

2022年2月14日

以下のプレスリリースに関する補足説明資料

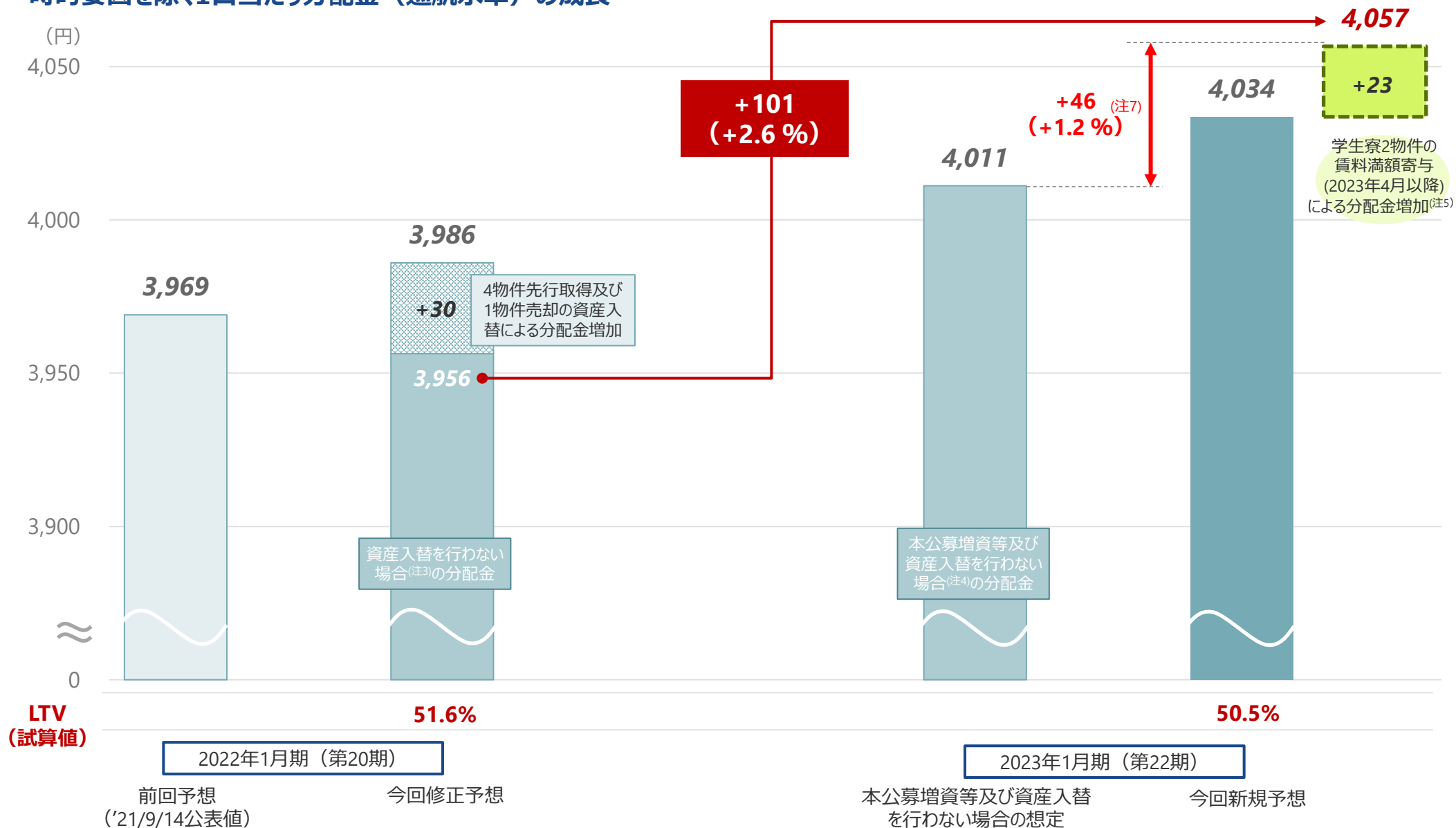
「2022年1月期及び2022年7月期の運用状況の予想の修正
並びに2023年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」



分配金の成長 - 一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準） -

- 外部成長に加え、継続的な内部成長と財務コストの削減により、一時的要因を除く1口当たり分配金^(注1)（巡航水準）の+2.6%成長を見込む
- 物件の先行取得により一時的に上昇したLTV^(注2)を公募増資により再び低下させ、ターゲットレンジ（LTV50%～55%）の下限付近でコントロール

