

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

本日公表の

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に関する  
プレスリリースについての補足説明資料

2018年7月13日

PARTNERS IN GROWTH  
KENEDIX  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

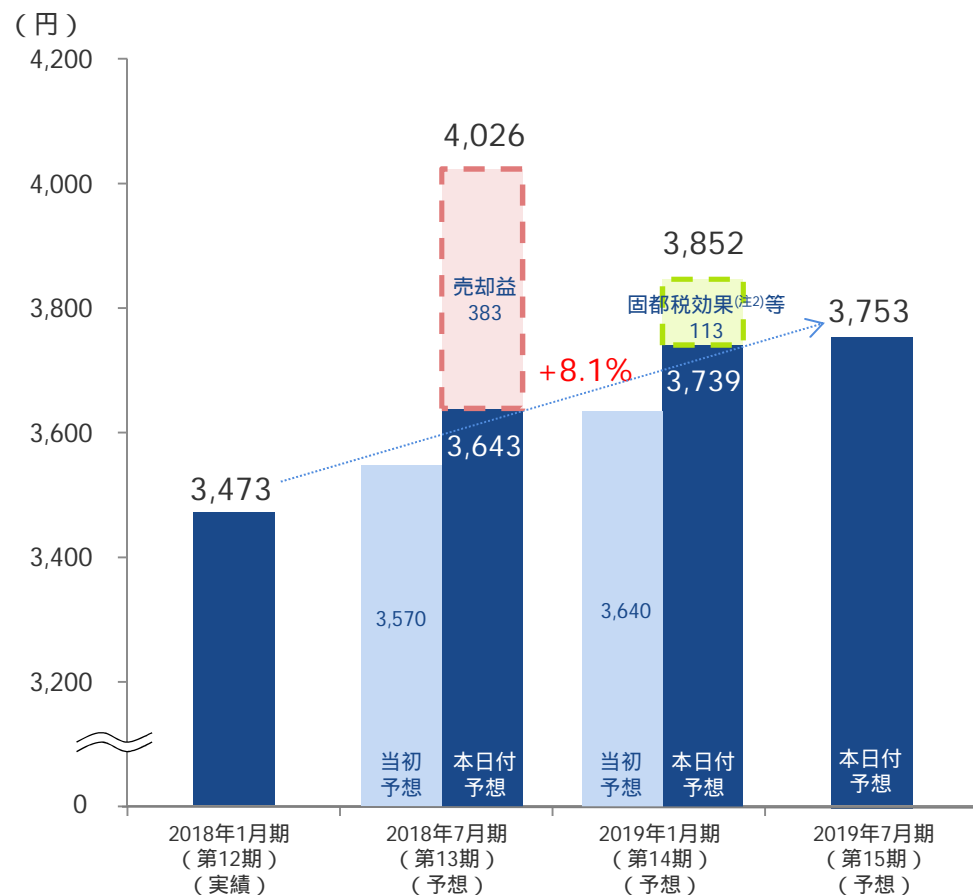
# 1口当たり分配金の成長

## 合併・資産入替・公募増資といった能動的なアセットマネジメント施策で分配金を成長

### 分配予想

- ✓ 合併を経て公募増資を実現し、更に資産規模を拡大
- ✓ 本募集等<sup>(注1)</sup>の効果により一過性要因を加味しないベースの分配金も成長<sup>(見込み)</sup>
- ✓ 2018年1月期から2019年7月期までに分配金は8.1%成長<sup>(見込み)</sup>

