

平成 25 年 9 月 11 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 内田 直克
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 内田 直克
 問合せ先 取締役財務企画部長 寺本 光
 TEL: 03-3519-3491

平成 25 年 10 月期(第 17 期)の運用状況及び分配予想の修正に関するお知らせ

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 25 年 6 月 19 日に公表した平成 25 年 10 月期(第 17 期:平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日)の運用状況及び分配予想について、下記の通り修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 25 年 10 月期(第 17 期)の運用状況及び分配予想の修正

	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 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
前回発表予想(A)	9,561	4,093	2,699	2,697	(注) 8,830	0
今回修正予想(B)	9,753	4,236	2,833	2,832	(注) 9,300	0
増減額(B)－(A)	192	143	134	134	470	－
増減率	2.0%	3.5%	5.0%	5.0%	5.3%	－

【参考】平成 25 年 10 月期:予想期末発行済投資口数 286,550 口

(注)「当期純利益」から圧縮積立金繰入額 165 百万円(予定)を控除した金額を分配することを前提としています。

2. 分配予想修正の理由

本投資法人は、平成 25 年 9 月 11 日に、Welship東新宿を平成 25 年 9 月 13 日付で取得することを決定しました。

上述のWelship東新宿の取得に伴い、賃貸事業収益の状況、諸費用の見直し等を反映したところ、平成 25 年 6 月 19 日に公表しました平成 25 年 10 月期(第 17 期)の分配金の予想に関し、5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表の通り修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

【ご注意】

平成 25 年 10 月期(第 17 期)の運用状況の予想は、現時点における運用状況の予想であり、今後の状況の変化や会計監査人による監査等により、実際の 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 1 口当たり分配金の額を保証するものではありません。

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、本投資法人運用状況及び分配金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 1】

平成 25 年 10 月期(第 17 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 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日(184 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 25 年 9 月 11 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は、平成 25 年 8 月 19 日付で取得したイトーピア日本橋SAビル及び銀座四丁目タワーを含めて 84 物件であり、平成 25 年 10 月期営業期間末までに予定されている平成 25 年 9 月 13 日付のWelship東新宿の取得を考慮して 85 物件になります。前述以外の運用資産の異動がないことを前提としています。 ● 上記以外に特定目的会社優先出資証券および匿名組合出資持分を保有しています。 ● 実際には今後の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、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成 25 年 9 月 11 日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賃貸市況を考慮した上で算出しています。 ● 平成 25 年 5 月 10 日に池袋日興ビルの譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を 234 百万円計上することを見込んでいます。 ● 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。
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、これまでの運用資産の異動による稼働日数の差異や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、951 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、846 百万円を想定しています。 ● 減価償却費については、1,688 百万円を想定しています。 ● 修繕費については、161 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・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係る費用は、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、1,368 百万円を想定しています。
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> ● 特別損益については見込んでいません。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 25 年 9 月 11 日現在、142,682 百万円の借入金残高及び 6,000 百万円の投資法人債発行残高があります。 ● 平成 25 年 9 月 11 日現在の投資法人債のうち、平成 25 年 10 月末までに償還期限が到来する投資法人債が 1,500 百万円ありますが、平成 25 年 9 月 12 日に投資法人債を 1,800 百万円発行した資金で平成 25 年 9 月 13 日に償還し、その残額 300 百万円は、投資法人債発行日後に到来する借入金の一部を返済することを前提としています。 ● 平成 25 年 9 月 11 日現在の借入金のうち、平成 25 年 10 月末までに返済期限が到来する借入金は 6,500 百万円ありますが、約定弁済 24 百万円及び上記投資法人債発行による借入金一部返済を行う以外は全額借換えを行うことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 25 年 9 月 11 日現在の発行済投資口数は 286,550 口であり、平成 25 年 10 月期営業期間末まで投資口数の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。 ● 当期純利益から圧縮積立金の繰入額 165 百万円(予定)を控除した金額を分配することを前提として計算しています。 ● 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事業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、本投資法人運用状況及び分配金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 2】

平成 25 年 10 月期(第 17 期)業績新旧予想比較

(単位:百万円)

科目		A 平成25年10月期 (第17期) 予想(前回 *1)	B 平成25年10月期 (第17期) 予想(今回)	平成25年10月期(第17期)予想比較 B-A	
				増減金額	主要要因
経常損益	営業収益	9,561	9,753	192	・新規物件収益 +167 (銀座四丁目タワー +107 イトーピア日本橋SAビル +39 Welship東新宿 +20) ・既存物件収益 +10 ・受取配当金 +15
	うち不動産売却益	234	234	-	
	営業費用	5,468	5,516	48	
	賃貸事業費用 (除く減価償却費)	3,056	3,077	20	・新規物件費用 +31 (銀座四丁目タワー +17 イトーピア日本橋SAビル +7 Welship東新宿 +6) ・既存物件費用 -11
	減価償却費	1,664	1,688	23	・銀座四丁目タワー +17 イトーピア日本橋SAビル +3 Welship東新宿 +2
	その他	747	751	4	
	営業利益	4,093	4,236	143	
営業外損益	営業外収益	4	4	-	
	営業外費用	1,397	1,406	9	
	支払利息等	1,359	1,368	9	・調達金利等コスト削減効果 -4 ・借入金増加 +13
	その他	38	38	0	
	経常利益	2,699	2,833	134	
	当期純利益	2,697	2,832	134	
賃貸NOI(Net Operating Income) *2		6,201	6,357		
投資口数		286,550口	286,550口		
1口当たり分配金		8,830円	9,300円		

圧縮積立金	前回 *1 予想	今回 予想
前期繰越	795	795
積立	165	165
残高	961	961
1口当たり圧縮積立金残高	3,355円	3,355円

*1 平成25年6月19日付公表

*2 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-特定目的会社受取配当金・匿名組合分配金-賃貸事業費用

ご注意：本報道発表文は、本投資法人運用状況及び分配金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。