一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）の成長

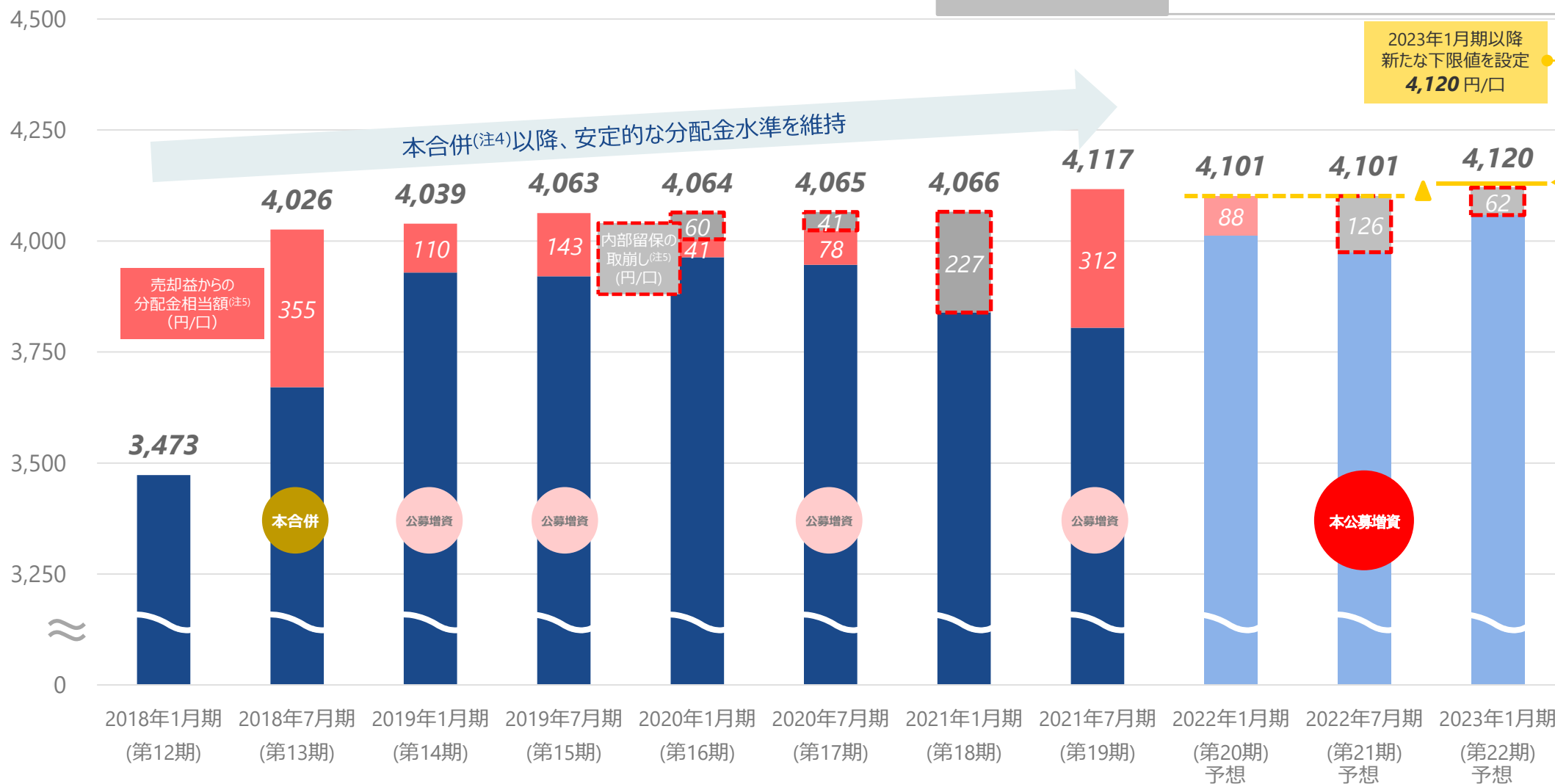


分配金マネジメント - 1口当たり分配金 -

- これまで、ポートフォリオクオリティ向上を目的とした物件売却により獲得した売却益及び内部留保の活用により、安定的な分配金水準を維持
- 今回、本公募増資等後の一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）の向上を踏まえ、2023年1月期（第22期）以降の分配金下限値を上方見直し
- 今後、2,144百万円の内部留保（2022年1月期末時点の試算値）を有効に活用しながら、中期目標4,300円^(注6)の達成に向け、1口当たり分配金の安定的な成長を目指す

1口当たり分配金の推移^(注1)

(円)



内部留保の金額
(第20期末試算値)^(注2)

2,144百万円 (2,050円/口)

RTA^(注3)による内部留保 1,860百万円
売却益等からの内部留保 284百万円

2023年1月期以降
新たな下限値を設定
4,120円/口

本合併^(注4)以降、安定的な分配金水準を維持

各種注記について

<1口当たり分配金の予想についての留意事項>

- 2022年1月期（第20期）については、当該期末の発行済投資口の総口数995,883口を前提に計算しています。
- 2022年7月期（第21期）以降については、本日公表の一般募集による新投資口47,500口の発行（以下「本公募増資」といいます。）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投資口（2,375口を上限とする）の発行（本公募増資と併せて以下「本公募増資等」といいます。）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。
- 2022年1月期（第20期）以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、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。）が当該金額を分配することを保証するものではありません。

p. 1

（注1）

「一時的要因を除く1口当たり分配金」とは、当該期の（予想）分配金額から、物件売却による売却益（当該売却益により増加する資産運用報酬Ⅱ控除後）の分配金への（予想）寄与金額、固都税効果等の一時的要因（以下に定義します。以下同じです。）による（予想）寄与金額及び内部留保取崩しによる（予想）充当金額を除いた金額をいいます。なお、1口当たり分配金の予想についての留意事項については上記「<1口当たり分配金の予想についての留意事項>」をご参照ください。

