

平成 25 年 4 月 18 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 25 年 10 月期(第 17 期:平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日)の運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

平成 25 年 10 月期(第 17 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 25 年 10 月期 (第 17 期)	百万円 9,534	百万円 4,069	百万円 2,676	百万円 2,674	円 8,750	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 286,550 口

1 口当たり分配金は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。

なお、第 16 期及び第 17 期圧縮積立金繰入額 298 百万円(予定)及び 165 百万円(予定)を繰入後の圧縮積立金残高は、960 百万円(1 口当たり圧縮積立金残高 3,353 円)(予定)です。

【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 25 年 4 月 8 日付で公表した平成 25 年 4 月期(第 16 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 25 年 4 月期 (第 16 期)	百万円 9,799	百万円 4,380	百万円 2,983	百万円 2,982	円 9,360	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 286,550 口

営業収益には、金沢日興ビル(80 百万円)及び KDX 四谷ビル(380 百万円)の不動産等売却益見込額が含まれています。

1 口当たり分配金は当期純利益から圧縮積立金の繰入額 298 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。

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 25 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 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"> <li>● 営業期間:平成 25 年 5 月 1 日～平成 25 年 10 月 31 日 (184 日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成 25 年 4 月 18 日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 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 4 月 24 日付の KDX 四谷ビルの譲渡及び平成 25 年 5 月 10 日付の池袋日興ビルの譲渡を考慮して 82 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。</li> <li>● 上記以外に特定目的会社優先出資証券を保有しています。</li> <li>● 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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 4 月 18 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。なお、KDX 日本橋兜町ビルの稼働率については、平成 25 年 5 月 1 日時点で 13.4%を想定しています。</li> <li>● 平成 25 年 5 月 10 日付で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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 管理委託費(建物管理費等)については、946 百万円を想定しています。</li> <li>● 公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、833 百万円を想定しています。</li> <li>● 減価償却費については、1,677 百万円を想定しています。</li> <li>● 修繕費については、162 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,359 百万円を想定しています。</li> </ul>
特別損益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特別損益については見込んでいません。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成 25 年 4 月 18 日現在において、136,393.5 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。</li> <li>● 平成 25 年 4 月 18 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、12,735.5 百万円ありますが、約定弁済 235.5 百万円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。</li> <li>● 平成 25 年 4 月 18 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は、1,500 百万円ありますが、全額投資法人債の発行あるいは借入金等で調達した資金にて返済することを前提としています。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 平成 25 年 4 月 18 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に投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 25 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"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

ご注意： 本報道発表文は、本投資法人の平成25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。