

BEST INVEST
KENEDIX

投資家ミーティング資料

2009年7月16日



KENEDIX, Inc.



1. 第1四半期決算の概要
2. 中期経営計画の概要

1. 第1四半期決算の概要

第1四半期決算の要約



- 第1四半期決算においては、厳しい事業環境が続く中、営業利益では約12億円の黒字を維持したものの、経常利益では約13億円の赤字に転落しました。
- また、今期からは棚卸資産の評価において低価法を適用したことにより約128億円の特別損失を計上し、四半期純損失は約154億円となっており、厳しい決算内容となっております。
- 一方で、バランスシートにおいては、リストラクチャリングを着実に進めており、第1四半期においては、小規模ながら十数物件、合計約70億円の外部売却を実施し、バランスシートの縮小を実現しました。
- また、棚卸資産の一部を固定資産に振り替え、安定的収益である賃料収入の源泉としての位置づけを明確にいたしました。
- しかしながら、有利子負債の金額は約1,914億円(ノンリコースローンを含む)と引き続き高水準となっており、早期の財務体質改善を重要な経営課題と位置付けております。

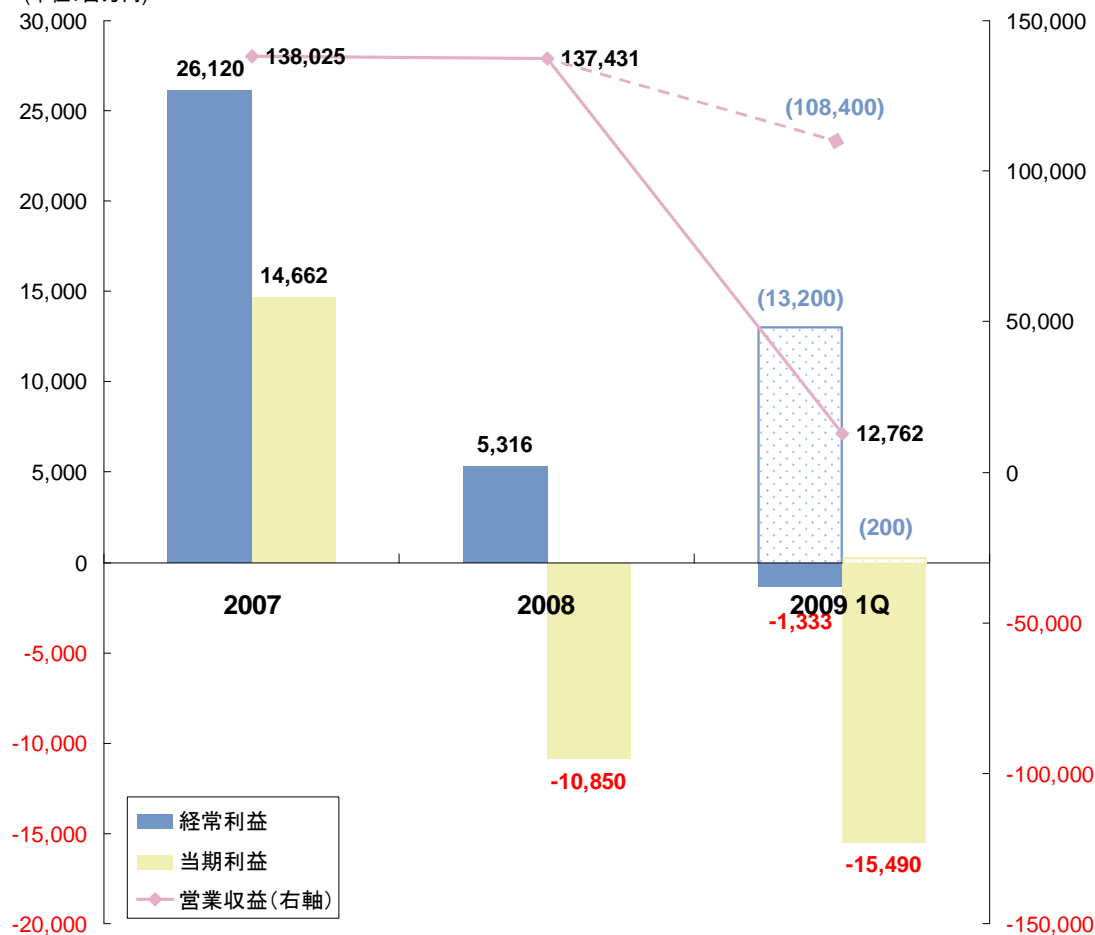
連結損益計算書の概要



■ 引き続き厳しい市場環境が続く中で、物件の評価損等の特別損失が大きく響き、当期利益は大幅な純損失となりました。

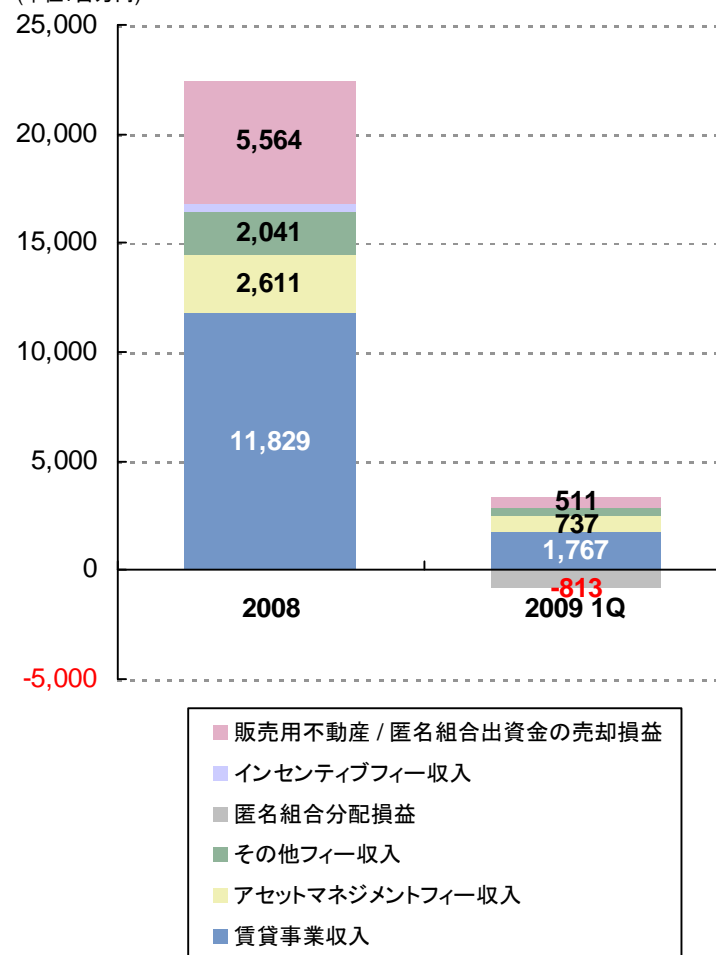
収益の推移

(単位: 百万円)



営業総利益の内訳

(単位: 百万円)