（注2）

「LTV」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合をいいます。なお、第20期末及び第22期末のLTV（試算値）については、以下の方法に基づき算出しています。

第20期末（2022年1月末日）：第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022年1月末日までにおける有利子負債の増減額（8,900百万円）を加えた合計額を、第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の総資産額に2021年8月1日から2022年1月末日までにおける有利子負債の増減額を加えた金額で除して算出しています。

第22期末（2023年1月末日）：第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022年1月末日までにおける有利子負債の増減額（8,900百万円）及び2022年4月から2022年6月の間に実行予定の借入れ（2,900百万円）（以下「本予定借入れ」といいます。）の金額を加えた合計額（かかる有利子負債の増減額及び本予定借入れの金額を、以下「第20期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の総資産額に第20期以降有利子負債増減額を加え、更に、本公募増資等における発行価額の総額の見込額（9,420百万円）を加えた金額で除して算出しています。

（注3）

「資産入替を行わない場合」の想定1口当たり分配金とは、2021年2月に実施した前回公募増資に伴う物件取得後の2021年9月以降物件取得及び売却がなく、当該物件取得のための借入れも実行しなかったと仮定した場合の2022年1月期（第20期）の予想分配金額から、固都税効果等の一時的要因による予想寄与金額及び内部留保取崩しによる予想充当金額を除いた金額をいいます。

（注4）

「本公募増資等及び資産入替を行わない場合」の想定1口当たり分配金とは、2021年2月に実施した前回公募増資に伴う物件取得後の2021年9月以降物件取得及び売却がなく、本公募増資等及び本予定借入れを含む当該物件取得のための借入れも実行しなかったと仮定した場合の2023年1月期（第22期）の予想分配金額から、固都税効果等の一時的要因による予想寄与金額及び内部留保取崩しによる予想充当金額を除いた金額をいいます。

（注5）

「学生寮2物件」とは「ヒューリックレジデンス津田沼」及び「KDXレジデンス八王子大塚」をいいます。当該2物件については、株式会社学生情報センターの子会社であるシグマジパン株式会社に対して一括賃貸（ただし、ヒューリックレジデンス津田沼においては2DK住戸1戸を除きます。）する予定であり、賃料は2023年3月まではエンドテナントの入居状況に応じた歩合賃料、2023年4月以降は入居状況に拘わらず固定賃料となる予定です。「賃料満額寄与による分配金増加」とは、固定賃料を収受することによる変動賃料収受時からの賃貸事業損益の増加が巡航水準の1口当たり分配金に与える影響を試算して記載しています。

（注6）

「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の当該取得物件に係る固定資産税及び都市計画税等（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ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬の影響、投資口価格パフォーマンスに連動して金額が変動する資産運用報酬Ⅲの影響及びこれらの要因により利益が変動することで金額が変動する資産運用報酬Ⅱの影響をいいます。

（注7）

2023年1月期（第22期）に記載の一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）の増加額（+46円）に係る増加率「+1.2%」は、当該増加額を2022年1月期（第20期）の今回修正予想における資産入替を行わない場合の一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）（3,956円）で除して算出しています。

各種注記について

p. 2

(注1)

本投資法人は、2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行っているため、本投資口分割効力発生前の第12期の1口当たり分配金については、2で除することにより、本投資口分割の影響を反映しています。以下同じです。

(注2)

「内部留保の金額（第20期末試算値）」は、2022年1月期(第20期)に係る分配金総額の支払いが完了していることを前提に算出した本資料の日付現在の試算値であり、本投資法人の財務状況その他の理由により、実際の金額と異なる可能性があります。

(注3)

「RTA」とは、本合併（以下に定義します。）に伴い発生した負ののれんによる内部留保のうち一時差異等調整積立金をいい、RTAとして計上されたものについては、50年（100期）以内での取崩しを基本方針とし、毎期当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

(注4)

「本合併」とは、2018年3月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人として実施した吸収合併をいいます。以下同じです。

(注5)

2022年1月期（第20期）以降の「売却益からの分配金相当額」及び「内部留保の取崩し」金額については、本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。

(注6)

「中期目標」とは、2021年7月期決算時に定めた2025年までに一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）4,300円を目指すことをいいます。中期目標の一時的要因を除く1口当たりの分配金（巡航水準）は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

注意事項

本資料は、本投資法人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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、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・指標等を基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確実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、本資産運用会社の本資料の日付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みます。）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。