

ケネディクス不動産投資法人のご案内

ケネディクス不動産投資法人 (KRI) は、オフィスビルの安定した需要と供給を誇る東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用する不動産投資信託 (J-REIT) です。2005年に東京証券取引所に上場して以来、資産規模・収益とも着実に運用実績を積み上げてまいりました。

「半歩先を行く運営」をモットーに、その時々々の状況を見極め、適切な戦略を実行することで、安定した収益を実現するとともに、J-REITとしての運用能力を育ててまいりました。

本投資法人は、市場全体の底入れ感が出てきている今こそ、成長時期と捉え、いち早く物件取得を開始しました。このように積極的な資産規模の拡大を図ることで、投資主価値の最大化に向けて注力しています。



ケネディクス不動産投資法人 執行役員
 ケネディクスリート・マネジメント株式会社
 代表取締役社長 宮島 大祐

東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした投資戦略

東京経済圏に保有するオフィスビル (平成23年2月28日現在)

54 物件 **1,875** 億円



なぜ、東京経済圏？

東京経済圏への投資比率 (オフィスビル)

成長を続ける世界最大の東京経済圏

- 世界最大の都市圏人口: 3,520万人^{※1}
- 世界最大の総都市圏経済規模: 1兆4,790億ドル^{※2}

84.2%
 (平成23年2月28日現在)

地方経済圏 15.7%

※1 出所: Demographia World Urban Areas & Population Projections
 ※2 出所: PricewaterhouseCoopers LLP

なぜ、中規模オフィスビル？

オフィスビルへの投資比率

- 豊富な取得機会
- 物件の流動性
- 安定したキャッシュ・フロー

91.0%
 (平成23年2月28日現在)