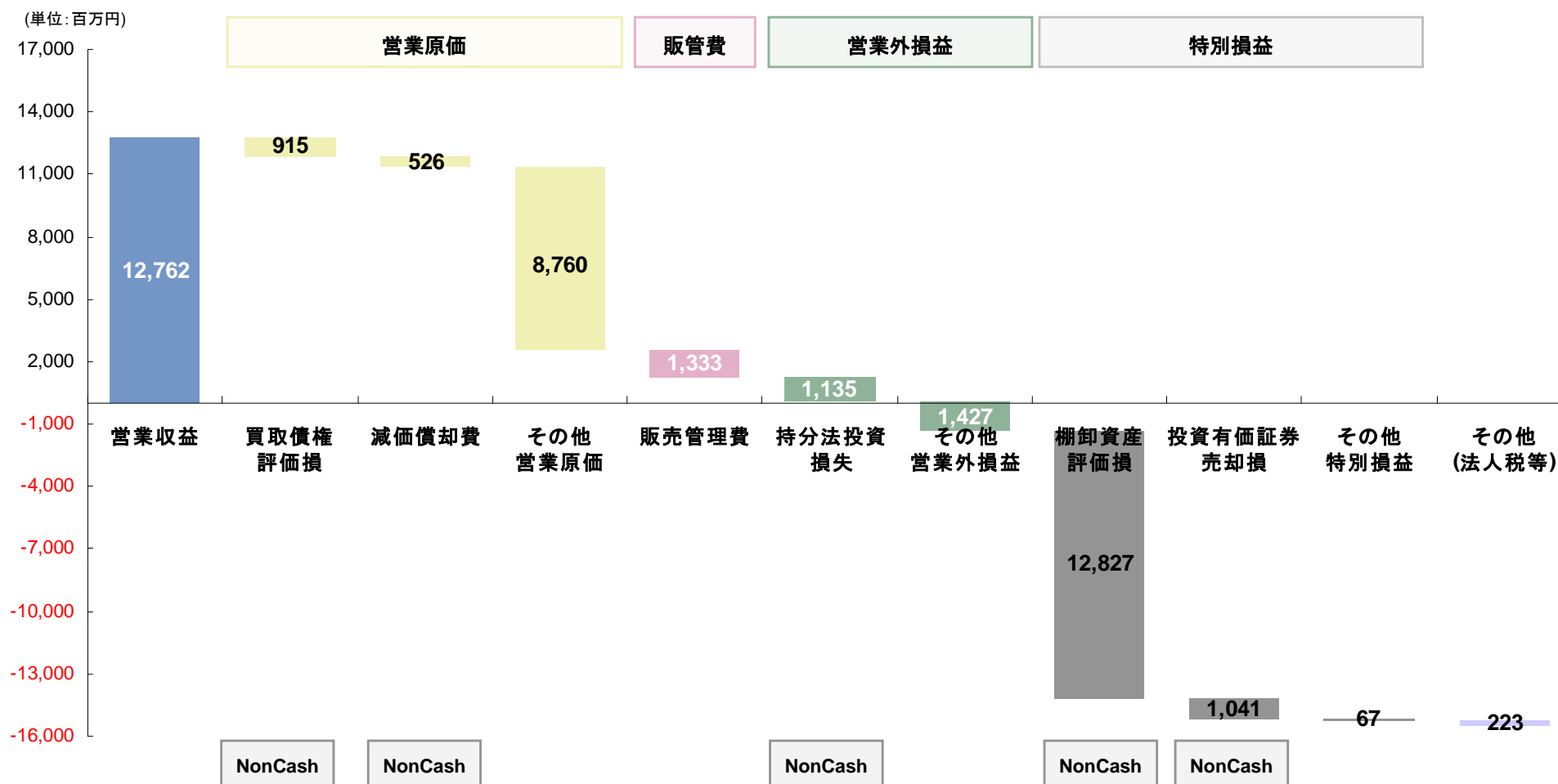


注: 図中のカッコ表記の数値は2009年度業績予想値(2009年2月13日公表)

損益の要因分解

- 今四半期業績の要因として物件の評価損や有価証券の評価損等、実際にはキャッシュの流出を伴わない費用項目による要因が大きく響きました。

損益の要因分解



連結貸借対照表の概要

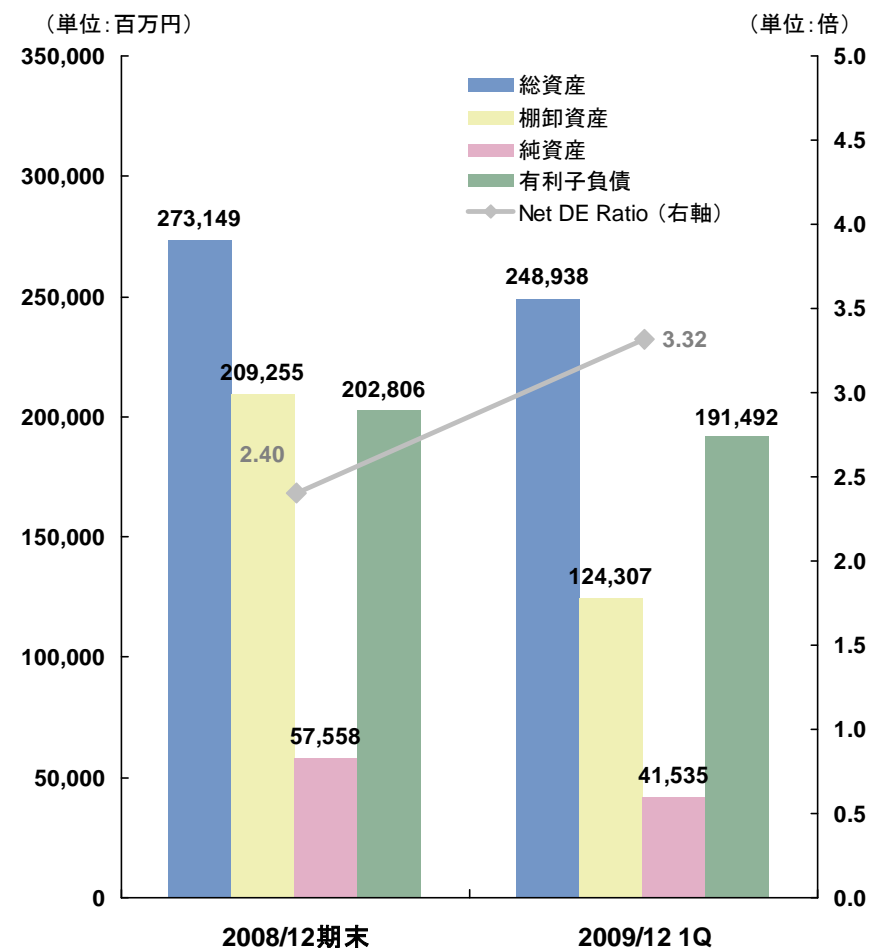


■ 有利子負債の削減を進めたものの、当期純損失の計上により、純資産が減少する結果となりました。

■ 棚卸資産に関しては、物件売却や固定資産への振替えなどにより、大幅に縮小いたしました。

(単位: 百万円、記載のある場合を除く)

