

平成 23 年 7 月 5 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 23 年 10 月期(第 13 期)の運用状況の予想の修正及び分配金予想の修正
 並びに平成 24 年 4 月期(第 14 期)の運用状況の予想に関するお知らせ

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 23 年 6 月 15 日に公表した平成 23 年 10 月期(第 13 期:平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)の運用状況の予想の修正及び分配金予想の修正並びに平成 24 年 4 月期(第 14 期:平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日)の運用状況の予想を公表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につき決議し、あわせて資産の取得を決定しました。これに伴い、平成 23 年 10 月期(第 13 期)の営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益並びに 1 口当たり分配金等の運用状況の予想を修正するとともに、平成 24 年 4 月期(第 14 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。

2. 平成 23 年 10 月期(第 13 期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正

	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 (注)	1 口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 8,647	百万円 3,974	百万円 2,571	百万円 2,570	円 9,900	—
今回修正予想 (B)	百万円 8,964	百万円 4,214	百万円 2,799	百万円 2,798	円 9,300	—
増減額(B-A)	百万円 317	百万円 240	百万円 228	百万円 228	円 △600	—
増減率	% 3.7	% 6.0	% 8.9	% 8.9	% △6.1	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 前回発表予想 233,550 口 今回修正予想 286,550 口

(注)1 口当たり分配金は、当期純利益から平成 23 年 10 月期に見込んでいる圧縮積立金の積立額(前回発表予想では 257 百万円、今回修正予想では 130 百万円)を控除した残額を分配することを前提として計算しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 23 年 10 月期及び平成 24 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金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。

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又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又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トাসが用いられます。プロスペクトাসは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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24年4月期(第14期)の運用状況の予想の公表

	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 (注)	1口当たり 利益超過分配金
平成24年4月期 (第14期)	百万円 8,458	百万円 3,782	百万円 2,472	百万円 2,471	円 9,300	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 286,550 口

(注)「当期純利益」に圧縮積立金の取崩額(195百万円)を加えた金額を分配することを前提としています。

【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、営業利益、計上利益、当期純利益、1口当たり分配金及び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。

以上

*本資料の配布先: 兜倶楽部、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23年10月期及び平成24年4月期の運用状況の予想及び分配金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。

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又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又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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

【別紙】

平成 23 年 10 月期(第 13 期) 及び平成 24 年 4 月期(第 14 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 13 期営業期間:平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日(184 日) 第 14 期営業期間:平成 23 年 11 月 1 日～平成 24 年 4 月 30 日(182 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 70 物件ですが、本日付プレスリリース「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(オフィスビル合計 4 物件)」に記載の通り、新投資口の発行等による資金により、平成 23 年 7 月 22 日付で以下 4 物件の運用資産を取得することを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> 共同ビル(飯田橋) P's 東品川ビル 日本橋第二ビル 共同ビル(新日本橋) 上記以外に、第 13 期及び第 14 期営業期間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。 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、本書の日付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の悪化等の賃貸の状況を考慮した上で算出しています。 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。 平成 23 年 6 月 30 日付でKDX平河町ビルを譲渡しており、第 13 期に 535 百万円の売却益が発生すると見込んでいます。
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 13 期 843 百万円、第 14 期 845 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 13 期 697 百万円、第 14 期 692 百万円を想定しています。 減価償却費については、第 13 期 1,448 百万円、第 14 期 1,463 百万円を想定しています。 修繕費については、第 13 期 192 百万円、第 14 期 148 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。 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"> 今回の新投資口の発行及び売出しにかかる費用は 150 百万円を想定しています。 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む)は、第 13 期 1,360 百万円、第 14 期 1,271 百万円を想定しています。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 23 年 10 月期及び平成 24 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金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。

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又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又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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在において、100,715.5 百万円の借入金残高、及び 12,000 百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 本日現在の借入金のうち、第 13 期中に返済期限が到来する借入金は 19,801.5 百万円(短期借入金 2,500 百万円、長期借入金 17,301.5 百万円)、第 14 期中に返済期限が到来する借入金は 16,941.5 百万円(短期借入金 6,200 百万円、長期借入金 10,741.5 百万円)ありますが、下記の期限前弁済、及び第 13 期に 301.5 百万円、第 14 期に 291.5 百万円の約定弁済を行う以外は全額借換を行うことを前提としています。 ● 第 14 期中に償還期限の到来する投資法人債 9,000 百万円は同額の借換を行うことを前提としています。 ● 平成 23 年 7 月 25 日に短期借入金 2,000 百万円を新投資口の発行による手取金にて期限前返済することを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 発行済投資口数については、本日現在の発行済投資口数 233,550 口に、本日開催の役員会で決議した公募増資による新投資口の発行(①国内一般募集及び海外募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象口数(50,400 口)並びに②海外引受会社に対して付与する追加的に発行する新投資口を買取る権利の対象の上限口数(1,000 口)の合計口数 51,400 口)並びに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(上限口数 1,600 口)によって発行される予定の新投資口合計 53,000 口を加えた 286,550 口を前提としています。 ● 海外引受会社に対して付与する追加的に発行する新投資口を買取る権利の対象口数及び第三者割当による追加発行投資口数は、それぞれ上限である 1,000 口及び 1,600 口全てが発行されることを前提としています。 ● 上記 53,000 口の発行を除き、第 13 期及び第 14 期営業期間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。 ● KDX平河町ビルの譲渡により発生する売却益について、「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第 66 条の 2)を活用した圧縮記帳を実施し、第 13 期に圧縮積立金 130 百万円を積立て、当期純利益から当該金額を控除した残額を分配することを前提としています。 ● また、第 14 期に上記圧縮積立金 130 百万円及び第 11 期に積立てた圧縮積立金 65 百万円の合計 195 百万円を取崩して、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 23 年 10 月期及び平成 24 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金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席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。

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又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又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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。