

BEST INVEST
KENEDIX

2012年12月期第3四半期
決算説明資料



1. 2012年12月期第3四半期決算の概要
2. ケネディクスが取組み

1. 2012年12月期第3四半期決算の概要

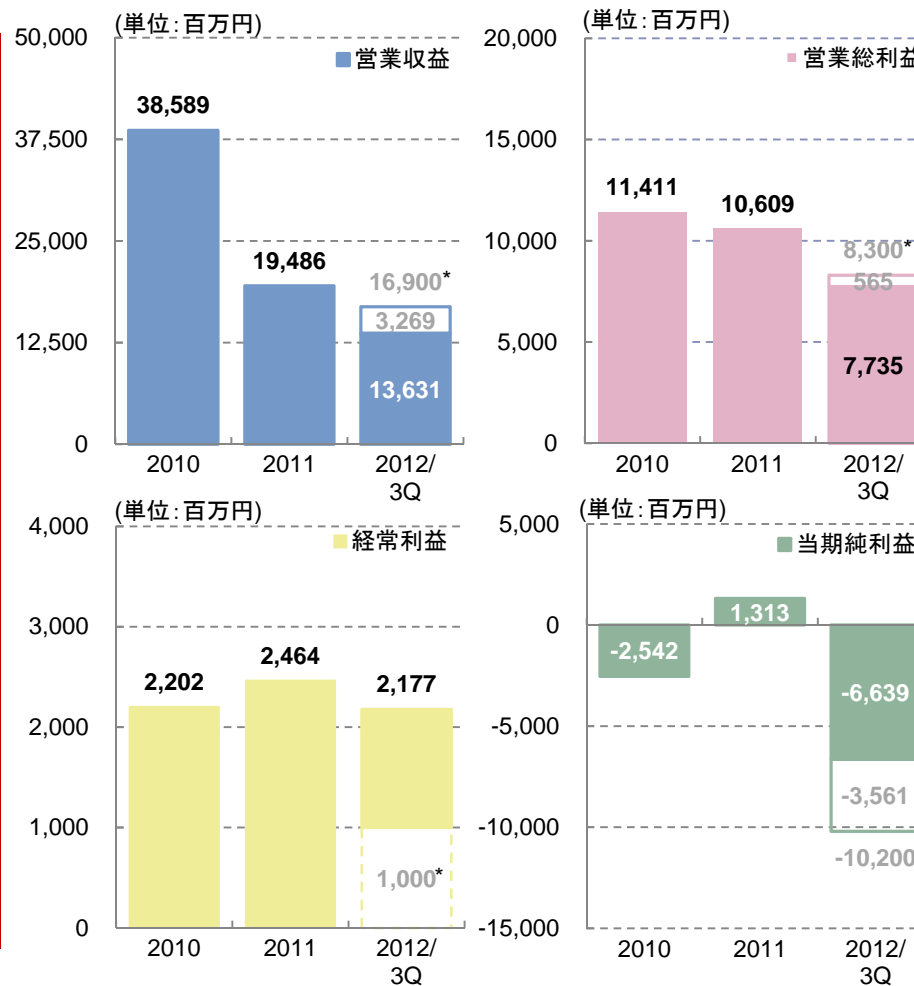


連結損益計算書の概要

BEST INVEST
KENEDIX

■ 2012年12月期第3四半期の決算においては、2012年8月9日付業績予想修正で公表した物件売却等の進捗により、85億円の特別損失を計上した結果、66億円の当期純損失となりました

	2010年		2011年		2012年		
	3Q	通年	3Q	通年	3Q	前年同期比	通年予想
営業収益	27,931	38,589	14,786	19,486	13,631	-7.8%	16,900
営業総利益	9,979	11,411	8,039	10,609	7,735	-3.8%	8,300
(営業収益営業総利益率)	35.7%	29.6%	54.4%	54.4%	56.7%		49.1%
営業利益	7,143	7,331	5,663	6,931	5,219	-7.8%	4,600
(営業収益営業利益率)	25.6%	19.0%	38.3%	35.6%	38.3%		27.2%
経常利益	3,356	2,202	2,069	2,464	2,177	5.2%	1,000
(営業収益経常利益率)	12.0%	5.7%	14.0%	12.6%	16.0%		5.9%
特別利益	74	75	559	537	741	-	700
特別損失	-2,160	-2,667	-625	-707	-8,553	-	-11,000
税金等調整前 当期純利益	1,254	-406	2,003	2,294	-5,635	-	-9,300
当期純利益	-522	-2,542	1,052	1,313	-6,639	-	-10,200

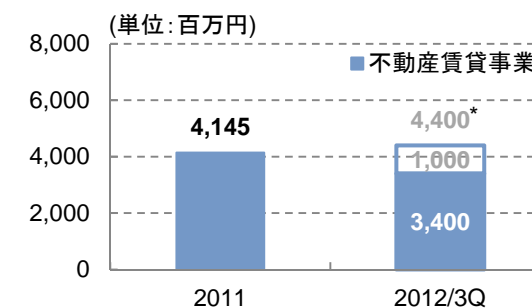
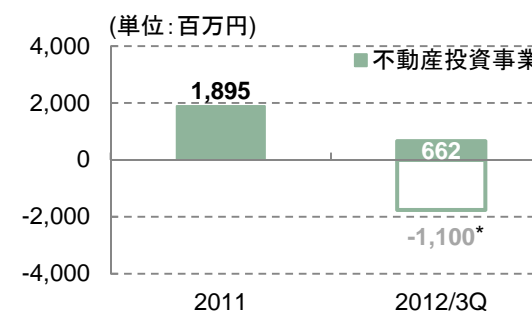
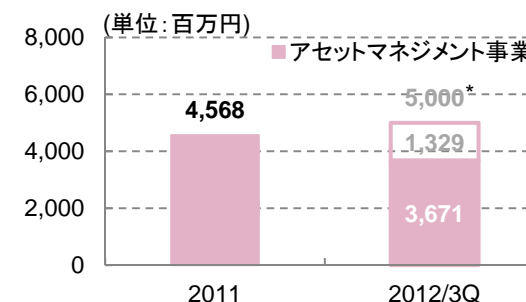