	2008/12期末	2009/12 1Q	
			前期末比
総資産	¥273,149	¥248,938	-8.9%
棚卸資産	209,255	124,307	-40.6%
純資産 (うち少数株主持分)	57,558 (10,819)	41,535 (10,219)	-27.8% (-5.5%)
自己資本比率 ⁽¹⁾	21.1%	16.7%	---
自己資本比率(少数株主持分除く)	17.1%	12.6%	---
有利子負債額 (うちノンリコースローン)	¥202,806 (78,528)	¥191,492 (78,657)	-5.6% (+0.2%)
現預金	11,872	8,860	-25.4%
Net Debt ⁽²⁾	112,404	103,974	-7.5%
Net Debt Equity Ratio ⁽³⁾ (少数株主持分を含む場合)	2.40倍 (1.95倍)	3.32倍 (2.50倍)	---



注: (1) 自己資本比率は、「純資産」を「総資産」で除したもの

(2) 「Net-Debt」=「有利子負債額」-「ノンリコースローン」-「現預金」

(3) 「Net-Debt-Equity-Ratio」=「Net-Debt」/「純資産 (うち少数株主持分除く)」

棚卸資産の内訳



(単位:百万円)

	オフィス	賃貸 マンション	商業施設	シニア ヘルスケア	その他	開発案件	合計
東京経済圏	48,799	4,762	6,781	-	2,262	3,205	65,810
関西圏	4,769	-	2,264	-	1,260	3,507	11,800
中部	1,134	4,390	-	-	-	-	5,524
九州	-	-	-	-	-	-	-
その他	4,303	-	-	-	23,131	13,739	41,173
合計	59,005	9,153	9,045	-	26,653	20,451	124,307

棚卸資産におけるNOI利回り⁽¹⁾

NOI利回り	7.8%	7.2%	5.7%	-%	-%	6.2%	7.2% ⁽³⁾
--------	------	------	------	----	----	------	---------------------

棚卸資産の主な変動要因: 総額約845億円

追加工事費等			+516			+4,390	+4,906
物件売却額 ⁽²⁾					-7,215		-7,215
評価減 ⁽²⁾	-1,637	-4,378	-63	-320	-5,577	-852	-12,827
固定資産化	-13,359	-24,978	-5,226	-19,015	-5,503	-1,358	-69,439

追加開発費用見込み: 総額約80億円

開発費用	-	-	-	-	-	8,015	8,015
------	---	---	---	---	---	-------	-------

注: (1) NOI利回り = 鑑定NOI/簿価
 (2) 固定資産化物件への適用も含む
 (3) 簿価ベースによる加重平均

棚卸資産の固定資産への振り替え



■ 賃料収入による安定的な収益を確保するため、賃貸マンションやシニアヘルスケア施設といった賃料が安定しているアセットクラスを中心に、棚卸資産から長期保有を前提とした固定資産に振替を実施しました。

□ 当該固定資産の簿価については、低価法適用後の数値を使用しております。

固定資産の内訳(2009年3月末現在)

(単位:百万円)

	オフィス	賃貸 マンション	商業施設	シニア ヘルスケア	その他	開発案件	合計
東京経済圏	8,173	-	4,812	8,921	5,049	833	27,789
関西圏	-	11,672	413	8,796	-	-	20,882
中部	2,803	2,684	-	-	-	525	6,012
九州	-	6,552	-	711	-	-	7,263
その他	2,383	4,070	-	587	454	-	7,493
合計	13,359	24,978	5,226	19,015	5,503	1,358	69,439

固定資産におけるNOI利回り⁽¹⁾

NOI利回り	6.4%	6.3%	4.3%	7.0%	5.9%	5.5%	6.3% ⁽²⁾
--------	------	------	------	------	------	------	---------------------

注: (1) NOI利回り = 鑑定NOI/簿価
(2) 簿価ベースによる加重平均

ご参考:

2009年6月30日 KDX豊洲グランスクエアの売却



- 2009年6月30日(第2四半期)に、第1四半期の棚卸資産に計上されていた江東区東雲所在の大型オフィスビル「KDX豊洲グランスクエア」を、カーライル・グループが運用するファンドへ売却し、同時に本物件に関するアセットマネジメント業務を受託しました。
- 当社は今回の取引を機に、今後カーライルとの共同投資による不動産ファンドの組成等、ビジネス・収益機会の拡大を追求して参りたいと考えています。

物件の概要



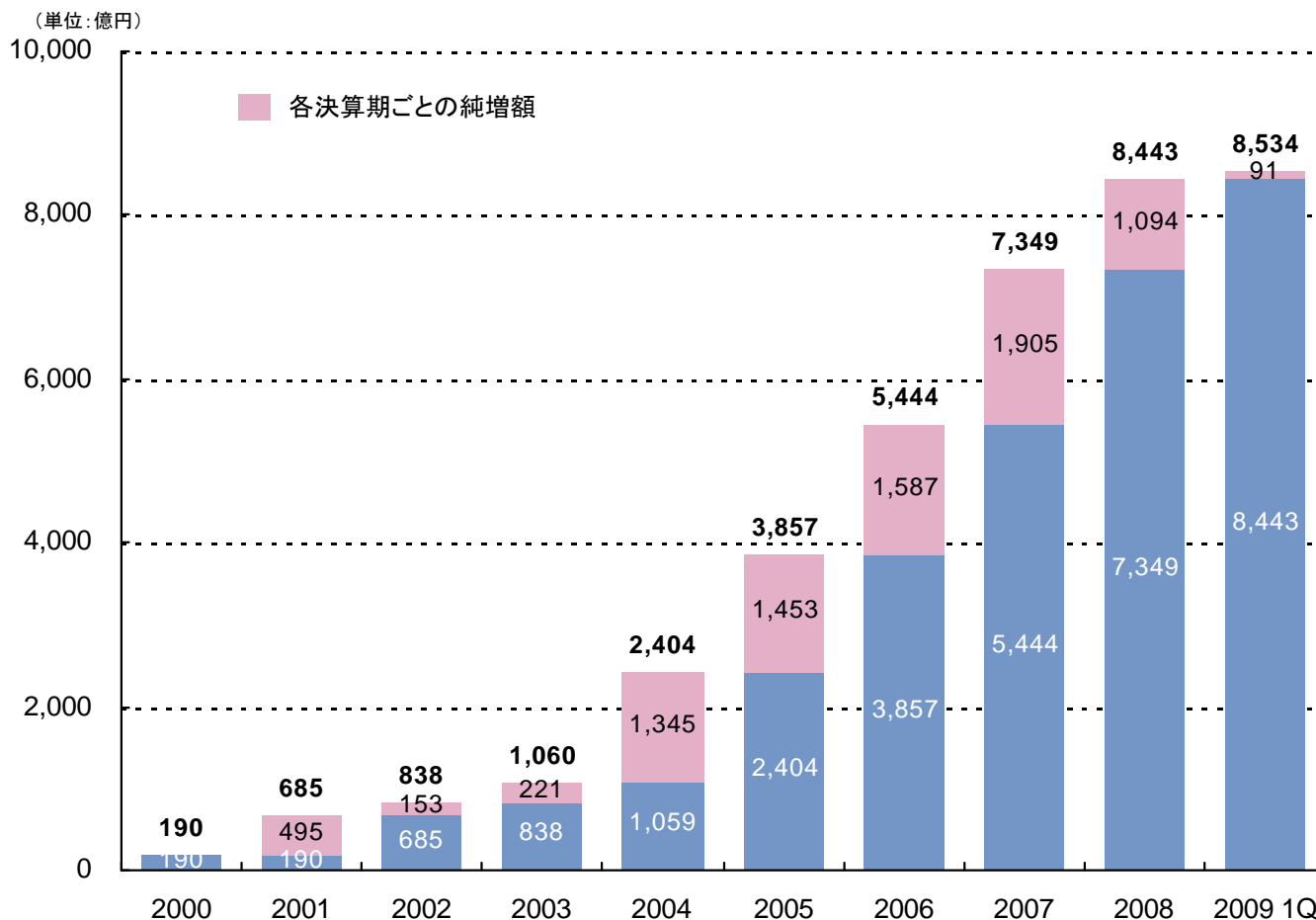
名称	KDX豊洲グランスクエア
所在地	江東区東雲1丁目7番12号
敷地面積	20,448.87㎡(6,185.78坪)
建築面積	7,046.46㎡(2,131.55坪)
延床面積	63,892.86㎡(19,327.59坪)
用途	事務所
構造	鉄骨造 地上10階建
竣工	2008年5月

