

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 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の運用状況の予想について

平成 17 年 10 月期(平成 17 年 5 月 6 日～平成 17 年 10 月 31 日)及び平成 18 年 4 月期(平成 17 年 11 月 1 日～平成 18 年 4 月 30 日)における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。)の運用状況の見直し(予想数値)は、下記のとおりです。

記

	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
平成 17 年 10 月期 (第 1 期)	百万円 1,072	百万円 215	円 2,709	-
平成 18 年 4 月期 (第 2 期)	百万円 2,161	百万円 935	円 11,780	-

【参考】

平成 17 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 79,370 口 1口当たり予想当期純利益 2,709 円

平成 18 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 79,370 口 1口当たり予想当期純利益 11,780 円

(注)予想期末発行投資口数は、別紙「平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 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. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を1口当たり550千円と仮定しています。
2. 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。
3. 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。
4. 本投資法人における第1期営業期間(平成17年10月期)は平成17年5月6日から平成17年10月31日までであり、第2期営業期間(平成18年4月期)は平成17年11月1日から平成18年4月30日までです。なお、第3期以降の各営業期間は、毎年5月1日から10月31日まで及び11月1日から翌年4月30日までとなります。
5. 本投資法人の上場予定日は平成17年7月21日です。
6. 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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

〔別紙〕

平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
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(29 物件)(以下「当初取得予定資産」といいます。)を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 8 月 1 日に全ての当初取得予定資産を取得し、第 2 期営業期間末(平成 18 年 4 月 30 日)までに異動(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。また、第 1 期の実質運用期間は 92 日として算出しております。 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"> 賃貸事業収益については、平成 17 年 5 月 20 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、当初取得予定資産の現所有者等より提供を受けた資料に基づき、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。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 114 百万円です。 修繕費に関しては、各物件ごとに、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ることにご留意下さい。 減価償却費に関しては、第 1 期に約 179 百万円、第 2 期に約 358 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用合計約 226 百万円を見込んでおります。 支払利息等は、第 1 期に約 63 百万円、第 2 期に約 118 百万円を想定しております。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 24,450 百万円程度の借入れを行い、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って調達した資金については全て当該借入金の返済に充当する前提(返済後借入金予定残高 22,348 百万円)で算出しております。また、第 2 期営業期間(平成 18 年 4 月期)については、665 百万円程度の借入金返済を行う予定(返済後借入金予定残高 21,683 百万円)で算出しております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である 400 口に加え、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(75,000 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 78,970 口がすべて発行されることを前提としています。なお、第 2 期営業期間末(平成 18 年 4 月 30 日)までは投資口の追加発行がな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：この文書は、本投資法人の平成 17 年 10 月期及び平成 18 年 4 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、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(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。