*通年予想

セグメント情報

■ アクイジションフィーの増加や、アセットマネジメントフィーの積み上げ等により、アセットマネジメント事業は順調に推移しております

	2011年		2012年		
	3Q	通年実績	3Q	前年同期比	通年予想
営業総利益 (単位: 百万円)	8,039	10,609	7,735	-3.8%	8,300
アセットマネジメント事業	3,313	4,568	3,671	10.8%	5,000
アクイジションフィー	184	405	689	274.5%	1,050
アセットマネジメントフィー	2,291	3,130	2,339	2.1%	3,200
ディスポジションフィー	134	211	110	-18.3%	100
インセンティブフィー	143	153	60	-57.6%	50
その他フィー収入	560	666	471	-15.8%	600
不動産投資事業	1,687	1,895	662	-60.7%	-1,100
賃貸事業損益*	1,128	1,608	322	-71.5%	400
不動産売却損益	279	378	154	-44.9%	200
匿名組合分配損益	-179	-518	-154	-	-550
棚卸資産評価損	-5	-91	-56	-	-1,600
債権売却損益・回収損益	208	217	130	-37.5%	150
その他	254	301	266	4.9%	300
不動産賃貸事業	3,038	4,145	3,400	11.9%	4,400
賃貸事業損益*	3,060	4,174	3,596	17.5%	4,400
その他	-21	-28	-195	-	0



*2011年における保有不動産の棚卸資産から固定資産への振り替えにより、不動産投資事業における賃貸事業損益が減少し、不動産賃貸事業における賃貸事業損益が増加しています

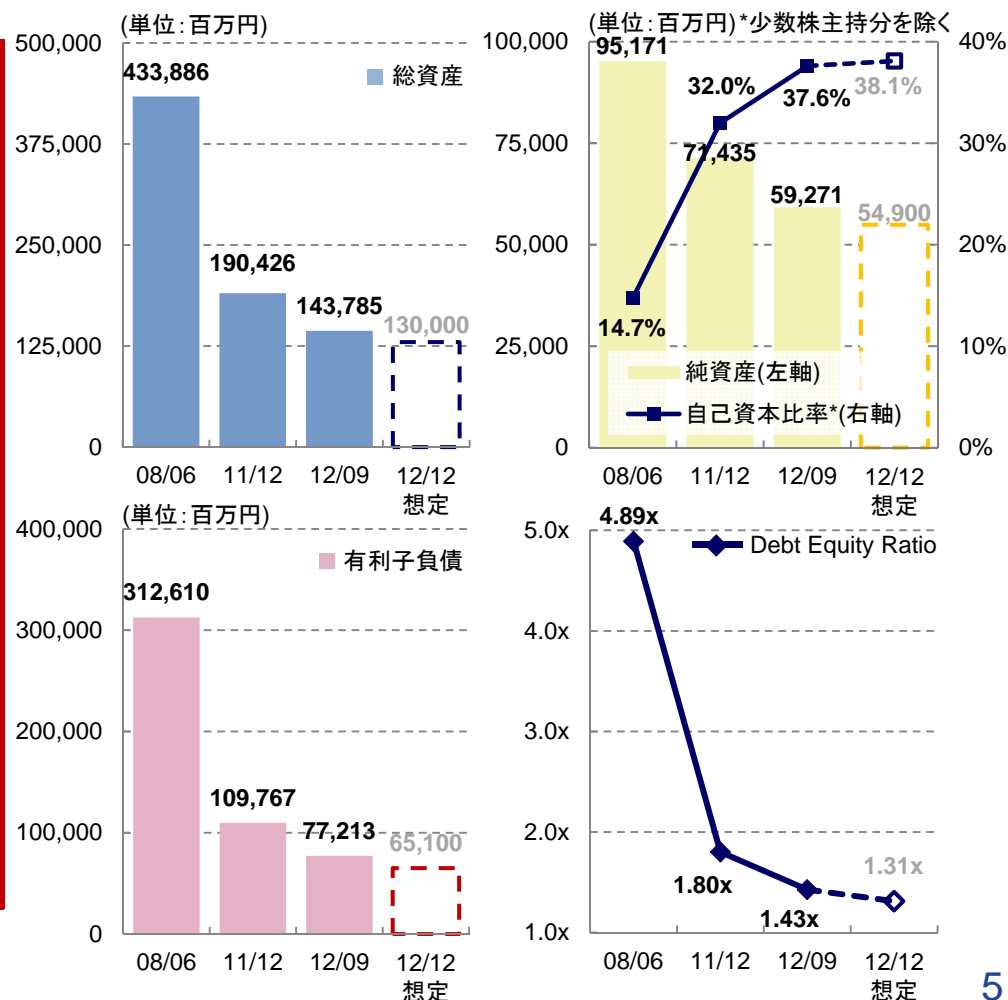
*通年予想

連結貸借対照表の概要

BEST INVEST
KENEDIX

■ 継続的なバランスシート圧縮の努力により、有利子負債が削減され、Debt Equity Ratioは改善傾向にあります

(単位:百万円)	2008年 6月末	2011年 12月末	2012年 9月末	2012年 12月末想定
総資産	433,886	190,426	143,785	130,000
純資産 (うち少数株主持分)	95,171 (31,251)	71,435 (10,518)	59,271 (5,199)	54,900 (5,300)
自己資本比率 *1	21.9%	37.5%	41.2%	42.2%
自己資本比率 *1 (少数株主持分を除く)	14.7%	32.0%	37.6%	38.1%
有利子負債 (うちノンリコースローン)	312,610 (134,959)	109,767 (60,444)	77,213 (34,077)	65,100 (25,100)
現預金	26,769	7,706	11,077	11,000
Net Debt *2	150,881	41,617	32,058	29,000
Net Debt Equity Ratio *3 (少数株主持分を含む場合)	2.36倍 (1.59倍)	0.68倍 (0.58倍)	0.59倍 (0.54倍)	0.58倍 (0.53倍)
Debt Equity Ratio (少数株主持分を含む場合)	4.89倍 (3.28倍)	1.80倍 (1.54倍)	1.43倍 (1.30倍)	1.31倍 (1.19倍)