受託資産残高(AUM)の推移

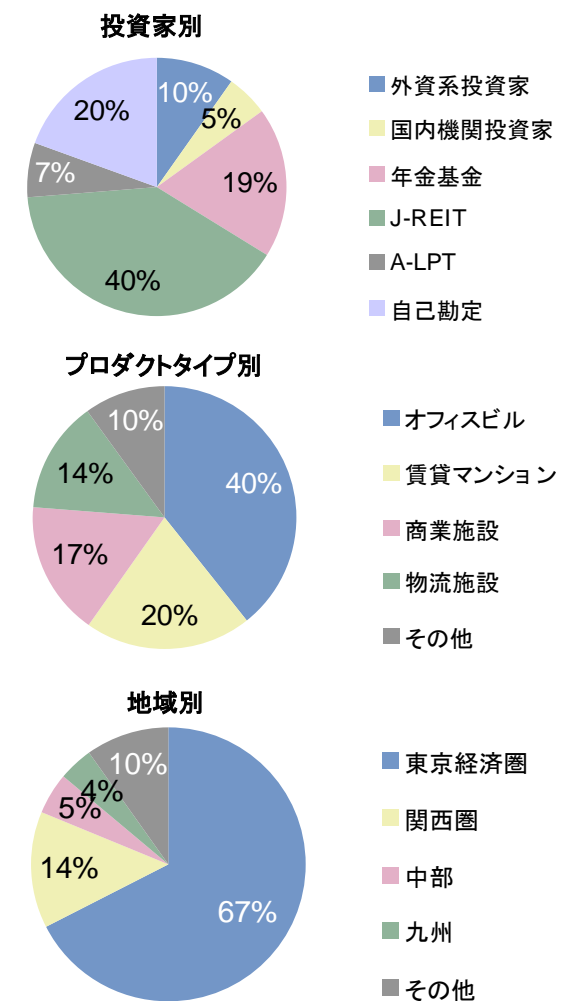


■ 当期においては前期比91億の純増を実現、当四半期末のAUMは8,534億円となりました。

AUM金額の推移 (2009年3月末現在)



AUMの内訳 (2009年3月末現在)



2. 中期経営計画の概要

中期経営計画の方針



- ケネディクスでは、市場環境の変化に合わせてビジネスモデルを再構築すべく、2009年12月期を初年度とする今後5年間に渡る中期経営計画を策定しました。

BEST INVEST KENEDIX アセットマネジメントビジネスへの回帰

1

受託資産残高(AUM)成長

- 2013年までにAUMを1.2兆円に成長
- 私募ファンドとJ-REIT等の公募ファンドのバランス化

2

バランスシートのスリム化

- | | 2008年12月期 | 2013年12月期 |
|-------------|-----------|-----------|
| □ 総資産 | 2,731億円 | ⇒ 1,205億円 |
| □ 棚卸資産 | 2,093億円 | ⇒ 564億円 |
| □ DE Ratio* | 4.3x | ⇒ 0.9x |