#### <本募集等による1口当たり分配金(DPU)予想への影響>

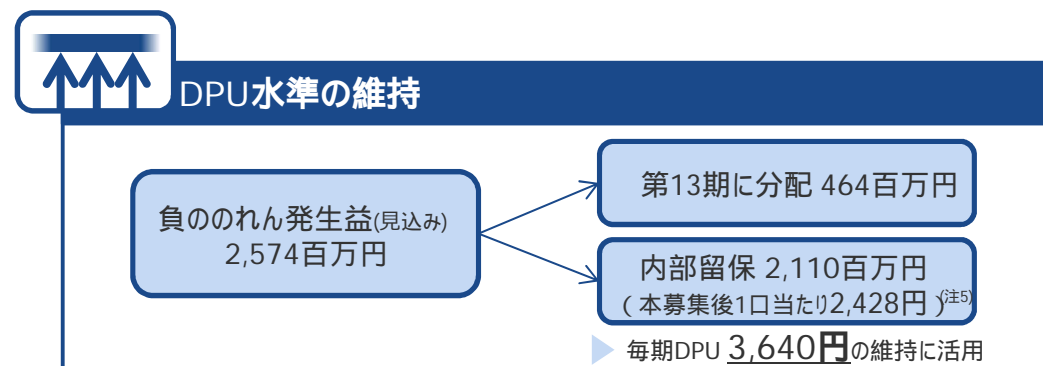
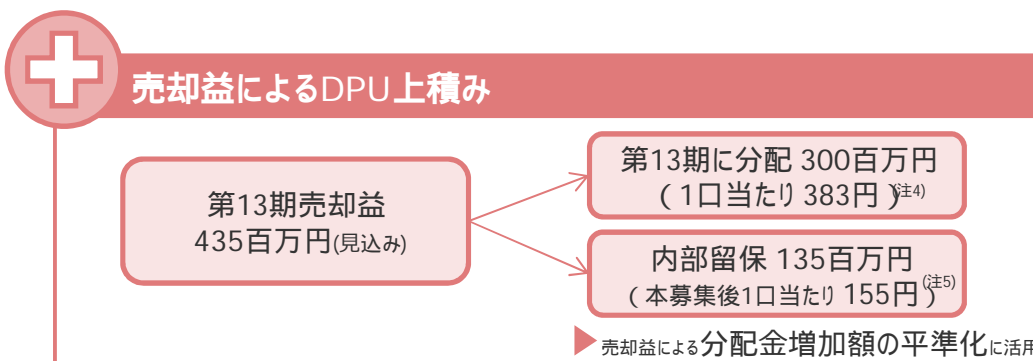


### 分配方針

- ✓ 引き続き投資主価値向上に資する施策を実施し分配金の成長を目指す
- ✓ 継続的に物件売却を検討し、物件売却益による分配金の上積みも目指す<sup>(注3)</sup>
- ✓ 合併により獲得した負のれんによる内部留保は分配金水準の維持に活用