*1 自己資本比率は、「純資産」を「総資産」で除したもの

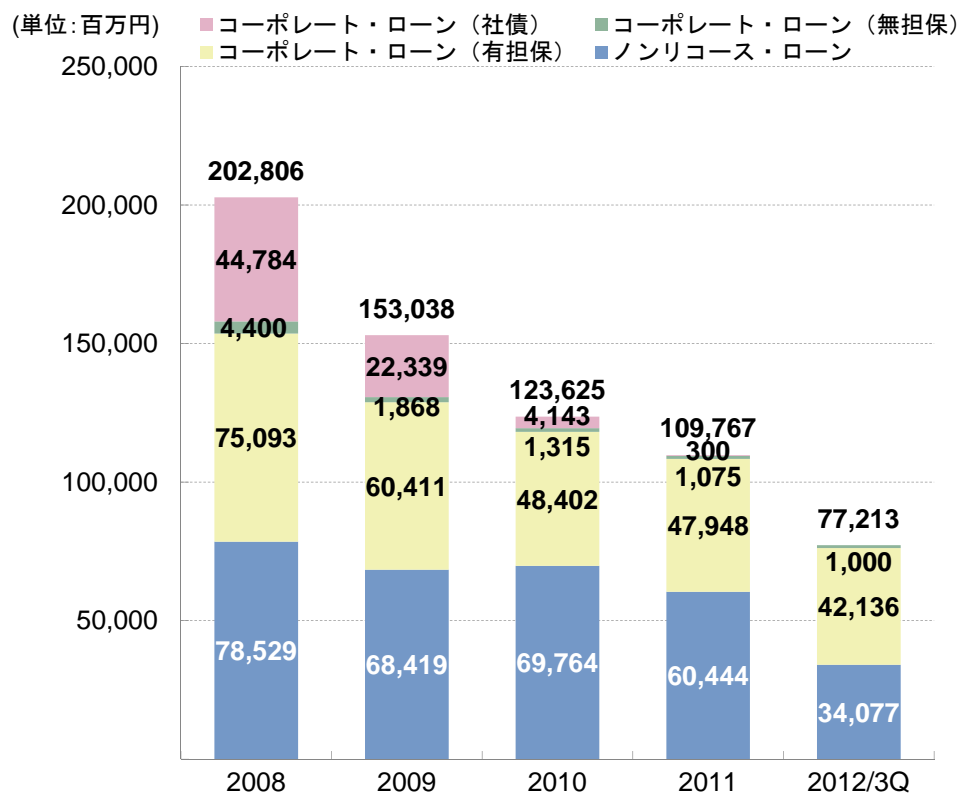
*2 「Net Debt」=「有利子負債額」-「ノンリコースローン」-「現預金」

*3 「Net Debt Equity Ratio」=「Net Debt」/「純資産」

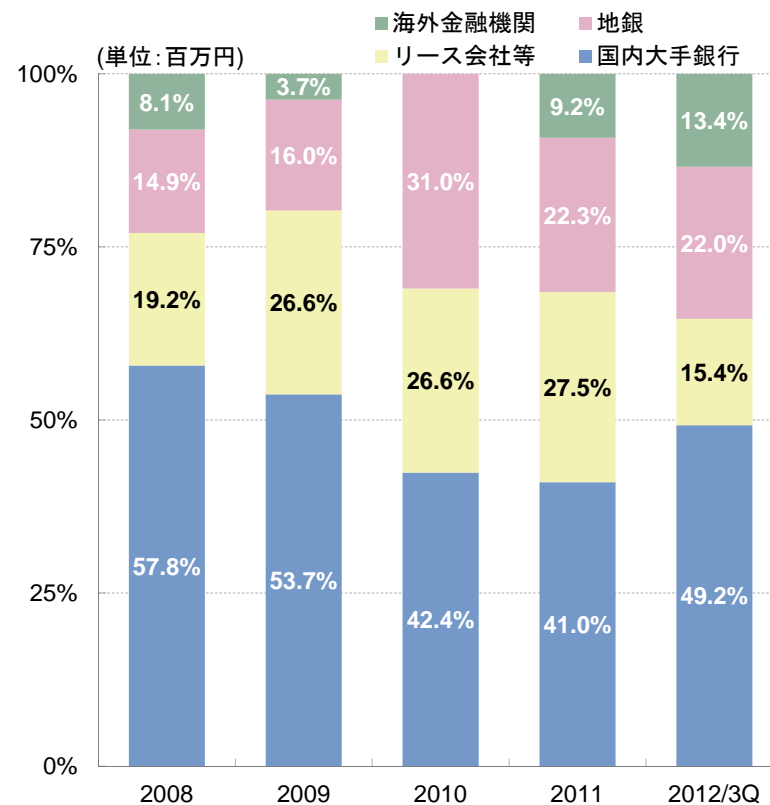
有利子負債

■ バランスシートの圧縮に取り組んだ結果、2012年9月末の有利子負債は772億円となり、大幅な削減に成功しました

有利子負債残高の推移



金融機関別借入額の割合の推移



保有不動産の概要

BEST INVEST
KENEDIX

棚卸資産・固定資産(2012年9月末現在)

(単位:百万円、 括弧内は物件数)	棚卸資産		固定資産							合計
	ガソリン スタンド	その他	オフィス	賃貸 マンション	商業施設*1	シニア ヘルスケア	長期 建替目的 (銀座/六本木)	データ センター	その他*1	
資産残高 (2012年9月末現在)	12,951 (99)	1,170 (1)	40,065 (15)	11,606 (12)	19,434 (7)	3,851 (4)	9,461 (2)	9,925 (6)	476 (2)	108,942 (148)
	棚卸資産計 14,121 百万円		固定資産計 94,821百万円							
実質NOI利回り *2	—	—	4.7%	6.4%	6.3%	6.4%	4.6%	5.3%	—	5.3%
平均稼働率 *3	—	—	84.7%	94.8%	75.4%	100.0%	97.8%	100.0%	—	90.9%
想定資産残高 (2012年12月末想定)	11,831	780	38,674	11,135	19,434	3,828	9,436	-	476	95,565

*1 一部の物件について分類変更 (仙台一番町ビル、仙台名取オートボックス、デイリーカナート光風台)

*2 簿価ベースによる加重平均

*3 専有面積ベースによる加重平均

投資有価証券の概要



投資有価証券(2012年9月末現在)

		2011年 12月末	2012年 9月末	9月末残高補足	2012年 12月末想定	(投資件数 12月末想定)	12月末残高想定補足
セイムポート 出資	2005年	3,140	3,116	SPCに対する匿名組合出資・TMK出資等 (出資年次は出資に関連する契約等が締結された日 を基準とし、追加出資された場合はその日を採用)	2,799	2	計26物件(オフィス12件、住宅10件、 商業4件)
	2006年	1,757	1,059		992	1	計11物件(オフィス2件、住宅4件、商 業5件)
	2007年	1,842	872		0	0	
	2008年	1,127	624		624	1	計9物件(商業9物件)
	2009年	800	850		300	1	
	2010年	1,148	1,127		1,127	5	計37物件(オフィス10件、住宅7件、商 業20件)
	2011年	0	0		0	0	
	2012年	0	12		1,600	1	計2物件(オフィス1件、物流1件)
	小計	9,817	7,663		7,442	11	
海外投資	1,614	1,499	1,499				
メザニンローン	2,000	0	0				
関係会社株式等	2,479	1,312	1,312				
その他	613	2,609	2,112				
	16,524	13,084	12,365				