3

安定的な収益構造

- アセットマネジメントフィーを収益の柱に拡大
- 安定収益増加及びコストコントロールによる固定費のカバー率の向上

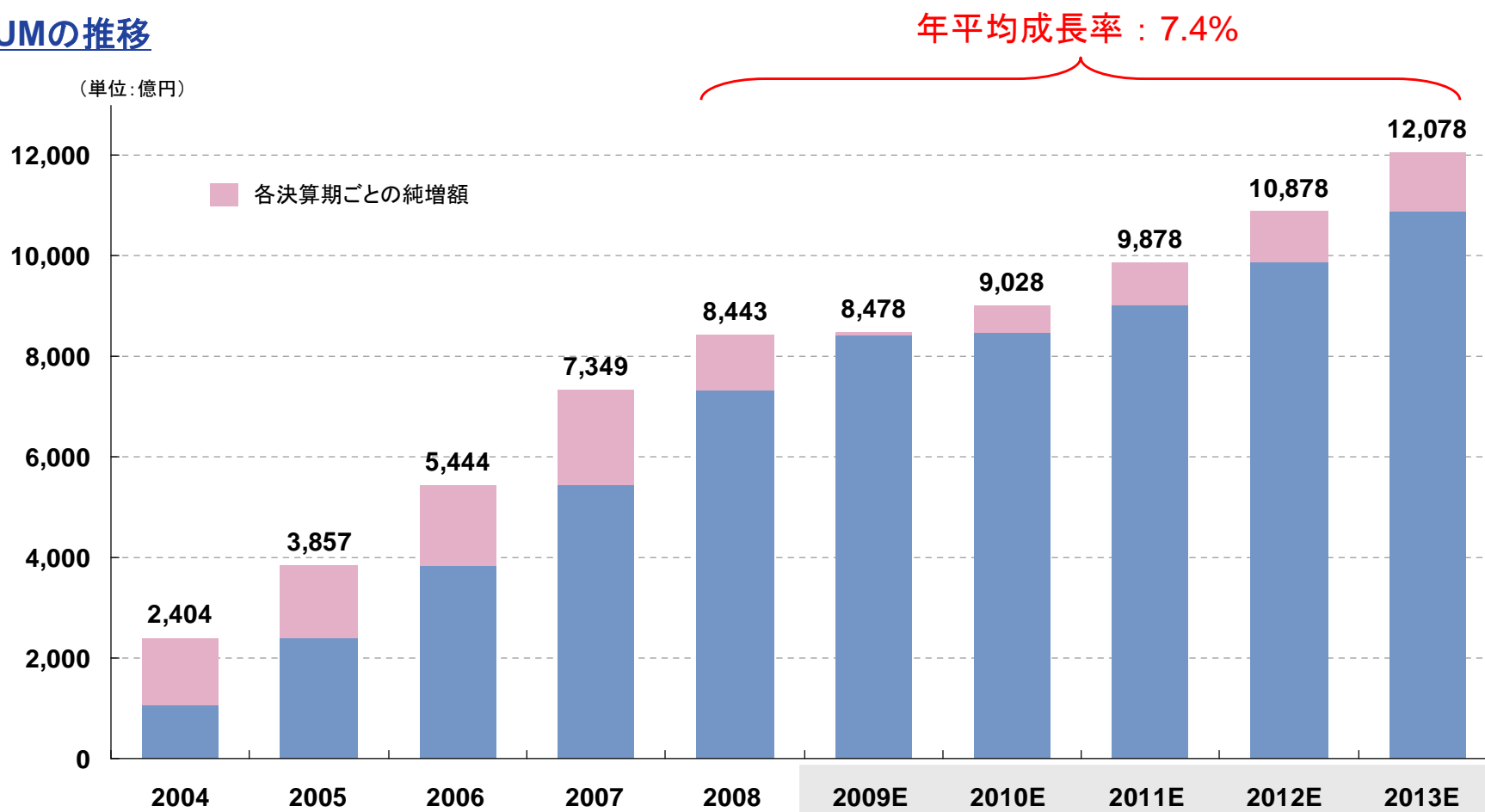
アクションプラン1: 受託資産残高(AUM)成長

①受託資産残高(AUM)の1.2兆円成長



- AUMの安定的な成長を実現し、2013年には1.2兆円を超える規模を目指します。

AUMの推移



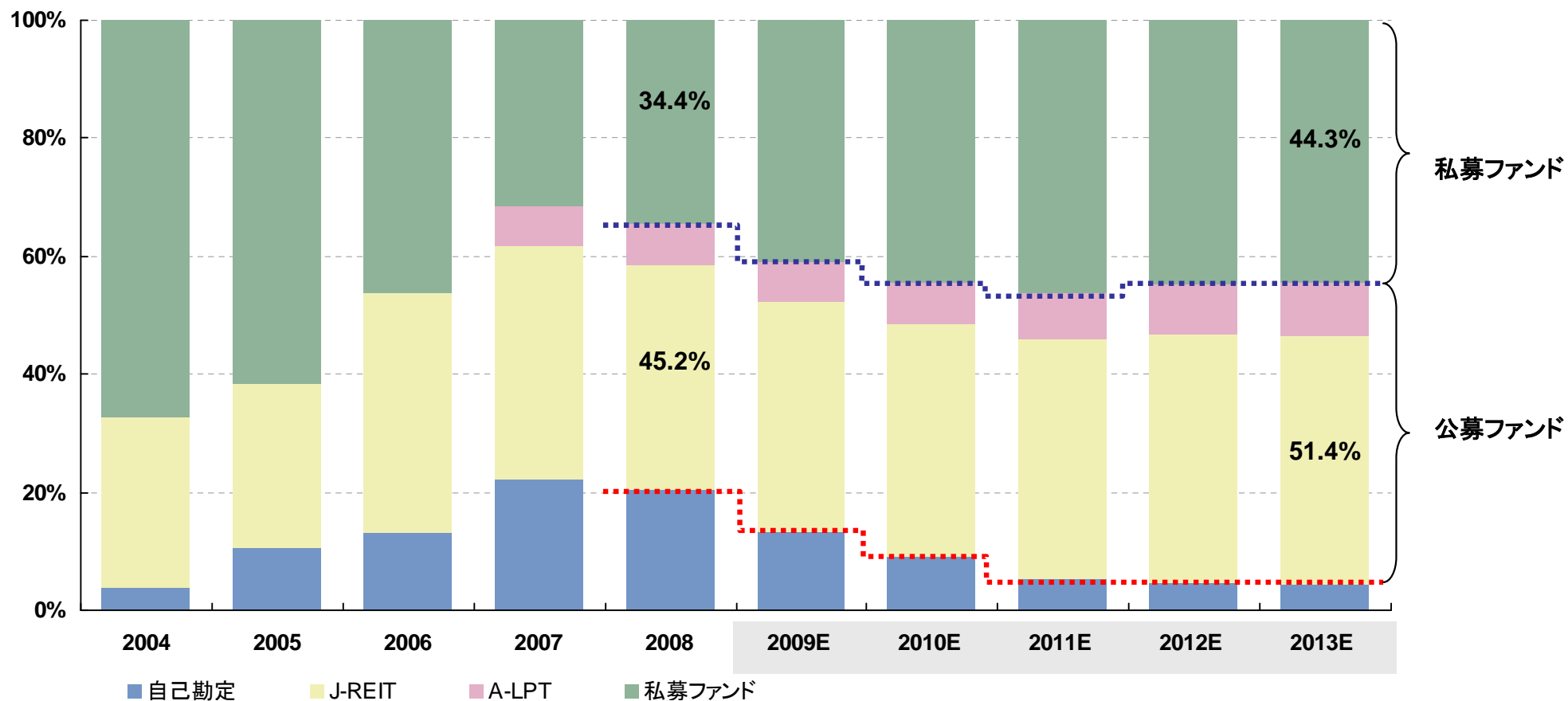
アクションプラン1: 受託資産残高(AUM)成長

②受託資産残高(AUM)構成のバランス化



- 性質の異なる私募ファンドと公募ファンドのバランスがとれたAUMの構成を目指します。

AUM顧客投資家別推移



アクションプラン2: バランスシートのスリム化

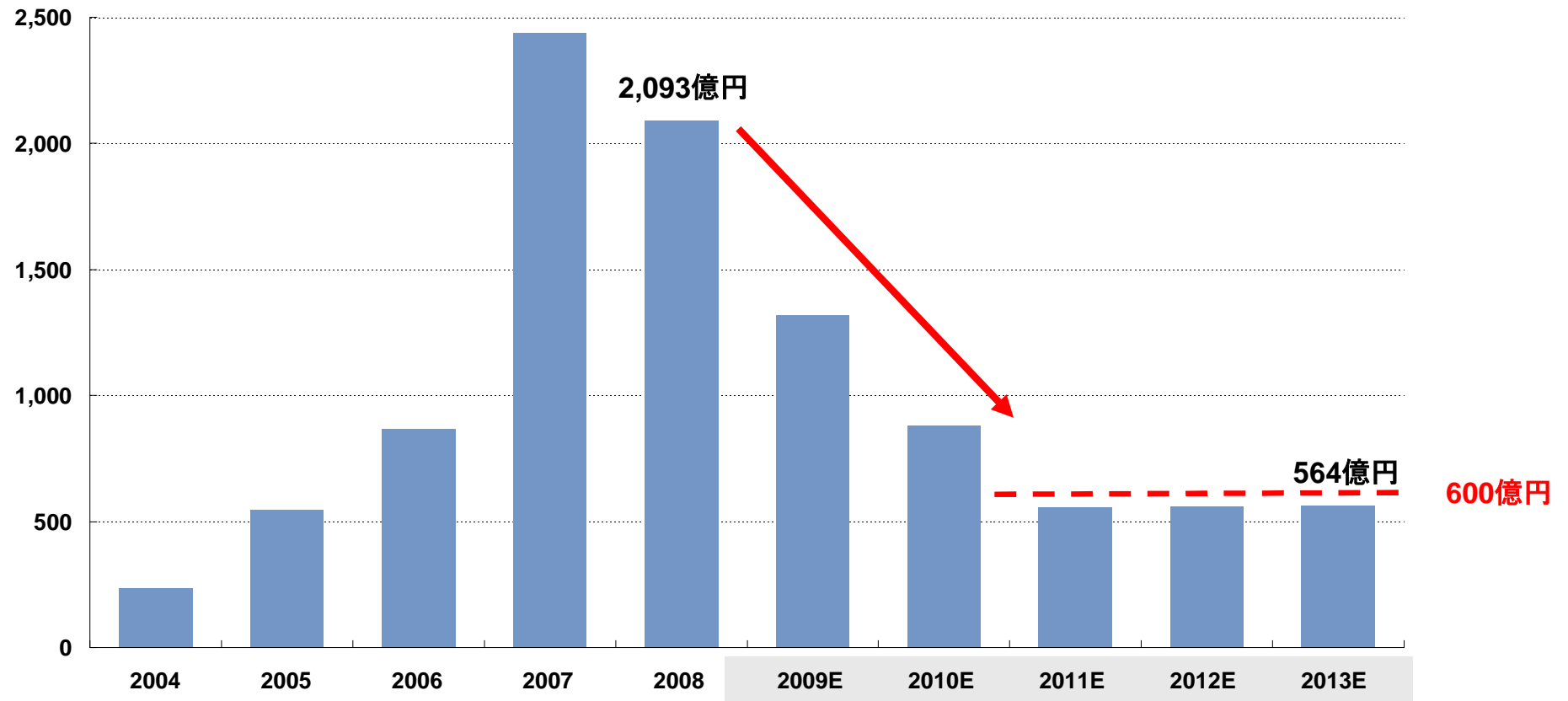
① 棚卸資産の削減



- 不動産市況の変化に伴うバランスシートへの影響を低減すべく棚卸資産を大幅に削減します。

棚卸資産の推移

(単位: 億円)



