですべて発行されることを前提とし、その後変動が無いことを前提としております。
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おります。 ● 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おります。 ● 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おります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成18年4月期及び平成18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、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（及び訂正事項分）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願い致します。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人または当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。