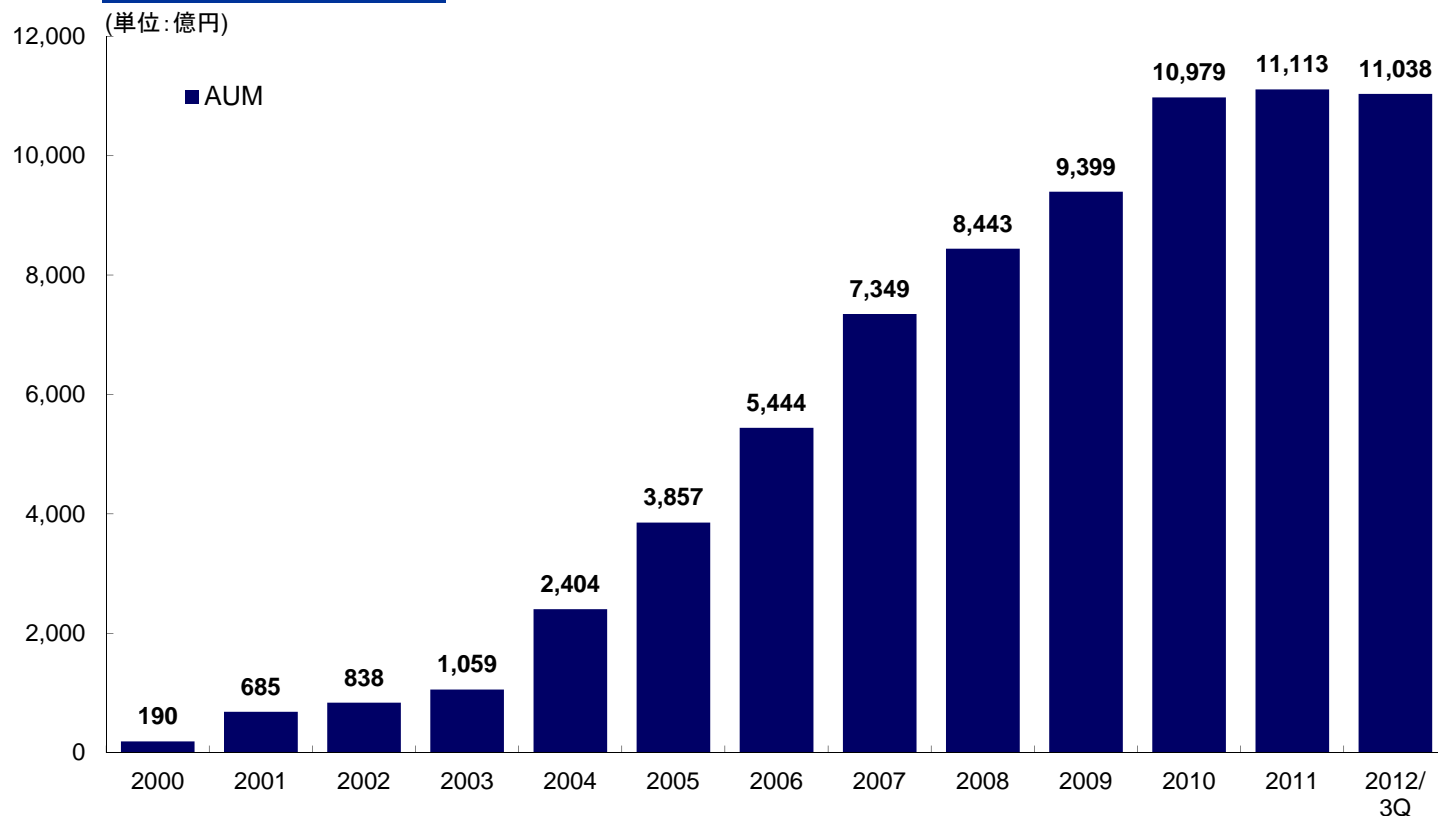
受託資産残高*(AUM)の推移

BEST INVEST
KENEDIX

■ 2012年9月末までにおいて、AUMは75億円純減し、1兆1,038億円となりました

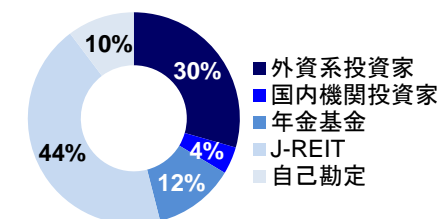
□ グロスベースでは873億円の増加と948億円の減少

AUMの推移

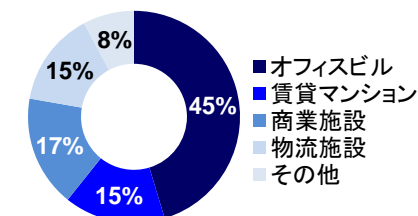


AUMの内訳(2012年9月末現在)