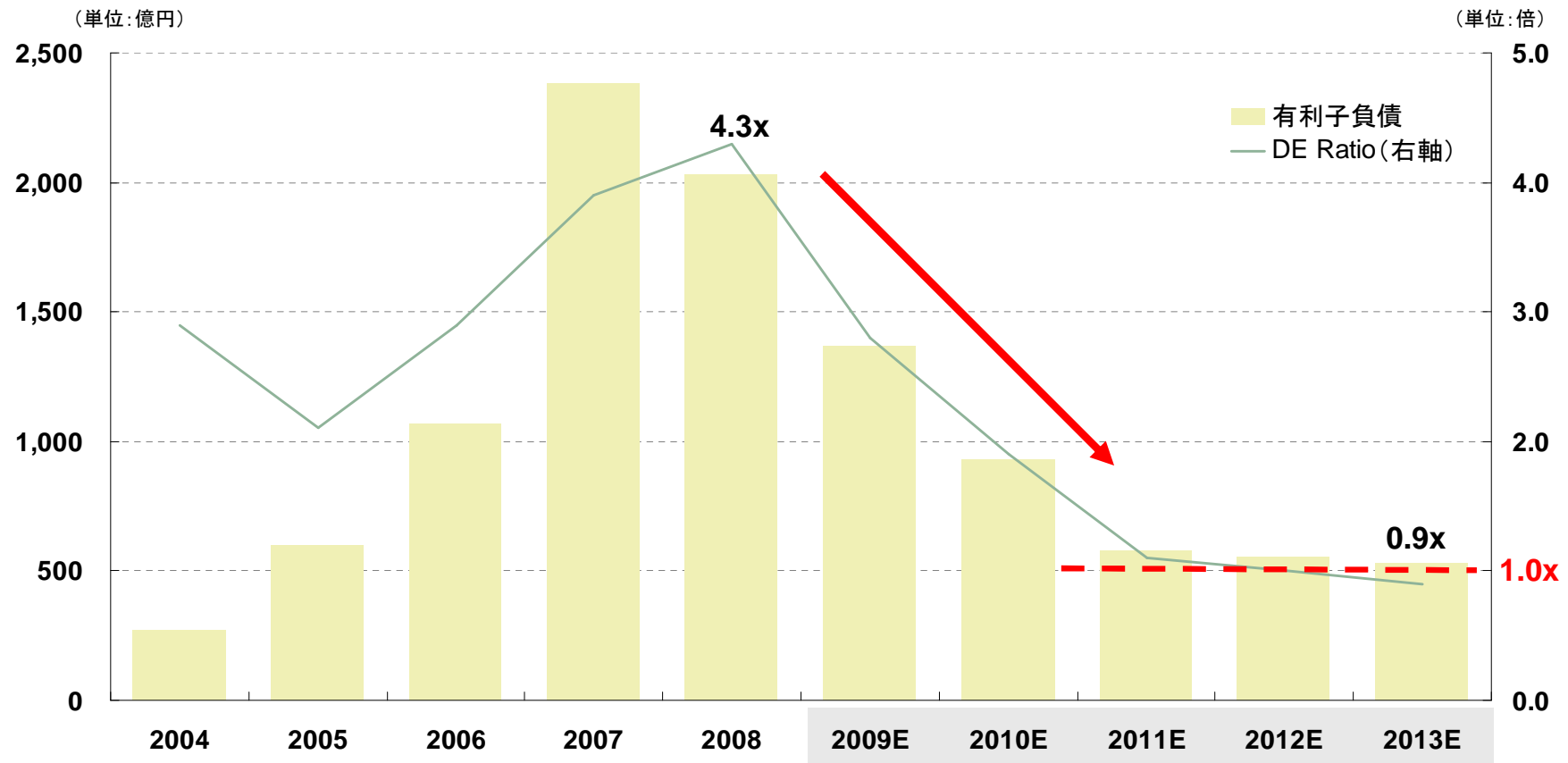
アクションプラン2: バランスシートのスリム化

②財務体質の改善



- 棚卸資産の削減に伴い有利子負債残高の削減も進め、財務体質の早期改善を図ります。

有利子負債の推移



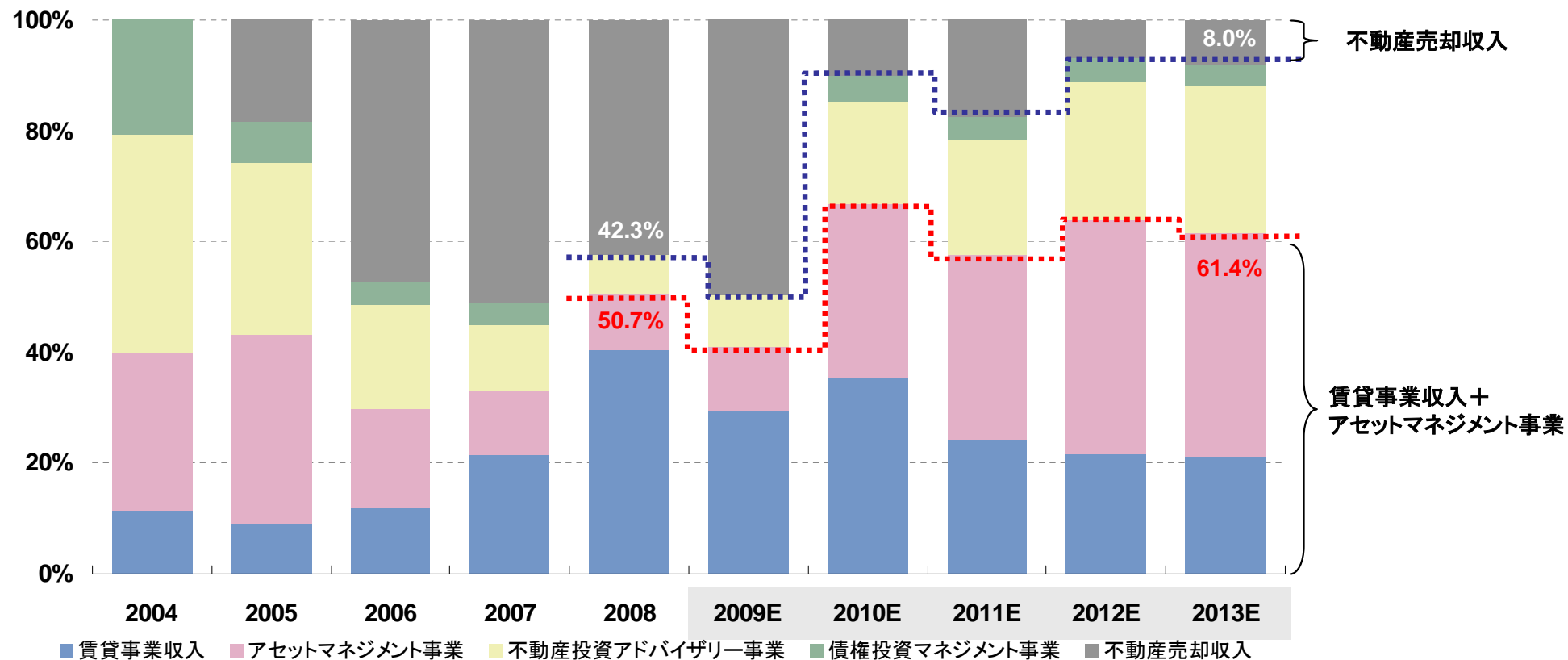
アクションプラン3: 安定的な収益構造

①安定的な収益構造の確立



- 安定的な収益源であるアセットマネジメントフィーや賃貸事業収入を柱として、不動産売却収入等の変動収益に頼らない収益構造を確立します。

セグメント別営業総利益の推移



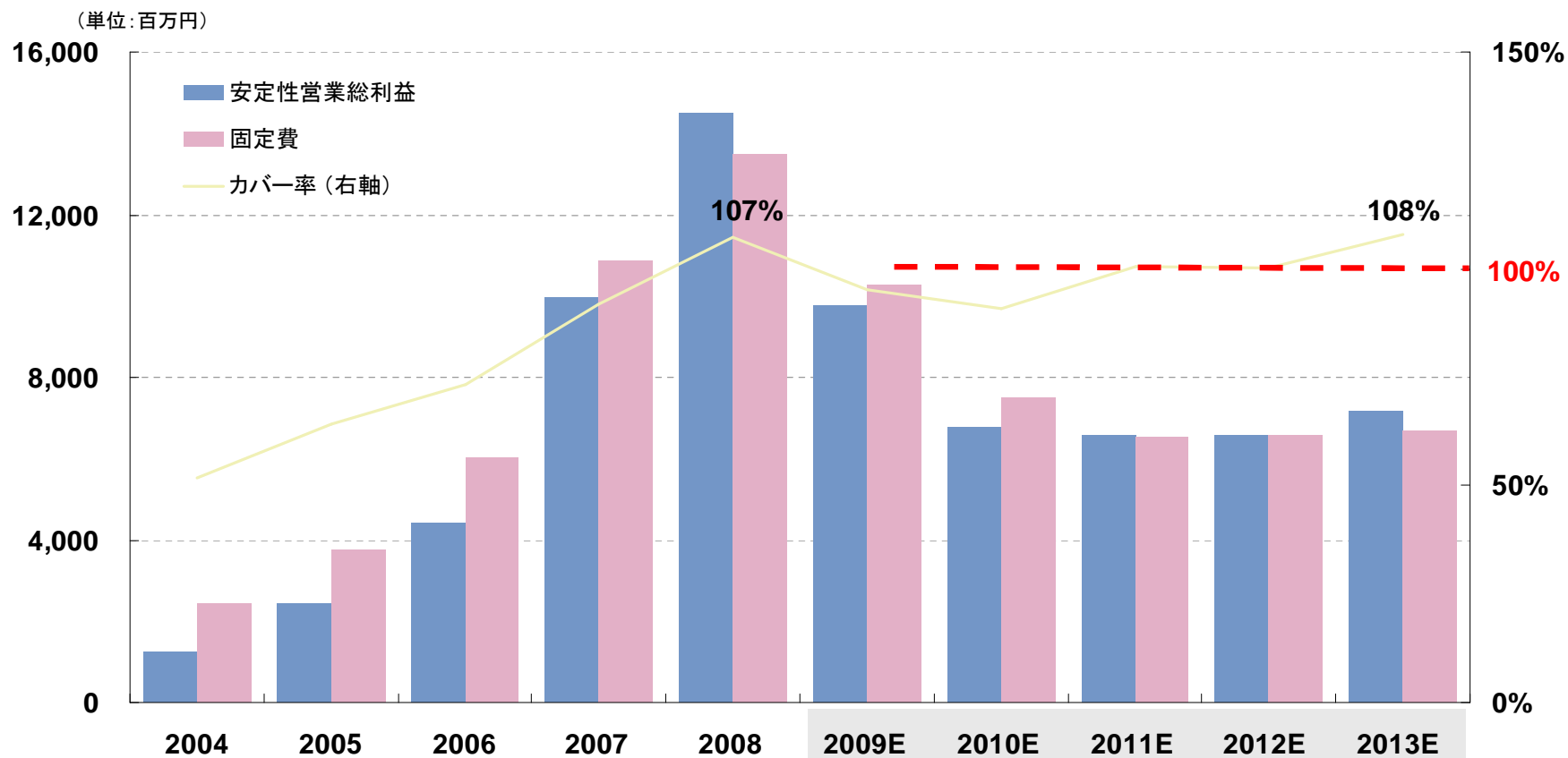
アクションプラン3: 安定的な収益構造

②固定費カバー率の改善



- 安定性収益の拡大を図る一方、コストコントロールの徹底により、固定費のカバー率を改善します。

安定性収益による固定費カバー率の推移



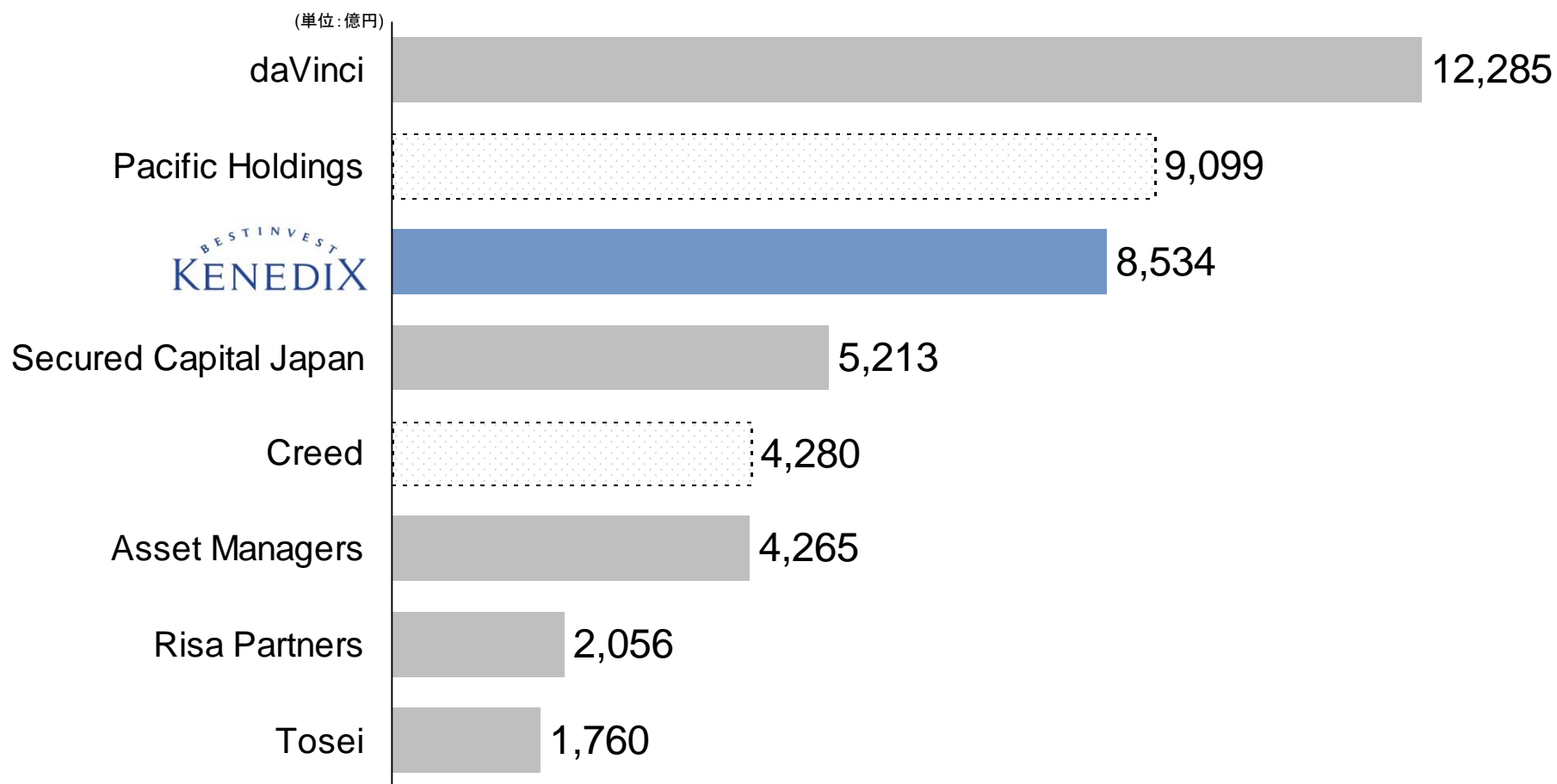
注: 安定性営業総利益は、アセットマネジメントフィー及び賃貸事業収入の営業総利益の合計
 固定費は、販売及び一般管理費、利払い関連費用(社債発行費、支払い手数料を含み、受取利息分を控除)

AUMにおける同業他社比較



■ 業界の主要指標であるAUMの比較において、高いプレゼンスを維持しています。

同業他社(独立系上場AM会社)別AUM規模



注: 各社直近で公表した数値を元にケネディクスが作成
daVinciは2008年中間期開示資料のAUMよりDAオフィス投資法人第六期AUMを控除して算出
Pacific Holdingsは2009年3月10日に、Creedは2009年1月9日に会社更生手続開始を申し立てている

<ご参考> 中期経営計画 主要指標の推移



(単位:百万円)

	2006	2007	2008	2009E	2010E	計画値		
						2011E	2012E	2013E
AUM Data								
AUM 合計	544,481	734,981	844,337	847,837	902,837	987,837	1,087,837	1,207,837
純増額	158,818	190,500	109,357	3,500	55,000	85,000	100,000	120,000