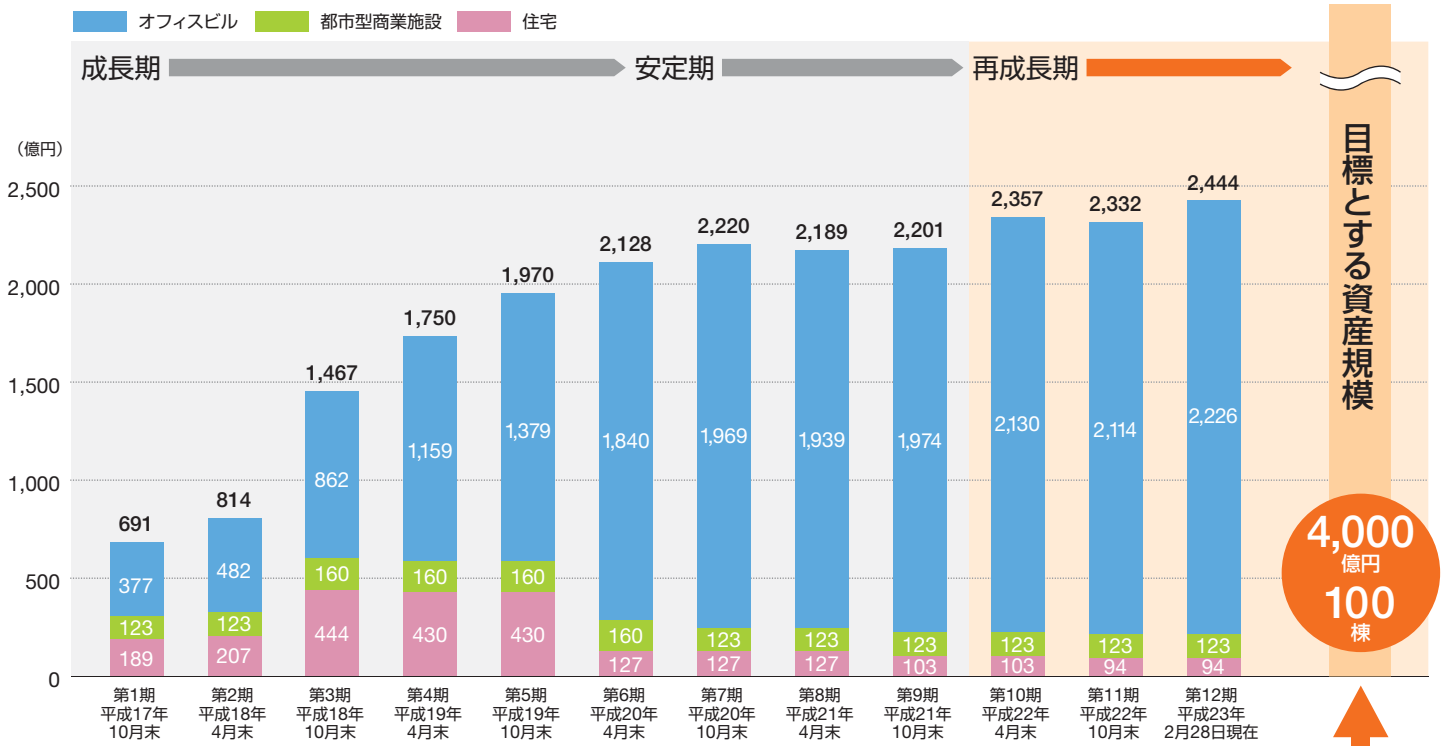
都市型商業施設 5.0%
 住宅 3.8%

注1: 金額は億円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 比率は取得価格の総額に対する分類毎の資産取得価格の総額の比率をいい、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

70物件 資産規模 2,444億円 (平成23年2月28日現在)

注：金額は億円未満を切り捨てて記載しています。



目標とする資産規模

4,000億円
100棟

第10期 平成22年4月期

取得価格合計 **88.1**億円

第12期 平成23年4月期

取得価格合計 **111.7**億円

2009年11月以降、計8物件、267.8億円 取得



資産規模4,000億円を目標に「半歩先を行く」成長戦略

物件情報の独自ネットワークの拡大・深耕	投資手法の多様化	資産の入れ替え
<p>金融機関 金融機関より回収促進ニーズのある物件、ファンド期日が到来する物件などの情報を収集</p> <p>私募ファンド 借入金の返済期限や償還期限の到来する不動産ファンドから物件情報を収集</p> <p>J-REIT 他リートとの情報交換により、市場に流通していない潜在案件を顕在化</p> <p>事業会社 財務リストラやオフバランスに取り組む企業との情報交換による案件発掘</p>	<p>匿名組合出資型の投資等 (スポンサーとの共同投資)</p> <p>ウェアハウジングファンドを活用した複数物件の先行確保</p> <p>不動産 + ローン + エクイティ</p> <p>ケネディクス不動産投資法人 + スポンサー他</p>	<p>新規物件取得を視野に入れた物件の売却</p> <p style="text-align: center;">▼</p> <p>ポートフォリオの質的向上</p>

高い稼働率を支える、CS戦略に基づく独自の物件運営

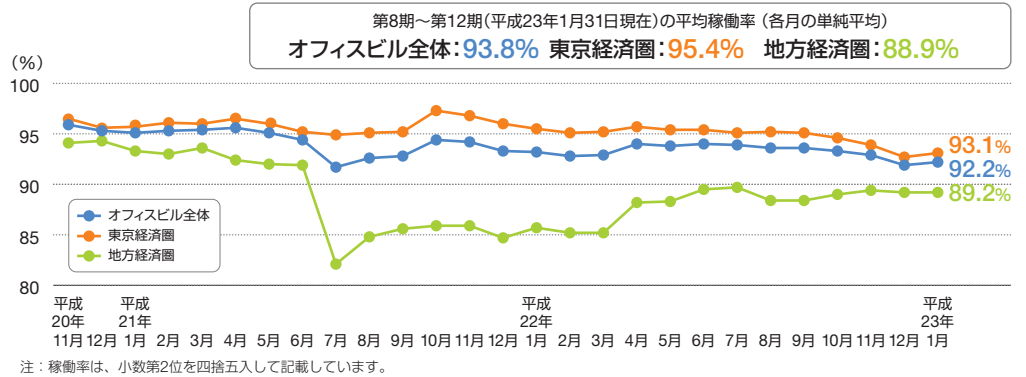
顧客満足度調査に基づき、独自のきめ細かいサービスを提供することで、安定かつ高い稼働率を実現するとともに、テナントの分散化などにより収益の安定化に努めています。



