

平成 23 年 4 月 21 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 10 月期(第 13 期:平成 23 年 5 月 1 日～平成 23 年 10 月 31 日)の運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

平成 23 年 10 月期(第 13 期)の運用状況の予想

	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
平成 23 年 10 月期 (第 13 期)	百万円 8,726	百万円 4,105	百万円 2,709	百万円 2,598	円 10,000	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 233,550 口

「当期純利益」から圧縮積立金を控除した残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もと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。
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記載しています。

(参考)平成 22 年 12 月 13 日付で公表した平成 23 年 4 月期(第 12 期)の運用状況の予想

	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
平成 23 年 4 月期 (第 12 期)	百万円 8,075	百万円 3,646	百万円 2,272	百万円 2,271	円 10,000	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 233,550 口

「当期純利益」に圧縮積立金の取り崩し額を加えた金額を分配することを前提としています。

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 23 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るようお願いいたします。

【別紙】

平成 23 年 10 月期(第 13 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 23 年 5 月 1 日～平成 23 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不動産及び不動産信託受益権は 71 物件です。 ● 第 13 期営業期間末までに平成 23 年 6 月 30 日付でKDX平河町ビルを譲渡する他は運用資産の異動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 4 月 5 日付で開示した「資産の譲渡に係る契約締結に関するお知らせ (KDX平河町ビル)」でお伝えした通り、平成 23 年 6 月 30 日付でKDX平河町ビルを譲渡することにより、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、815 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、697 百万円を想定しています。 ● 減価償却費については、1,388 百万円を想定しています。 ● 修繕費については、144 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"> ● 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、1,366 百万円を想定しています。
特別損失	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震から生じた損傷の対応工事として 110 百万円の予算を計上しており、110 百万円の特別損失を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在において、101,739.5 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 19,500 百万円(短期借入金 2,500 百万円、長期借入金 17,000 百万円)ありますが、下記返済、及び約定弁済 301.5 百万円を行う以外は全額借換を行うことを前提としています。 ● 平成 23 年 4 月 28 日に返済期限が到来するシリーズ 7C のうち 1,000 百万円を手元資金にて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"> ● 本日現在の発行済投資口数は 233,550 口であり、第 13 期営業期間末までに投資口の変動が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るようお願いいたします。

項目	前提条件
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関連して、「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)に基づき圧縮積立金259百万円を積立て、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。 ● 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るようお願いいたします。