

平成 26 年 7 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者

ケネディクス・オフィス投資法人

代表者名 執行役員 内田 直克

(コード番号 8972)

資産運用会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 本間 良輔

問合せ先

オフィス・リート本部 企画部長 寺本 光

TEL: 03-5623-8979

平成 26 年 10 月期(第 19 期)の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 26 年 5 月 8 日に公表した平成 26 年 10 月期(第 19 期:平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日)の運用状況の予想及び分配金予想について、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 26 年 10 月期(第 19 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 (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)	11,249	4,972	3,484	3,482	9,810	0
今回修正予想(B)	12,800	4,996	3,517	3,515	9,900	0
増減額(B)－(A)	1,551	23	32	32	90	－
増減率	13.8%	0.5%	0.9%	0.9%	0.9%	－

【参考】平成 26 年 10 月期：予想期末発行済投資口数 355,010 口

(注)「当期純利益」の概ね 100%を分配することを前提としています。

2. 修正の理由

本投資法人が優先出資を行っている千里プロパティ特定目的会社(以下、千里 TMK といいます。)の特定資産である千里ライフサイエンスセンタービルを、豊中プロパティ特定目的会社(以下、豊中 TMK といいます。)に譲渡することを、千里 TMK が本日決定し、千里 TMK の優先出資証券の償還が平成 26 年 9 月頃に予定されています。この結果、千里 TMK から本投資法人への最終利益配当が平成 26 年 10 月頃に 1,644 百万円予定されています。なお、本投資法人は、平成 26 年 7 月 8 日に、豊中 TMK の優先出資証券の取得を決定しています。(注 1)

また、本投資法人は、平成 26 年 7 月 8 日に、KDX南船場第 1 ビルを平成 26 年 7 月 31 日付で、日総第 17 ビルを平成 26 年 8 月 19 日付で譲渡することを決定しました。これに伴い合計 1,538 百万円の譲渡損が計上される予定です。(注 2)

上述の千里 TMK の最終利益配当及び譲渡損計上、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 26 年 5 月 8 日に公表しました平成 26 年 10 月期(第 19 期)の営業収益の予想に関し、10%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表の通り運用状況の修正を行うとともに、分配金の予想についても修正を行うものです。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。

(注1)特定目的会社の優先出資証券の償還及び取得の詳細については、平成26年7月8日付で公表した「千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券の償還及び資産の取得(豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券)に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2)資産の譲渡の詳細については、平成26年7月8日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ(KDX南船場第1ビル・日総第17ビル)」をご参照ください。

【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、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金並びに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。

*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、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 26 年 10 月期(第 19 期)の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 19 期営業期間:平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日(184 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 7 月 8 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 92 物件ですが、平成 26 年 7 月 8 日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ (KDX 南船場第 1 ビル・日総第 17 ビル)」に記載の通り、下記 2 物件の運用資産の譲渡を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ・KDX 南船場第 1 ビル (平成 26 年 7 月 31 日譲渡予定) ・日総第 17 ビル (平成 26 年 8 月 19 日譲渡予定) 上記以外に特定目的会社の優先出資証券及び匿名組合出資持分を各 1 銘柄保有していますが、平成 26 年 7 月 8 日付で公表した「千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券の償還及び資産の取得 (豊中プロパティ-特定目的会社 優先出資証券)」に関するお知らせ」に記載の通り、以下の運用資産の償還と取得を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ・千里 TMK 優先出資証券 (平成 26 年 9 月頃償還予定) ・豊中 TMK 優先出資証券 (平成 26 年 7 月 18 日取得予定) 上記以外に、第 19 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、運用資産の項目に記載した運用資産の異動による稼働日数の差異の他、平成 26 年 7 月 8 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を考慮した上で算出しています。 千里 TMK の最終利益配当を、平成 26 年 10 月頃に 1,644 百万円計上することを見込んでいます。なお、実際には最終利益配当は変動する可能性があります。 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、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、1,060 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、914 百万円を想定しています。 減価償却費については、1,988 百万円を想定しています。 修繕費については、188 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。 平成 26 年 7 月 31 日に KDX 南船場第 1 ビルの譲渡が完了し、当該譲渡による不動産等売却損を 566 百万円計上することを見込んでいます。 平成 26 年 8 月 19 日に日総第 17 ビルの譲渡が完了し、当該譲渡による不動産等売却損を 972 百万円計上することを見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口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みます。)は、1,416 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 26 年 7 月 8 日現在において、163,946.5 百万円の借入金残高、及び 6,300 百万円の投資法人債発行残高があります。 平成 26 年 7 月 8 日現在の借入金のうち、平成 26 年 10 月末までに返済期限が到来する借入金は 26,611.5 百万円ありますが、211.5 百万円の約定弁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。 平成 26 年 10 月末までに償還期限の到来する投資法人債はないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 発行済投資口数については、平成 26 年 7 月 8 日現在の発行済投資口数 355,010 口であり、平成 26 年 10 月末まで投資口数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、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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。 ● 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施行さ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、本投資法人の運用状況の予想及び分配金予想の修正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なさるようお願いいたします。