

平成 21 年 10 月 29 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 宮島 大祐
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 宮島 大祐
 問合せ先 取締役財務企画部長 田島 正彦
 TEL: 03-3519-3491

平成 22 年 4 月期(第 10 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 22 年 4 月期(第 10 期:平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 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 22 年 4 月期(第 10 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 22 年 4 月期 (第 10 期)	百万円 7,965	百万円 3,456	百万円 2,355	百万円 2,354	円 10,000	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 235,000 口

【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 21 年 8 月 27 日付で公表した平成 21 年 10 月期(第 9 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 21 年 10 月期 (第 9 期)	百万円 7,838	百万円 2,963	百万円 1,841	百万円 1,840	円 9,200	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 200,000 口

以 上

*本資料の配布先: 兜クラブ、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 22 年 4 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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 22 年 4 月期(第 10 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 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日 (181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権は 65 物件です。 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得(契約締結)に関するお知らせ(オフィスビル合計 4 物件)」に記載の通り、新投資口の発行により調達した資金をもって、平成 21 年 11 月 19 日及び平成 21 年 12 月 1 日に下記 4 物件の運用資産を取得することを予定しています。 平成 21 年 11 月 19 日取得予定資産 <ul style="list-style-type: none"> 小石川 TG ビル 五反田 TG ビル KDX 新横浜 381 ビル増築棟 平成 21 年 12 月 1 日取得予定資産 <ul style="list-style-type: none"> KDX 日本橋 216 ビル 上記取得予定資産 4 物件を取得した後、第 10 期 営業期間末までに運用資産の異動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、取得済資産については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については、直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報(リーシング状況等)をもとに、物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。
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、取得済資産については、過去の実績値を基準として費用の変動要素を反映して算出しており、取得予定資産については、現所有者等より提供を受けた情報をもとに費用の変動要素を反映して算出しています。 建物管理費については、817 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、637 百万円を想定しています。 減価償却費については、1,487 百万円を想定しています。 修繕費については、104 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。 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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 今回の新投資口の発行及び売出しにかかる費用は 70 百万円を想定しています。 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。 支払利息等(融資関連費用等を含む)は、1,074 百万円を想定しています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の平成 22 年 4 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、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)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

項目	前提条件
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の867.2億円の借入金残高、及び120億円の投資法人債発行残高について、下記を除き第10期営業期間末まで変動がないことを前提にしています。 ● 本日現在の借入金のうち、平成21年10月30日に返済期限が到来する短期借入金15億円、及び平成21年11月2日に返済期限が到来する短期借入金10億円については手元資金で返済し、他の借入金については、全て借換を行うことを前提にしています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数200,000口に、本日開催の役員会で決議した公募増資による新投資口の発行33,550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1,450口)によって発行される予定の新投資口合計35,000口を加えた235,000口を前提としています。 ● 上記35,000口の発行を除き、第10期営業期間末までに投資口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。 ● 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、本投資法人の平成22年4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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。