自己勘定	72,421	162,414	172,006	112,006	82,006	52,006	52,006	52,006
J-REIT	220,967	291,337	322,490	330,990	355,990	400,990	455,990	510,990
A-LPT	0	49,784	59,334	59,334	64,334	79,334	94,334	109,334
私募ファンド	251,092	231,446	290,508	345,508	400,508	455,508	485,508	535,508
PL Data								
営業収益	108,740	138,025	137,432	108,400	56,145	56,186	24,751	25,998
営業総利益	22,385	36,549	22,413	23,800	10,089	11,521	11,134	12,548
営業利益	18,670	30,919	16,267	18,000	5,713	6,963	6,441	7,692
経常利益	16,494	26,178	5,317	13,200	3,199	5,613	5,195	6,501
当期純利益	9,050	14,720	(10,850)	200	1,471	2,898	2,788	3,528
Segment Data (営業総利益ベース)								
不動産投資事業	13,222	26,492	17,393	18,840	4,578	4,824	3,174	3,687
賃貸事業収入	2,657	7,846	11,829	7,010	3,568	2,804	2,417	2,677
不動産売却収入	10,565	18,619	12,328	11,830	1,010	2,020	758	1,010
匿名組合出資金売却収入	0	0	(6,764)	0	0	0	0	0
不動産投資アドバイザー事業	4,166	4,309	2,025	2,131	1,858	2,374	2,785	3,346
フィー収入	1,954	2,835	1,881	2,013	1,572	1,759	1,808	1,964
匿名組合分配損益	2,213	1,474	144	118	286	615	978	1,382
アセットマネジメント事業	4,034	4,278	2,956	2,800	3,165	3,840	4,682	5,027