#### <1口当たり分配金の維持・向上>

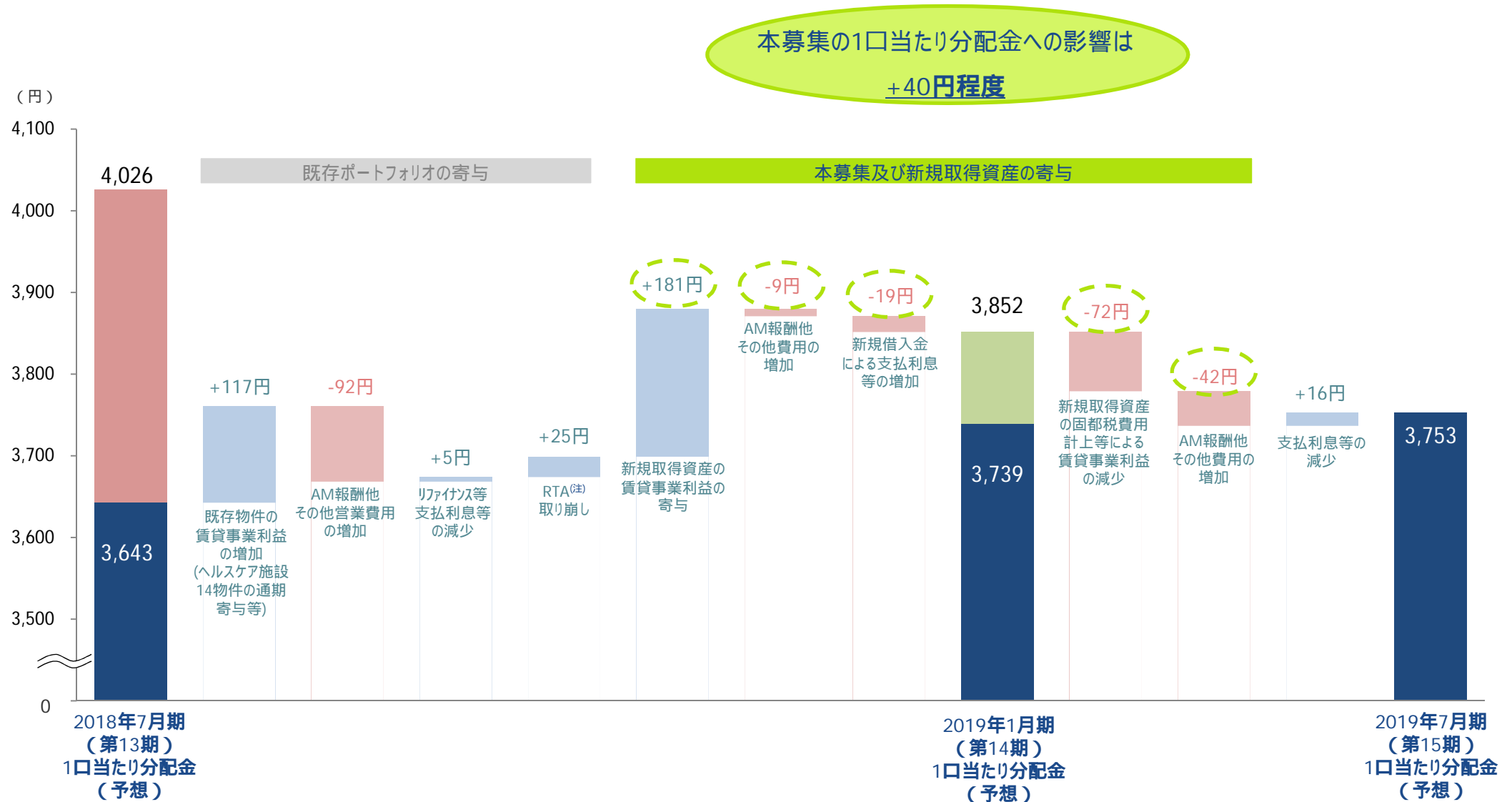
負のれん活用による分配金の下方硬直性に加え、売却益の還元によるアップサイドも狙う



(注1) 「本募集等」は、第12期以降の内部成長に加え、財務活動・合併・資産入替・公募増資という一連の活動を指します。  
 (注2) 「固都税効果」は、物件取得年度の固都税が翌年から費用計上されるため、費用化の時期が後倒しになることにより生じるものです。  
 (注3) 現時点で本投資法人が物件を売却する具体的な予定はありません。  
 (注4) 2018年7月期(第13期)末の発行済投資口の総口数782,928口を前提に計算しています。  
 (注5) 本日公表の新規投資口の発行(82,100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係る新規投資口の発行(上限4,105口)による新規発行予定口数が全て発行されることを前提に計算しています。

# 2018年7月期（第13期）から2019年7月期（第15期）までの 予想1口当たり分配金（DPU）の推移

2018年7月期（第13期）から2019年7月期（第15期）へのDPU増減要因



(注)「RTA」は、一時差異等調整積立金を指し、当初積立額の50年均等額以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。

