

平成24年4月26日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区新橋二丁目2番9号
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 田中 晃
(コード番号：3278)

資産運用会社名
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 田中 晃
問合せ先 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏
TEL. 03-3519-2623

平成24年7月期及び平成25年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成24年7月期(平成23年11月15日～平成24年7月31日)及び平成25年1月期(平成24年8月1日～平成25年1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

	営業収益	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24年7月期 (第1期)	百万円 559	百万円 251	円 3,236	—
平成25年1月期 (第2期)	百万円 1,121	百万円 477	円 6,146	—

(参考)

平成24年7月期：予想期末発行済投資口数 77,750口、1口当たり予想当期純利益 3,236円

平成25年1月期：予想期末発行済投資口数 77,750口、1口当たり予想当期純利益 6,146円

(注1) 上記予想数値は、平成24年4月18日付「平成24年7月期及び平成25年1月期運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において本投資法人が発表しております予想数値から変更ありません。

(注2) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期営業期間は本投資法人の設立の日(平成23年11月15日)から平成24年7月31日までとなります。

(注3) 平成24年7月期及び平成25年1月期の運用状況の予想については、別紙の「第1期(平成23年11月15日～平成24年7月31日)及び第2期(平成24年8月1日～平成25年1月31日)運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、当期純利益、1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

(注4) 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。

(注5) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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.kdr-reit.com/>

第1期（平成23年11月15日～平成24年7月31日）及び
第2期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）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1期（平成23年11月15日～平成24年7月31日）（260日） ■ 第2期（平成24年8月1日～平成25年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人は、新規取得予定の不動産信託受益権（合計20物件）（以下「取得予定20物件」といいます。）を、今回募集した投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得する予定です。 ■ 取得予定20物件のうち、ニチイホームたまプラーザ（底地）及びコスモハイム元住吉（底地）の合計2物件^{（注1）}については平成24年4月26日に取得し、KDX代官山レジデンス、KDX代々木レジデンス、KDX大伝馬レジデンス、KDX岩本町レジデンス、KDX文京千石レジデンス、KDX吾妻橋レジデンス、KDX志村坂上レジデンス、KDX武蔵中原レジデンス、KDX千葉中央レジデンス、KDX川口幸町レジデンス、KDX豊平三条レジデンス、KDX定禅寺通レジデンス、KDX泉レジデンス、KDX千早レジデンス、KDX堺筋本町レジデンス、KDX新町レジデンス、KDX宝塚レジデンス及びKDX清水レジデンスの合計18物件については平成24年5月1日に取得することを前提としています。 ■ ただし、実際には取得予定20物件以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得予定20物件の営業収益を前提としています。賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報をもとに、市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しています。なお、物件合計の期末稼働率は、平成24年7月末及び平成25年1月末にそれぞれ95%を見込んでいます。 ■ 営業収益については、賃借人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、現所有者より提供を受けた情報をもとに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。 ■ 減価償却費については、定額法により算出しており、平成24年7月期に95百万円、平成25年1月期に192百万円を想定しています。 ■ 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現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が取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして取得予定20物件については、平成25年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されることとなります。 ■ 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社（ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社）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。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新投資口の発行及び本投資口の上場・公募に係る費用及び創立費の償却額として、平成24年7月期に19百万円、平成25年1月期に21百万円を見込んでいます(新投資口の発行及び本投資証券の上場・公募に係る費用については36か月間、また創立費については60か月間でそれぞれ定額法により償却する予定です。) ■ 支払利息等(融資関連費用等を含む。)として、平成24年7月期に68百万円、平成25年1月期に129百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 平成24年5月1日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額185億円の借入れ^(注2)を行い、その後、下記の「投資口」に記載の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投資口の発行(上限2,310口)による手取金約4億円を原資として当該借入金の一部を期限前返済することを前提として、平成25年1月期末まで借入残高約181億円に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本日現在発行済みの75,440口に加え、平成24年3月23日開催の役員会で決定した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(上限2,310口)による新規発行予定口数が全て発行されること、並びに平成25年1月期末まで新投資口の発行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"> ■ 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に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ■ 1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く、当期末処分利益の全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、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく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"> ■ 利益を超える金銭の分配については、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。

(注1) 物件取得の詳細につきましては、本投資法人が平成24年4月26日付で発表しております「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 借入れの詳細につきましては、本投資法人が平成24年4月26日付で発表しております「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。