アセットマネジメントフィー	1,915	2,223	2,611	2,650	3,070	3,595	3,982	4,357
インセティブフィー	2,119	2,055	345	150	95	244	700	670
債権投資マネジメント事業	962	1,470	39	29	488	484	492	488
フィー収入	581	522	161	250	156	156	156	156
債権回収収益/匿名組合分配損益	381	948	(122)	(221)	332	328	336	332
BS Data								
総資産	158,141	338,509	273,149	197,808	153,277	119,113	119,873	120,381
棚卸資産	86,848	243,895	209,255	131,872	87,996	55,699	56,128	56,367
有利子負債	106,629	238,268	202,804	136,670	92,820	57,486	55,397	52,731
株主資本	37,209	60,836	46,739	47,942	49,394	52,145	54,643	57,892
DE Ratio	2.9x	3.9x	4.3x	2.9x	1.9x	1.1x	1.0x	0.9x

本資料の取り扱いに関して

- 本資料は、ケネディクス株式会社(以下、「当社」といいます)及び当社グループの事業概要並びに経営戦略に関する情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘または斡旋を目的としたものではありません。
- 本資料に記載された内容については細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の内容の正確性、有用性、また適切性等ついて、当社は一切保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は、事前の通知なくして変更されることがあります。
- 本資料の中の当社の事業における計画、見通し、その将来に関する記述は、現時点で入手が可能な情報を基に想定される合理的な判断と考えておりますが、さまざまなリスクや不確定な要素が含まれていることから、実際の業績はさまざまな重要な要素によって大きく異なる場合があります。
- 本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しています。