



本日付公表の資産取得
「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(イーアス春日井 (追加取得))」に関する補足説明資料
2024年3月8日

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、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。

本資料には、KDX不動産投資法人（以下「本投資法人」と言います）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」と言います）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。

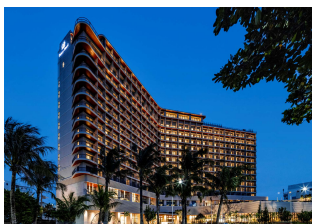
第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

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、本投資法人のホームページ（<https://www.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

2024年2月以降の取得（予定）資産の概要

- 宿泊施設を中心とした多様なアセットタイプの4物件を、鑑定評価額を9.6%下回る価格で取得
- 取得（予定）資産の平均鑑定NOI利回りは4.8%と、インプライドキャップレート4.5%（注）を上回る



沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん



KDXレジデンス池袋要町



KDX広島呉配送センター



イース春日井
(追加取得準共有持分30%)

合計 / 平均

用途	宿泊施設	居住用施設	物流施設	商業施設	-
取得（予定）価格 （百万円）	22,000	1,406	616	6,135	30,157
鑑定評価額 （百万円）	24,900	1,620	633	6,210	33,363
取得価格と 鑑定評価額対比 （%）	▲11.6	▲13.2	▲2.7	▲1.2	▲9.6
鑑定NOI利回り （%）	4.9	4.1	5.0	4.6	4.8
鑑定NOI （百万円）	1,076	58	30	280	1,445
取得（予定）日	2024年2月1日	2024年3月21日		2024年3月25日	-

上記4物件取得による、1口当たり鑑定NOIの合計額は349円となる

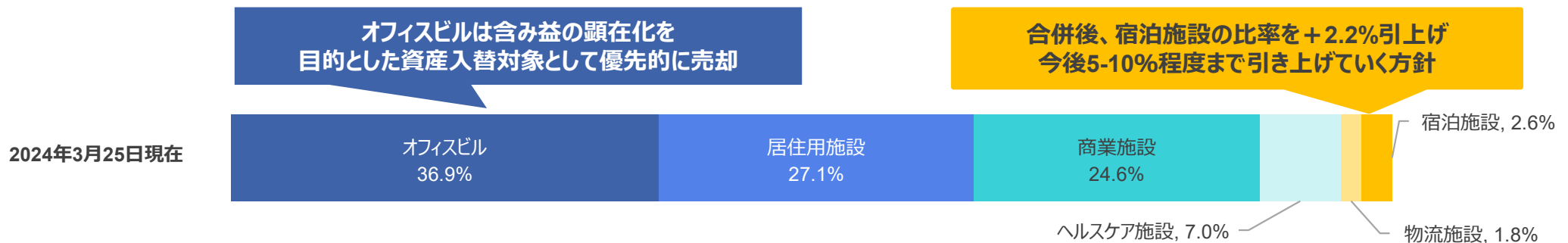
注：投資口価格をベースに算出される投資家の要求利回りとして、ポートフォリオ全体の年換算NOI÷（時価総額+ネット有利子負債）で算出しています。
（NOIは2024年4月期予想値、時価総額は2024年2月29日現在、ネット有利子負債は2023年11月1日現在）

当期（2024年4月期）の積極的な資産入替

- 合併後の成長戦略を具現化し、間断なく早期に宿泊施設及び物流施設を中心に取得
- 戦略的な資産入替を継続し、手元資金については物件取得のほか、借入金の返済、自己投資口の取得資金等として活用する方針

	2023年10月末日 現在	2024年4月期資産入替			2024年3月25日 現在
		合併効力発生日 取得	合併効力発生日 譲渡	2024年2月以降 取得	
物件数	349	3	2	4 (注1)	353
取得 / 譲渡価格 (億円)	11,467	150	100	301	11,819
鑑定NOI 利回り (注2) (%)	4.6	4.0	-	4.8	4.6
償却後NOI 利回り (注2) (%)	3.6	3.6	-	3.7	3.6
含み損益 (億円)	1,203 (注3)	20 (注4)	13 (注3)	32 (注4)	1,243

用途別分散状況（取得価格ベース）



注1：イース春日井は持分追加取得のため、2024年3月25日現在の物件数には加算されていません。

注2：「鑑定NOI利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回り=不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI÷取得予定価格。なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。