# 2018年7月期（第13期）、2019年1月期（第14期） 及び2019年7月期（第15期）運用状況及び分配金の予想

| (百万円)                | 2018年<br>7月期  | 2019年<br>1月期  | 前期比           |               | 2019年<br>7月期  | 前期比         |              | 本募集による新規取得物件による影響（青字）  |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|--|
|                      | 今回<br>予想      | 今回<br>予想      |               |               | 今回<br>予想      |             |              |  |
| 賃貸事業収入               | 6,152         | 7,050         | 897           | 14.6%         | 7,051         | 1           | 0.0%         | 新規取得（予定）資産10物件による増収 +739<br>ヘルスケア施設 既存14物件の通期収益寄与 +163                           |
| その他賃貸事業収入            | 485           | 468           | -17           | -3.5%         | 521           | 52          | 11.2%        |  |
| 不動産売却益               | 435           | -             | -435          | -100.0%       | -             | -           | -            | 繁忙期における一時金収入等の増加 +45   |
| 受取配当金                | 26            | 9             | -16           | -63.2%        | 6             | -3          | -34.6%       |  |
| <b>営業収益</b>          | <b>7,099</b>  | <b>7,528</b>  | <b>428</b>    | <b>6.0%</b>   | <b>7,578</b>  | <b>50</b>   | <b>0.7%</b>  | 新規取得（予定）資産による費用の増加 +72   |
| 賃貸事業費用<br>（減価償却費を除く） | 1,396         | 1,438         | 41            | 3.0%          | 1,543         | 104         | 7.3%         | 新規取得（予定）資産の固都税等の費用計上 +62<br>繁忙期におけるリーシング関連費用等の増加等 +36                            |
| NOI                  | 5,241         | 6,080         | 839           | 16.0%         | 6,029         | -51         | -0.8%        | 新規取得（予定）資産による増加 +154<br>ヘルスケア施設 既存14物件の通期計上 +44                                  |
| 減価償却費                | 1,144         | 1,338         | 194           | 17.0%         | 1,346         | 8           | 0.6%         |  |
| 合併関連費用               | 392           | -             | -392          | -100.0%       | -             | -           | -            | 合併による資産規模の増加等に伴う資産運用報酬の増加 +84  |
| その他営業費用              | 735           | 812           | 77            | 10.5%         | 849           | 36          | 4.5%         |  |
| <b>営業利益</b>          | <b>3,431</b>  | <b>3,939</b>  | <b>507</b>    | <b>14.8%</b>  | <b>3,839</b>  | <b>-99</b>  | <b>-2.5%</b> | 物件の新規取得による資産規模の増加等に伴う資産運用報酬の増加 +28   |
| 営業外収入                | 10            | 11            | 0             | 5.3%          | 11            | -           | -            |  |
| 営業外費用                | 607           | 610           | 3             | 0.5%          | 596           | -14         | -2.3%        | 新規取得に伴う支払利息等の増加 +45  |
| <b>経常利益</b>          | <b>2,834</b>  | <b>3,339</b>  | <b>505</b>    | <b>17.8%</b>  | <b>3,254</b>  | <b>-85</b>  | <b>-2.6%</b> |  |
| 負ののれん発生益             | 2,574         | -             | -2,574        | -100.0%       | -             | -           | -            |  |
| <b>当期純利益</b>         | <b>5,408</b>  | <b>3,338</b>  | <b>-2,069</b> | <b>-38.3%</b> | <b>3,253</b>  | <b>-85</b>  | <b>-2.6%</b> |  |
| RTA取崩(積立)            | (2,000)       | 20            | -             | -             | 20            | -           | -            |  |
| 利益剰余金 取崩(積立)         | (256)         | (10)          | -             | -             | (10)          | -           | -            | 負ののれん発生益の一部（110百万円）、売却益の一部（135百万円）及び合併による金利スワップの引継に伴う時価評価益（10百万円）等を、利益剰余金として内部留保 |
| <b>分配金総額</b>         | <b>3,152</b>  | <b>3,347</b>  | <b>195</b>    | <b>6.2%</b>   | <b>3,261</b>  | <b>-86</b>  | <b>-2.6%</b> |  |
| <b>1口当たり分配金</b>      | <b>4,026円</b> | <b>3,852円</b> | <b>-174円</b>  | <b>-4.3%</b>  | <b>3,753円</b> | <b>-99円</b> | <b>-2.6%</b> |  |

## 注意事項

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下、「本投資法人」といいます）の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際には、本投資法人が発行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）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び确实性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のウェブサイトにて訂正版を掲載する予定です。