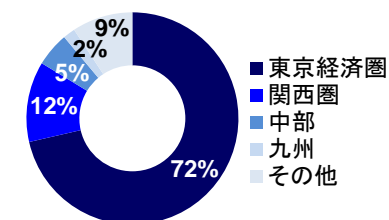
投資家別AUM



アセットクラス別AUM



地域別AUM

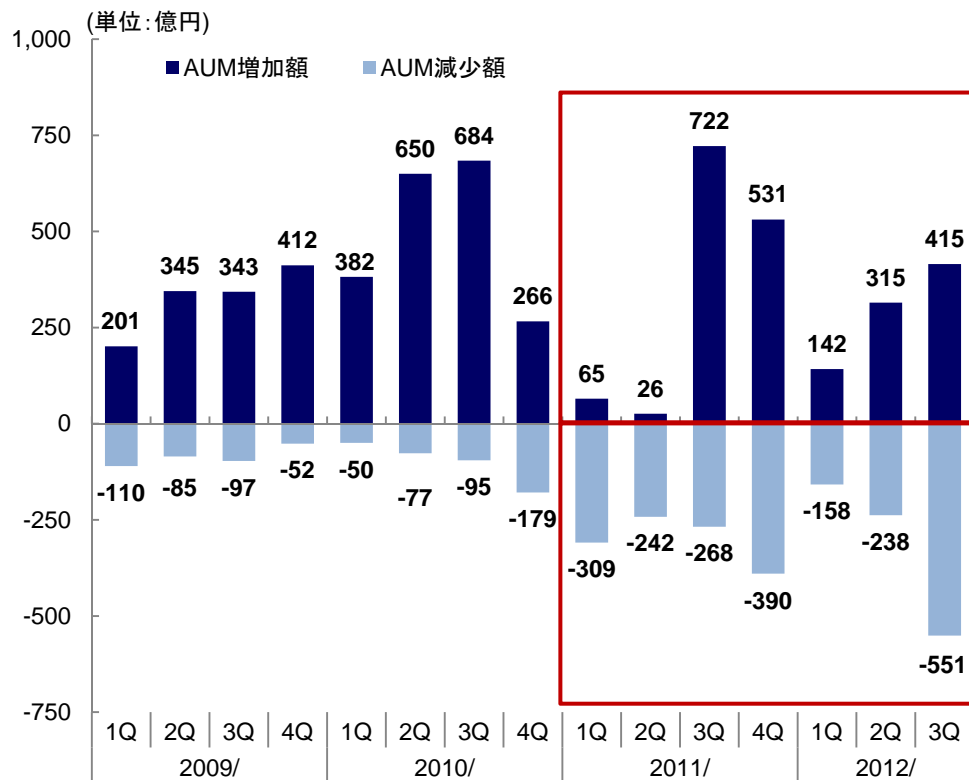


*当社グループでは、以下の基準で受託資産残高の集計を行っております。

- ・当社グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産物件が対象で、自己勘定による竣工前の開発物件は含まれていません。
- ・取得時の物件購入価格(税抜)で集計し、取得付随費用やバリューアッド費用(物件価値を上昇させるための資本的支出)等のコストについては、本来は会計上の簿価を構成するものですが、受託資産残高には含まれていません。
- ・当社グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメントを行っている物件は含まれています。
- ・当社の関係会社が資産運用を受託しているJ-REIT(ケネディクス不動産投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人および日本ロジスティクスファンド投資法人)が保有する物件も含まれています。

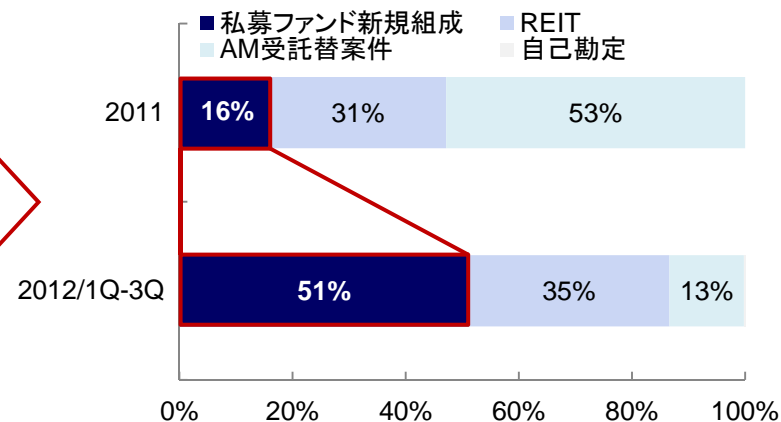
受託資産残高(AUM) のヒストリカル・サイクル

AUMヒストリカルサイクル

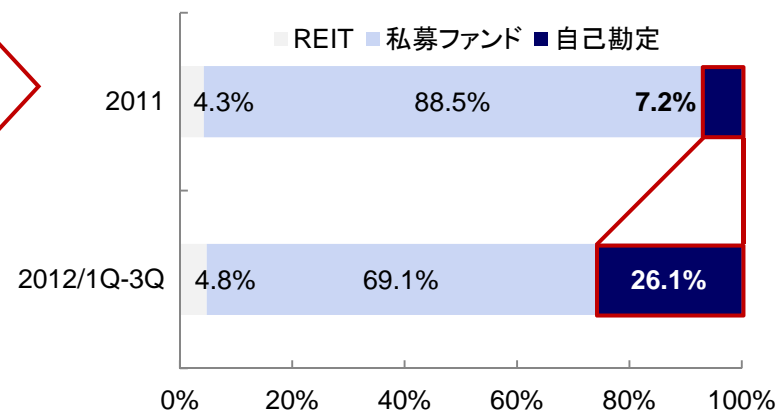


AUM 純増額 (億円)	90	259	245	359	331	573	588	86	-244	-215	454	140	-15	76	-136
--------------	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	------	------	-----	-----	-----	----	------

AUM増加要因



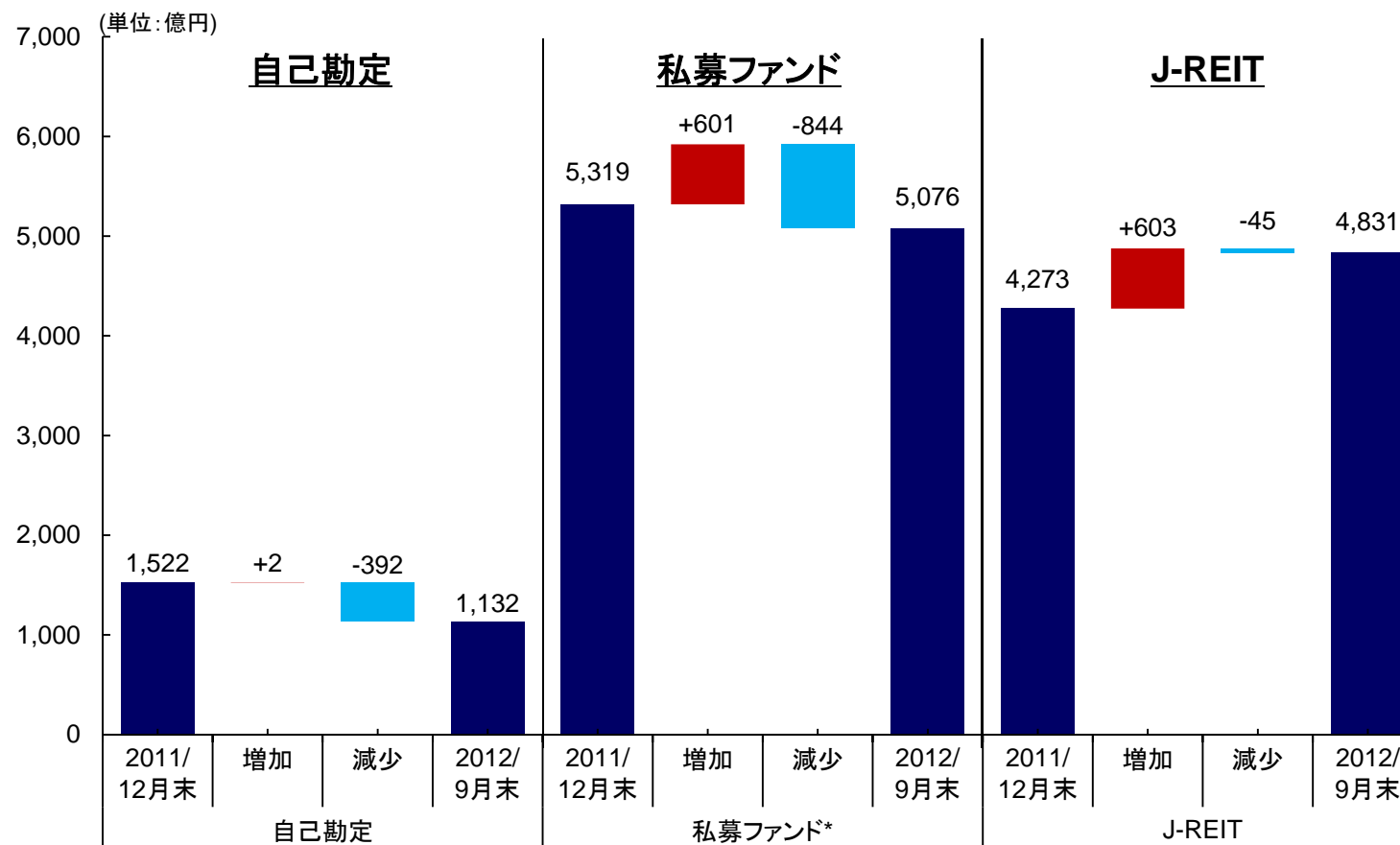
AUM減少要因(外部売却に限る)



