

各位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(コード番号：3278)

資産運用会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5157-6011

2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正
並びに2020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

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。）は、2019年1月18日に公表した2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記の通り修正することとしましたのでお知らせいたします。また、2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況及び分配金の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 2019年7月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 7,905	百万円 4,149	百万円 3,540	百万円 3,539	円 4,072	円 4,030	円 0
今回修正予想 (B)	8,072	4,263	3,643	3,643	4,033	4,030	0
増減額(B)-(A)	167	113	103	103	△39	—	—
増減率	2.1%	2.7%	2.9%	2.9%	△1.0%	—	—

(参考) 2019年7月期：予想期末発行済投資口の総口数 907,458口

予想期中平均投資口数 903,243口

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までです。以下同じです。
- (注2) 上記予想数値は、別紙「2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得若しくは譲渡、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、大きく変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。
- (注3) 2019年7月期は、一時差異等調整積立金の取崩額から、2018年3月1日に効力発生した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（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、JSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を控除した金額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額とは異なります。
- (注4) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注5) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。増減率については、小数第二位を四捨五入しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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（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なされるようお願いいたします。

2. 2020年1月期（第16期）の運用状況及び分配金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
2020年1月期 (第16期)	百万円 7,926	百万円 4,086	百万円 3,446	百万円 3,445	円 3,796	円 3,813	円 0

(参考) 2020年1月期：予想期末発行済投資口の総口数 907,458口

予想期中平均投資口数 907,458口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件」に記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得若しくは譲渡、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、大きく変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。
- (注2) 2020年1月期は、一時差異等調整積立金の取崩額から、本合併に伴いJSLから承継した金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を控除した金額を分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額とは異なります。
- (注3) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注4) 金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 修正及び公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新投資口の追加発行及び投資口の売出しにつき決議し、あわせて資産の取得を決定しました。これに伴い、2019年7月期（第15期）の運用状況及び分配金の予想については、1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、予想の前提条件の変動を反映した修正を行うものです。また、2020年1月期（第16期）の運用状況及び分配金の予想について新たに公表を行うものです。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.kdr-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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（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なされるようお願いいたします。

(別紙)

2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）及び
2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項 目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）（181日） ・ 2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権 139 物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産信託受益権 4 物件（以下「取得予定資産」といいます。）^(注1)を各取得予定日付でそれぞれ取得すること、また、取得予定資産の取得を除き、2020年1月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・ 上記に記載の取得予定資産 4 物件の取得予定日は以下のとおりです。 2019年2月21日 KDXレジデンス東浅草 2019年3月1日 ツクイ・サンシャイン町田 2019年6月3日 せらび恵比寿 2019年6月3日 アルテ石屋川 ・ 実際には取得予定資産 4 物件以外の新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本日現在において確定している本投資法人が保有している取得済資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、居住用施設（底地を除きます。）の期中平均稼働率は、2019年7月期で96.6%、2020年1月期で96.7%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100%を見込んでいます。 ・ 営業収益については、借借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・ 匿名組合出資持分による受取配当金については、いずれの期も計上を見込んでいません。 ・ 2019年1月18日付で公表しました「資産の譲渡に関するお知らせ（KDXレジデンス新大阪）」に記載のKDXレジデンス新大阪の譲渡に伴い、2019年7月期に譲渡益 202 百万円の計上を見込んでいます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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（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なされるようお願いいたします。

項 目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得予定資産の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本投資法人が保有している取得済資産に関する情報をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、定額法により算出しており、2019年7月期に1,394百万円、2020年1月期に1,425百万円を想定しています。 公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、2019年7月期に477百万円、2020年1月期に476百万円を見込んでいます。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した初年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。2019年7月期において不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は34百万円です。 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2019年7月期に15百万円、2020年1月期に16百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています）。 支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2019年7月期に611百万円、2020年1月期に631百万円を見込んでいます。なお、本合併により承継した金利スワップの時価評価に伴う収益を支払利息と相殺して開示しており、相殺後の支払利息等は、2019年7月期に601百万円、2020年1月期に620百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在、本投資法人の有利子負債残高は123,250百万円であり、内訳は借入金118,250百万円及び投資法人債5,000百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2019年7月期末に126,150百万円、2020年1月期末に126,150百万円を想定しています。 2019年6月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに2,900百万円を借り入れることを前提とし、それまでの間、利率に大幅な変動がないことを想定しています。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、実際の借入金の総額が増減する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである869,133口に加え、2019年2月4日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行（36,500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投資口の発行（上限1,825口）による新規発行予定口数が全て発行されること^(注2)、並びに上記を除き、2020年1月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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なされるようお願いいたします。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益（本合併に伴い JSL から承継した金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を除きます。）の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 分配金については、当期純利益から金利スワップの時価評価に伴う収益の一部を控除し、一時差異等調整積立金の均等取崩額 20 百万円を加えることで、2019 年 7 月期に総額 3,657 百万円、2020 年 1 月期に総額 3,460 百万円をそれぞれ分配することを前提としています。なお、KDX レジデンス新大阪の譲渡に伴い計上される見込みの譲渡益 202 百万円は 2019 年 7 月期に全額分配することを前提としています。 1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 消費税の税率は 2019 年 10 月 1 日より 10%となることを前提としています。 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(注1) 取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が 2018 年 12 月 25 日付で公表しました「資産の取得（賃貸住宅 2 物件）及び譲渡（賃貸住宅 1 物件）に関するお知らせ」及び本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（ヘルスケア施設 3 物件）」をご参照ください。

(注2) 新投資口の発行の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の 2019 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2020 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず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（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なされるようお願いいたします。