また、減価償却費見込額を控除した後の収益により同様に算出した数値を、「償却後NOI利回り」といいます。

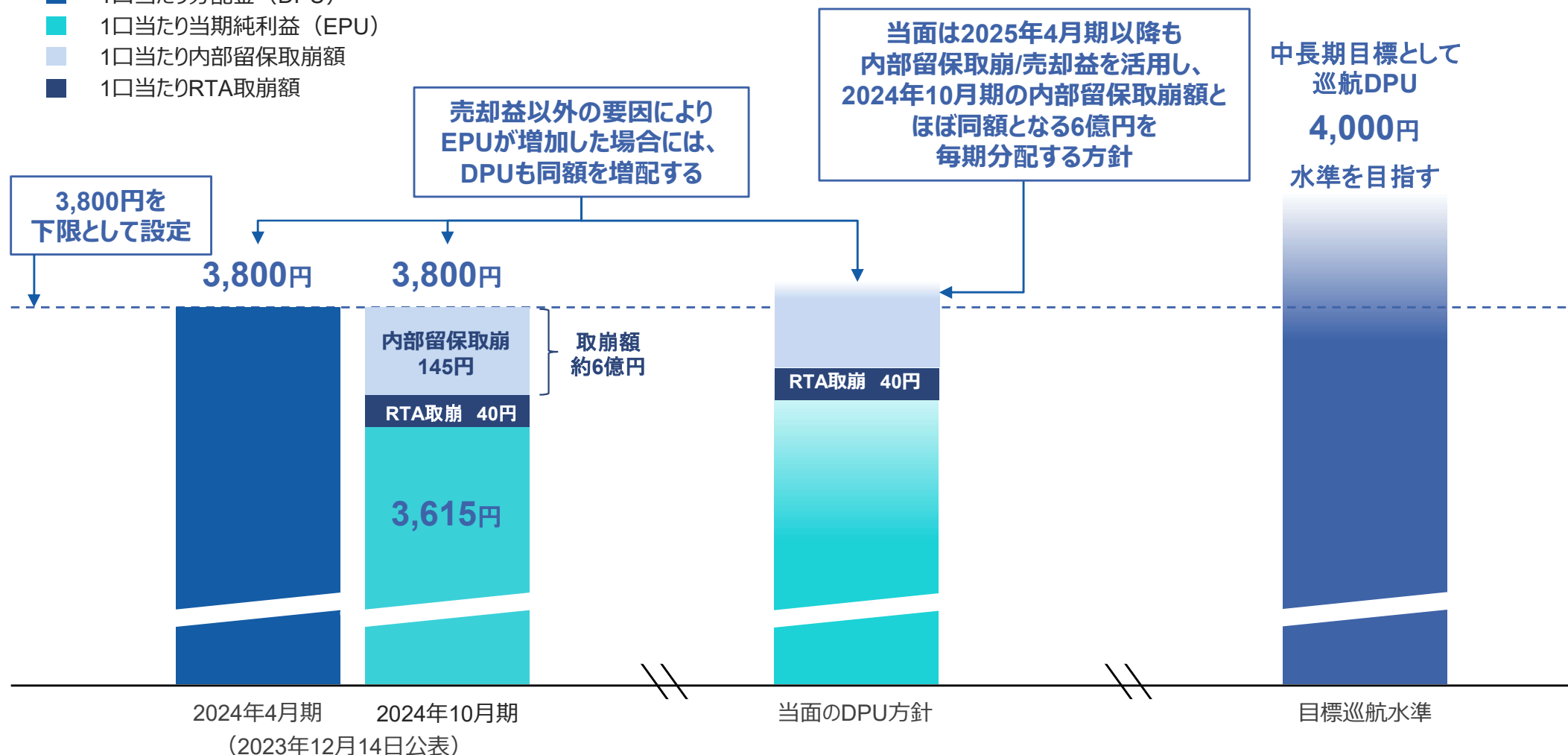
注3：2023年10月末日現在で旧ケネディクス・オフィス投資法人が保有する物件の期末現在における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計を記載しています。

注4：各物件の鑑定評価額と取得価格の差の合計を記載しています。

当面の分配金マネジメント（2024年1月15日公表済）

- 当面の間、内部留保の取崩や売却益を活用し、DPU3,800円を下限として設定
- 売却益以外の要因によりEPUが増加した場合には、DPUも同額を増配する方針

- 1口当たり分配金（DPU）
- 1口当たり当期純利益（EPU）
- 1口当たり内部留保取崩額
- 1口当たりRTA取崩額



注1：「RTA」とは、Reserve for temporary difference adjustments（一時差異等調整積立金）の略称であり、負ののれん発生益のうち合併1期目の分配金への一部充当後の残額をいいます。

注2：上記の金額は、本書の日付現在の発行済投資口数4,142,897口を前提としています。

注3：2024年4月期（第38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、本投資法人が当該金額を分配すること又はその実現を保証するものではありません。

注4：「中長期目標として巡航DPU4,000円水準を目指す」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。