ファンド別受託資産残高(AUM) の推移

BEST INVEST
KENEDIX

ファンド別AUM残高(ファンド間売買を含む)



*私募ファンドAUMとは当社グループAUMから自己勘定とJ-REITによるAUMを除いたものを指す

2. ケネディクス of 取組み

ケネディクス®の取組み

BEST INVEST
KENEDIX

バランスシート圧縮

- 2012年9月末総資産1,437億円、前期末から**466億円の圧縮**を実現
- 2012年12月末総資産は1,300億円、保有不動産955億円を想定

有利子負債削減と 金利負担軽減

- 保有資産の売却等により、2012年9月末有利子負債は772億円前期末から**325億円の削減**
- 2012年末**自己資本比率38.1%**(想定)
- 2013年**平均利率2.5%**(想定)、2011年末3.3%から改善

共同投資推進と ビジネスモデル転換

- リスク管理の強化を目的とした、「エクイティ運用部」と「エクイティ委員会」を新たに設置
- 今後のアセットマネジメント事業の成長と、収益力向上のため、共同投資(セムポート出資)を推進

バランスシートの圧縮と損失の計上

業績予想修正時(2012年8月9日公表)の売却等対象不動産・投資有価証券と売却実績

売却決議を行った保有不動産等*1

第2北海ビル
レガーロ布施
レガーロ旭町
レガーロけやき通り
新東京センター
新田端センター
京阪奈センター
長野センター
新広島センター
熱田センター

売却等を見込む保有不動産等*1

ガソリンスタンド
北久宝寺プロジェクト(更地)
ヒューマンハイム仙台本町
レガーロ仙台イーストパーク
ヒューマンハイム谷塚
ヒューマンハイム市川妙典
ヒューマンハイム町屋
プリモレガーロ野間
ヒューマンハイム千葉本町
ヒューマンハイム相模原

子会社異動に伴う保有資産の売却*1

ブランエスパ銀座

本年度中に
一部売却予定

■ 売却済案件(計24,491百万円)

□ 売却予定案件(計11,628百万円)

投資有価証券に関する損失*2

損失見込額等合計
(8月9日開示) **38億円**

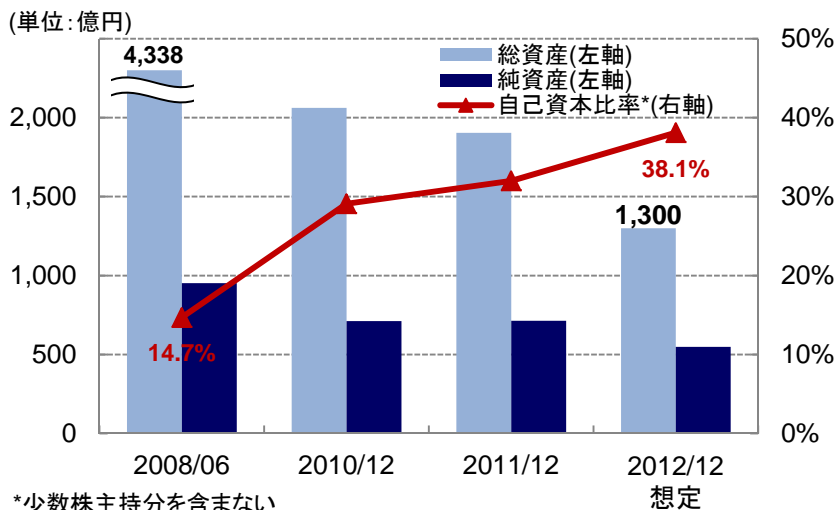
損失実現額合計 **24億円**

*1:保有不動産の売却実績は10月末時点までのもの

*2:投資有価証券に関する損失は9月末時点までのもの

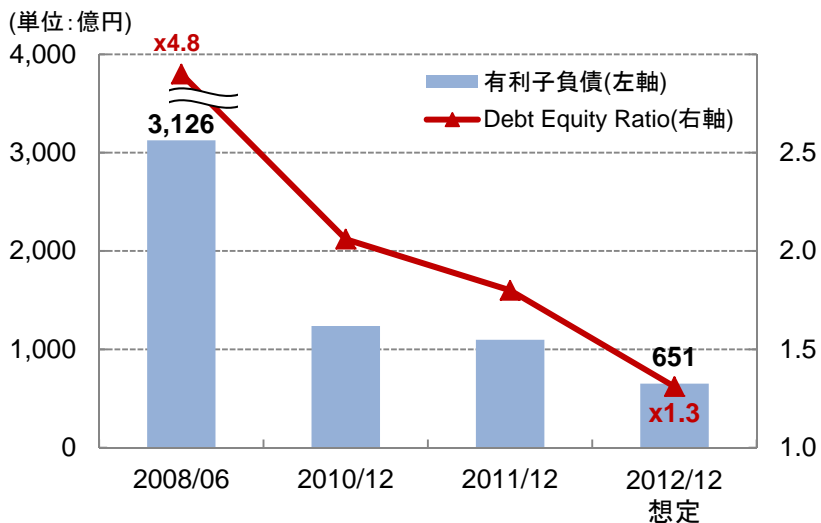
経営指標の推移(想定を含む)