ケネテックスリート・マネジメント株式会社
取締役 資産管理部長
大輪 正志

市場環境に応じたリーシングマネジメントによる高い稼働率の維持

オフィスビル(地域別)稼働率の推移



CS戦略で実現する、退去リスクの低減



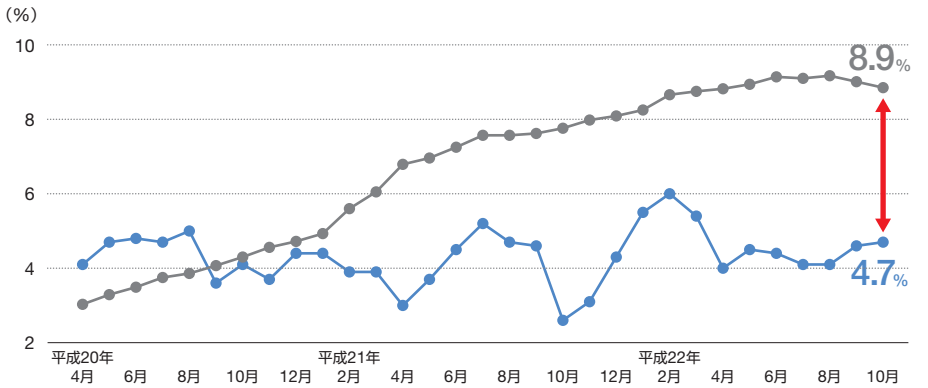
CS戦略に基づく運営

物件競争力の維持・向上

入居継続意向の維持向上

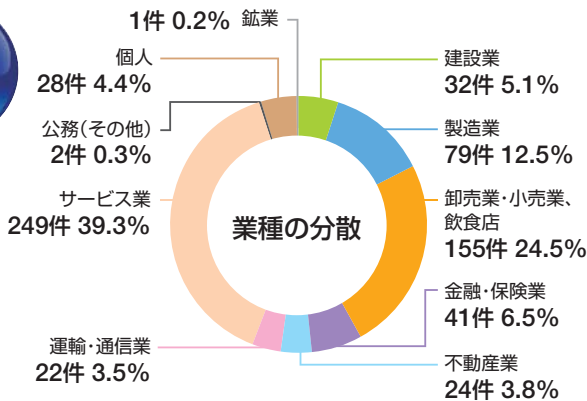
適切な修繕工事の実施

オフィスビル(都心5区)空室率の推移



注1: 三鬼商事の空室率は、東京ビジネス地区(都心5区)の平均。既存ビル及び新築ビル双方が対象。出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成
 注2: 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

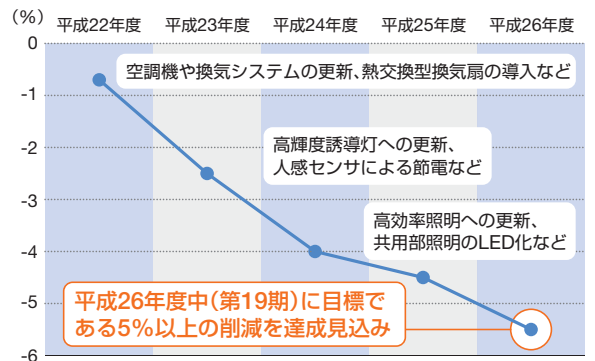
オフィスビルのエンドテナントの分散化 (平成22年10月31日現在)



省エネ対応へ向けた施策



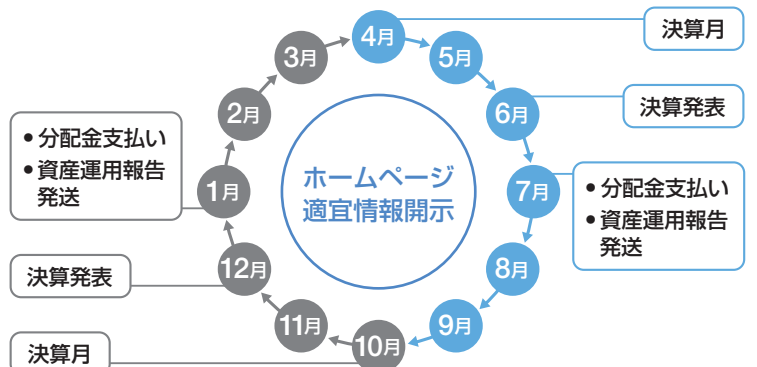
中長期計画による5年間のエネルギー使用量削減計画



1口当たり分配金

第11期(平成22年10月期) **確定分配金 10,881円**
 第12期(平成23年4月期) 予想分配金 10,000円
(平成22年12月13日現在)

IRカレンダー



安定した財務運営の実現に向けた取り組み

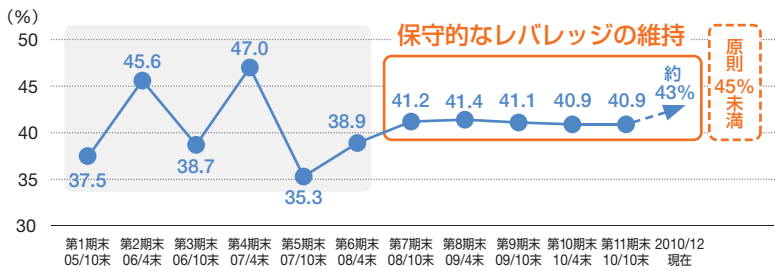
本投資法人は、資金調達手法の多様化を意識し、デットの返済期限を分散するなどリファイナンスリスクを軽減することを目指しています。同時に、長期借入金での調達比率を一定水準以上とすることなどにより、安定的な財務運営を目指します。

ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
取締役 財務企画部長
田島 正彦

保守的な総資産有利子負債比率

40.9%

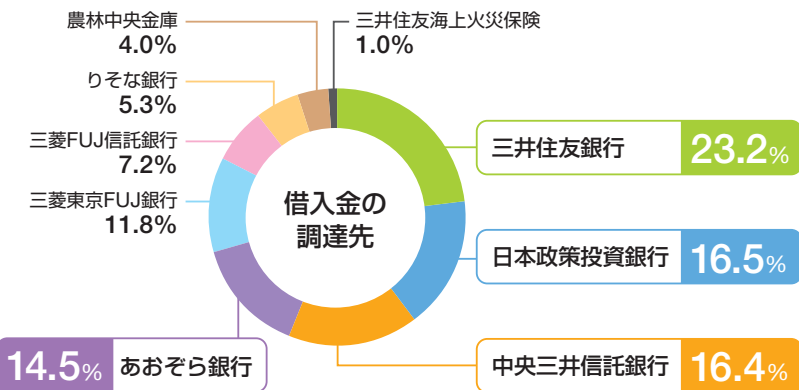
総資産有利子負債比率の推移



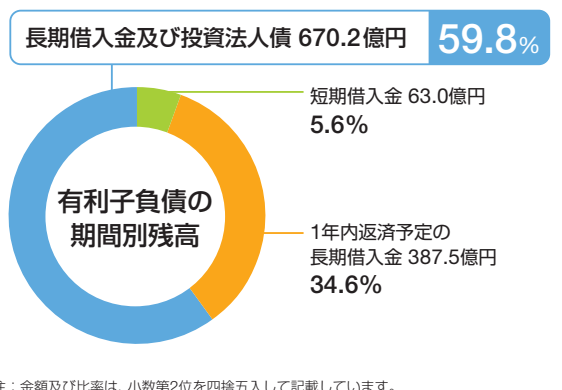
注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

資金調達の安定へ向けた取り組み

安定した借入金調達先の分布 (平成23年2月28日現在)

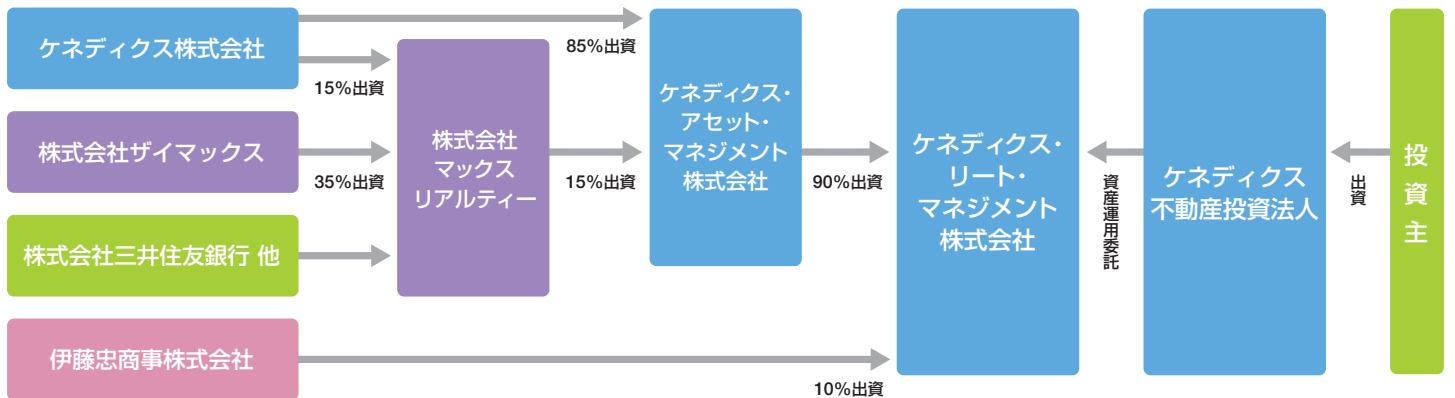


高い長期借入金比率 (平成22年12月13日現在)



注：金額及び比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

株主構成



ケネディクス不動産投資法人の概要 (平成23年2月28日現在)

上場日	平成17年7月21日	ポートフォリオ	70物件 (取得価格総額：2,444億円)
上場市場	東証 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード：8972)	用途別分散	オフィスビル 91.0%、 都市型商業施設 5.0%、住宅 3.8%
決算期日	毎年4月末日・10月末日	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
発行済投資口数	233,550口		

注意事項

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。ケネディクス不動産投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしにその内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。