

平成 26 年 5 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 4 月期(第 18 期)及び平成 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 25 年 10 月 24 日に公表した平成 26 年 4 月期(第 18 期:平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日)及び平成 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 4 月期(第 18 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)	10,177	4,515	3,114	3,112	9,360	0
今回修正予想(B)	10,843	4,269	2,860	2,858	(注)9,550	0
増減額(B)－(A)	665	△246	△253	△253	190	—
増減率	6.5%	△5.4%	△8.2%	△8.2%	2.0%	—

(注)「当期純利益」に圧縮積立金取崩額 320 百万円(予定)を加算した金額を分配することを前提としています。

【参考】平成 26 年 4 月期 : 期末発行済投資口数 332,540 口

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 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。本件募集等において投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件募集等においては米国における証券の公募は行われません。

2. 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)	10,433	4,543	3,207	3,206	9,640	0
今回修正予想(B)	11,249	4,972	3,484	3,482	9,810	0
増減額(B)－(A)	815	429	276	276	170	－
増減率	7.8%	9.4%	8.6%	8.6%	1.8%	－

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

3. 修正の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出し(本書において「本件募集等」といいます。)につき決議し、あわせて資産の取得を決定しました。これに伴い、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について修正を行うものです。

また、平成 26 年 4 月期(第 18 期)の運用状況の予想及び分配金予想についても、平成 25 年 10 月 24 日に公表しました平成 26 年 4 月期(第 18 期)の分配金の予想について、5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、平成 25 年 10 月 24 日の公表後本日現在までに、資産の取得(注 1)及び譲渡(注 2)をするなど運用状況の予想の前提条件が変動したこと等を主な要因として、修正を行います。

(注 1)資産の取得の詳細については、平成 25 年 12 月 20 日付で公表した「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(アプラス東京ビル)」、平成 26 年 3 月 18 日付で公表した「資産の取得及び DBJ Green Building 認証の取得に関するお知らせ(TKS 武蔵小杉ビル)」、平成 26 年 3 月 27 日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」及び平成 26 年 4 月 18 日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(新宿 6 丁目ビル(底地))」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 2 月 28 日付で公表した「資産の譲渡(KDX 新潟ビル)及び資産の譲渡に係る契約締結(兜町日興ビルⅡ・コート目白)に関するお知らせ」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、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 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。本件募集等において投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件募集等においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 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 18 期営業期間:平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日(181 日) 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 5 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 89 物件ですが、平成 26 年 5 月 8 日付で公表した「資産の取得(契約締結)に関するお知らせ(オフィスビル 3 物件)」に記載の通り、新投資口の発行、新規借入による調達資金及び手元資金により、以下に記載の 3 物件の運用資産を、平成 26 年 5 月 30 日に取得することを前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> KDX 豊洲グランスクエア(オフィスビル) グレイスビル高田馬場(オフィスビル) フミックスステムビル(オフィスビル) 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。 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。第 19 期営業期間末までに当該優先出資証券及び匿名組合出資持分の償還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 5 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。 平成 26 年 3 月 26 日及び平成 26 年 3 月 28 日にコート目白及び兜町日興ビルⅡの譲渡が完了し、第 18 期に当該譲渡による不動産等売却益を 497 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、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、第 18 期 1,018 百万円、第 19 期 1,072 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、第 18 期 849 百万円、第 19 期 920 百万円を想定しています。 減価償却費については、第 18 期 1,832 百万円、第 19 期 2,008 百万円を想定しています。 修繕費については、第 18 期 208 百万円、第 19 期 160 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 2 月 28 日に KDX 新潟ビルの譲渡が完了し、第 18 期に当該譲渡による不動産等売却損を 816 百万円計上することを見込んでいます。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 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。本件募集等において投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件募集等においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日開催の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口売出しにかかる費用は 143 百万円を想定しています。当該費用は、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、第 18 期 1,343 百万円、第 19 期 1,423 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 5 月 8 日現在において、161,446.5 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 5 月 8 日現在の借入金のうち、第 19 期中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。 ● 今回募集する新投資口の発行により調達した資金、平成 26 年 5 月 30 日に予定する新規借入 2,100 百万円及び手元資金を、運用資産の項目に記載した 3 物件の取得資金に充当することを前提としておりますが、今回募集する投資口の発行価格により、当該新規借入の金額は変動する可能性があります。 ● 第 19 期中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 5 月 8 日現在の発行済投資口数 332,540 口に、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の発行(21,400 口)及び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新投資口の発行(上限 1,070 口)によって発行される新投資口の発行投資口数の上限である合計 22,470 口を加えた 355,010 口を前提としています。 ● 第三者割当による発行投資口数は、上限である 1,070 口全てが発行されることを前提としています。 ● 上記 22,470 口の発行を除き、第 19 期営業期間末まで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。 ● 第 18 期の分配金は、営業収益及び営業費用の項目に記載した不動産等売却損益 3 物件分の通算相当額である圧縮積立金取崩額 320 百万円(予定)を、当期純利益に加算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、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 18 期)及び平成 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。本件募集等において投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件募集等においては米国における証券の公募は行われません。