総資産・純資産・自己資本比率*

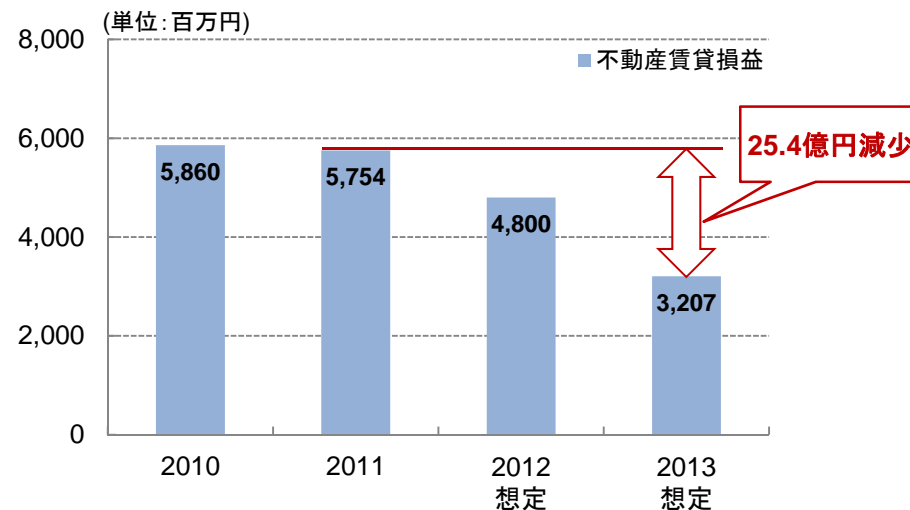


*少数株主持分を含まない

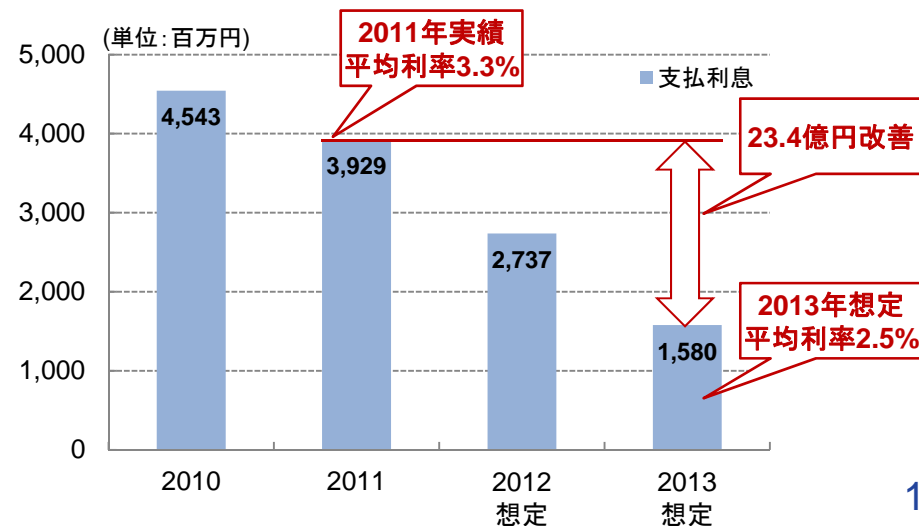
有利子負債・Debt Equity Ratio



不動産賃貸損益(棚卸資産+固定資産)

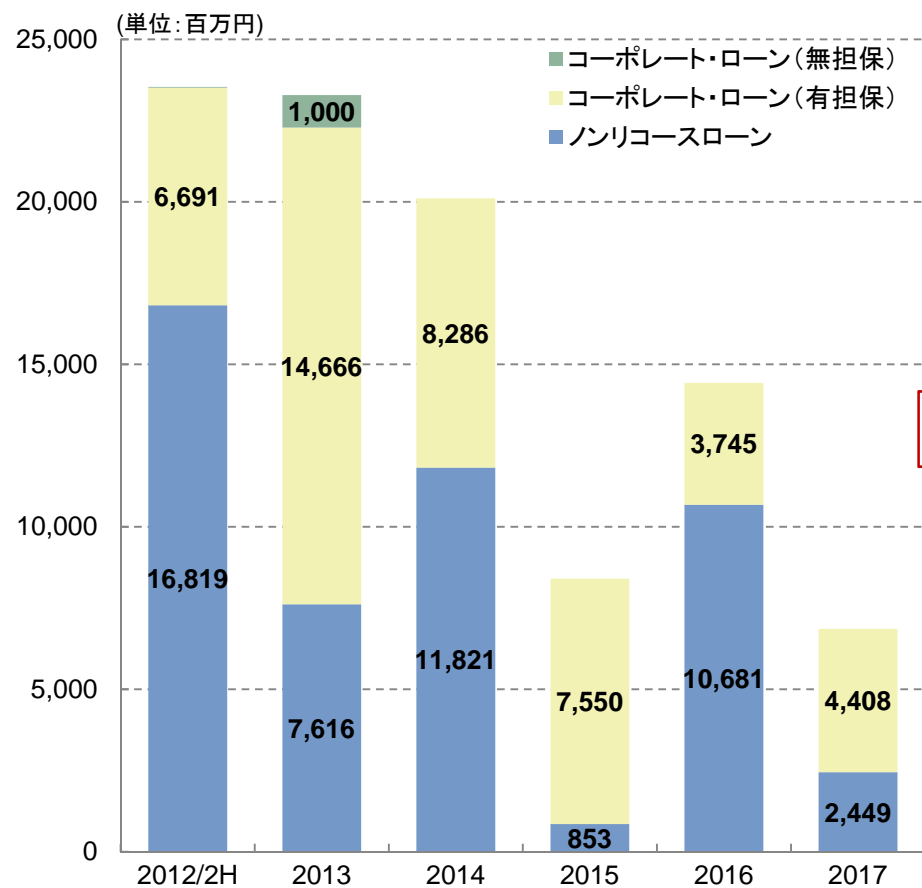


支払利息・平均利率

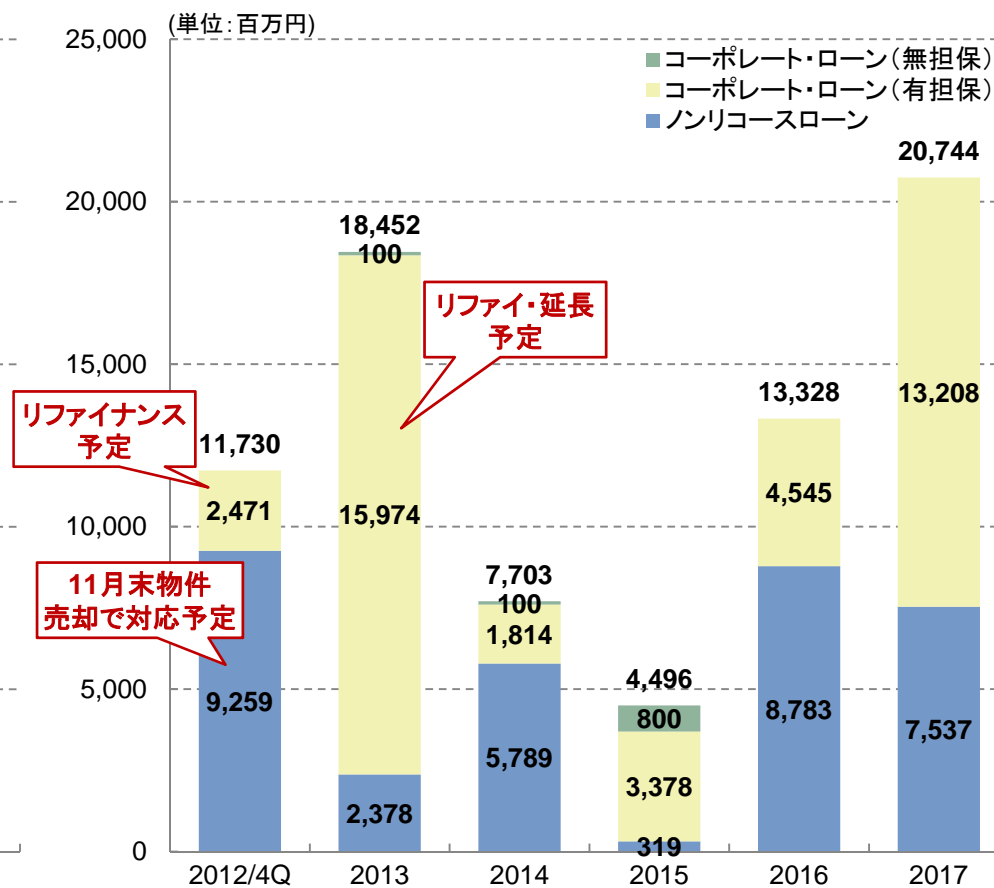


有利子負債返済スケジュール

2012年6月末有利子負債返済スケジュール



2012年10月末有利子負債返済スケジュール



主な新規受託案件



2012年の主な新規案件(契約済)

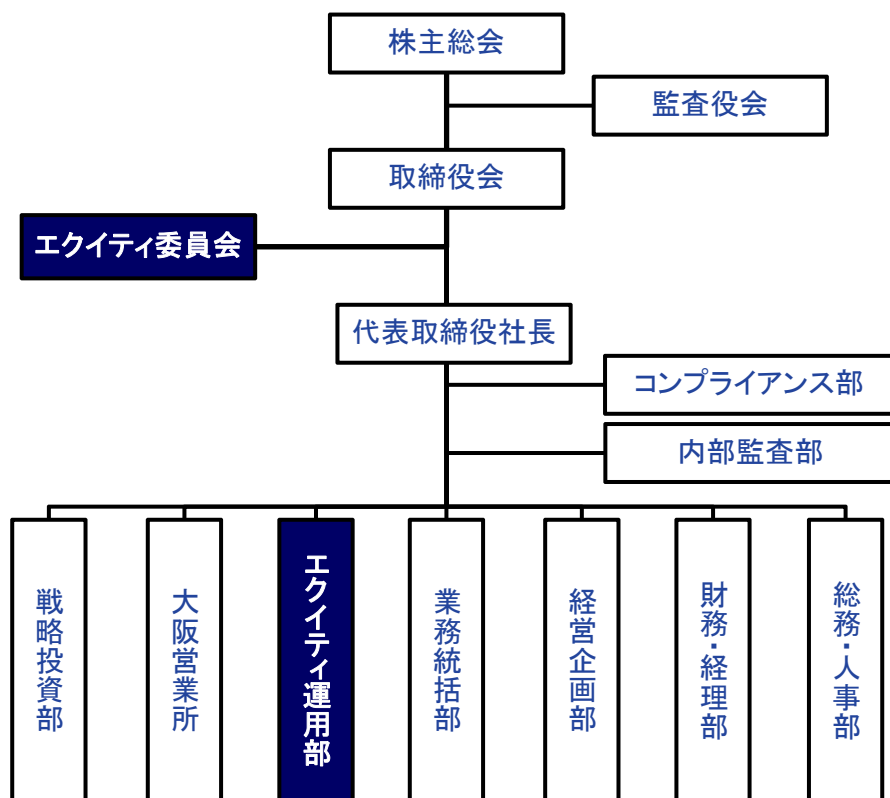
時期	アセットクラス	投資家属性	所在	ケネディクスによる投資の有無
2012年3月	商業施設	外資系機関投資家	東京都	×
2012年4月	商業施設	国内投資家	東京都	×
2012年5月	オフィス	外資系機関投資家	東京都内・一部地方	×
2012年5月	賃貸住宅	ケネディクス・レジデンシャル投資法人(新規上場)	全国	○
2012年7月	オフィス	外資系機関投資家	大阪府	×
2012年7月	物流施設(開発)	伊藤忠商事	埼玉県	○
2012年8月	オフィス	外資系機関投資家	東京都・神奈川県	×
2012年9月	CMBS	外資系機関投資家	—	○
2012年10月	物流施設(開発)	伊藤忠商事	神奈川県	○
2012年10月	オフィス・賃貸住宅	外資系機関投資家	東京都	×

トピックス

BEST INVEST
KENEDIX

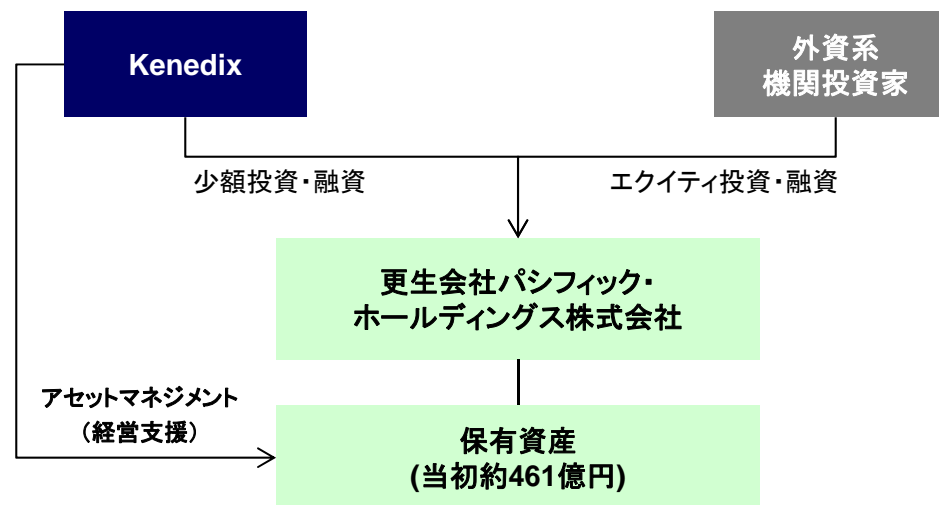
エクイティ委員会・エクイティ運用部の新設

- 自己勘定投資における収益性とリスク管理を目的として、「エクイティ委員会」と「エクイティ運用部」を新設



更生会社パシフィックホールディングス株式会社への支援完了

- 会社更生手続きの完了に伴う支援終了
- 当初5年の更生期間を大幅短縮



旧新生銀行本店ビルについて

- 優先交渉権は継続中
- 2012年内の取引完了を目指し、引き続き取組中

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、また適切性等について、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。