

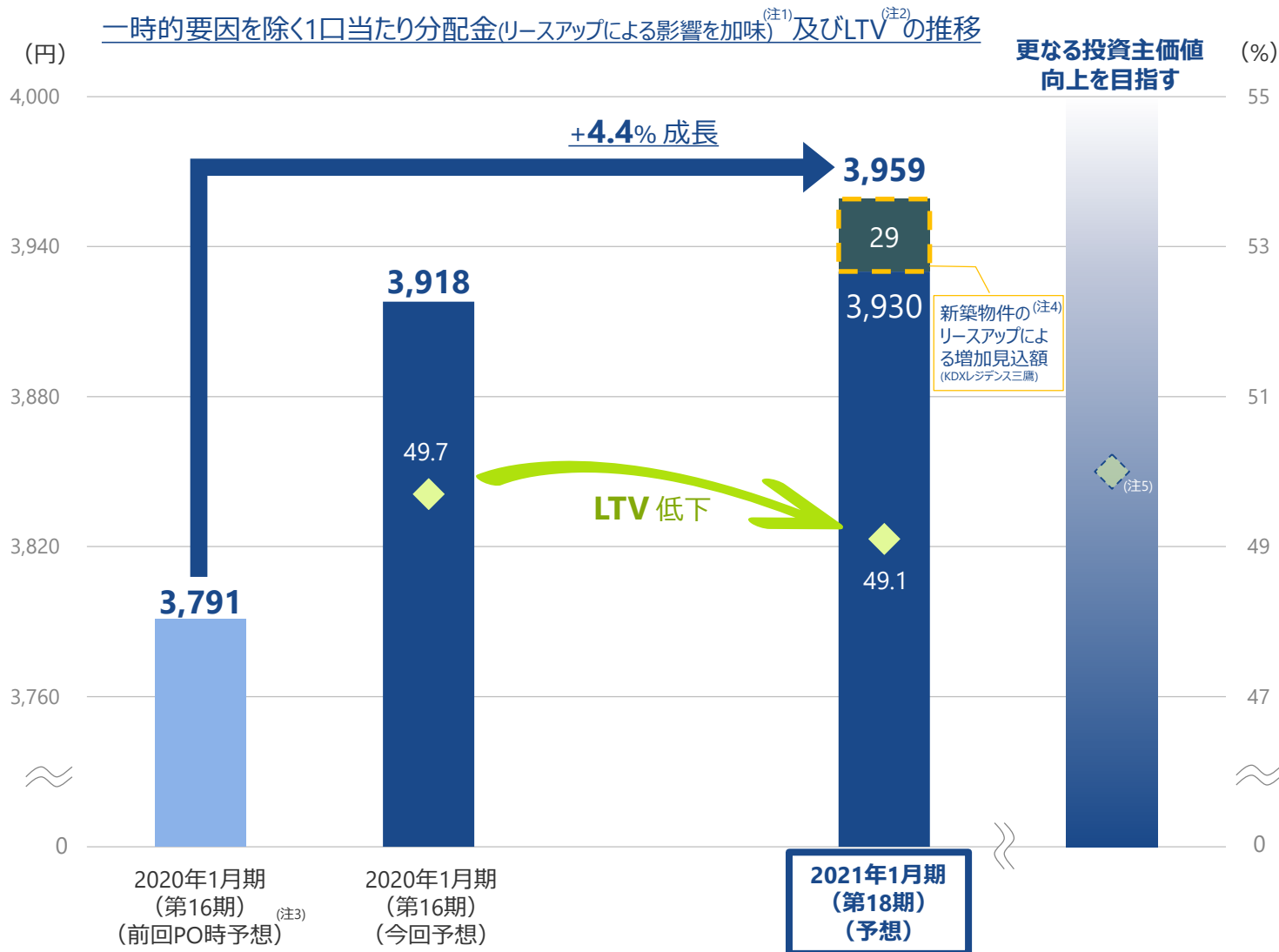
**本日公表の  
「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
に関するプレスリリースについての補足説明資料**

**2020年2月10日**

# 分配金の成長

## 内部成長と外部成長の両輪による分配金の成長

- ✓ 内部成長と外部成長により一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）が着実に成長
- ✓ 本公募増資（PO）により確保した取得余力と内部成長により更なる分配金の向上を目指す



- 内部成長に加えPOによる外部成長効果により、一時的要因を除く1口当たり分配金は着実に成長
- LTVはPOにより低下見込み（取得余力の獲得）
- LTVをコントロールし取得余力を活用して物件を取得した場合、更なる1口当たり分配金の上昇へ

### パイプライン物件（居住用施設）

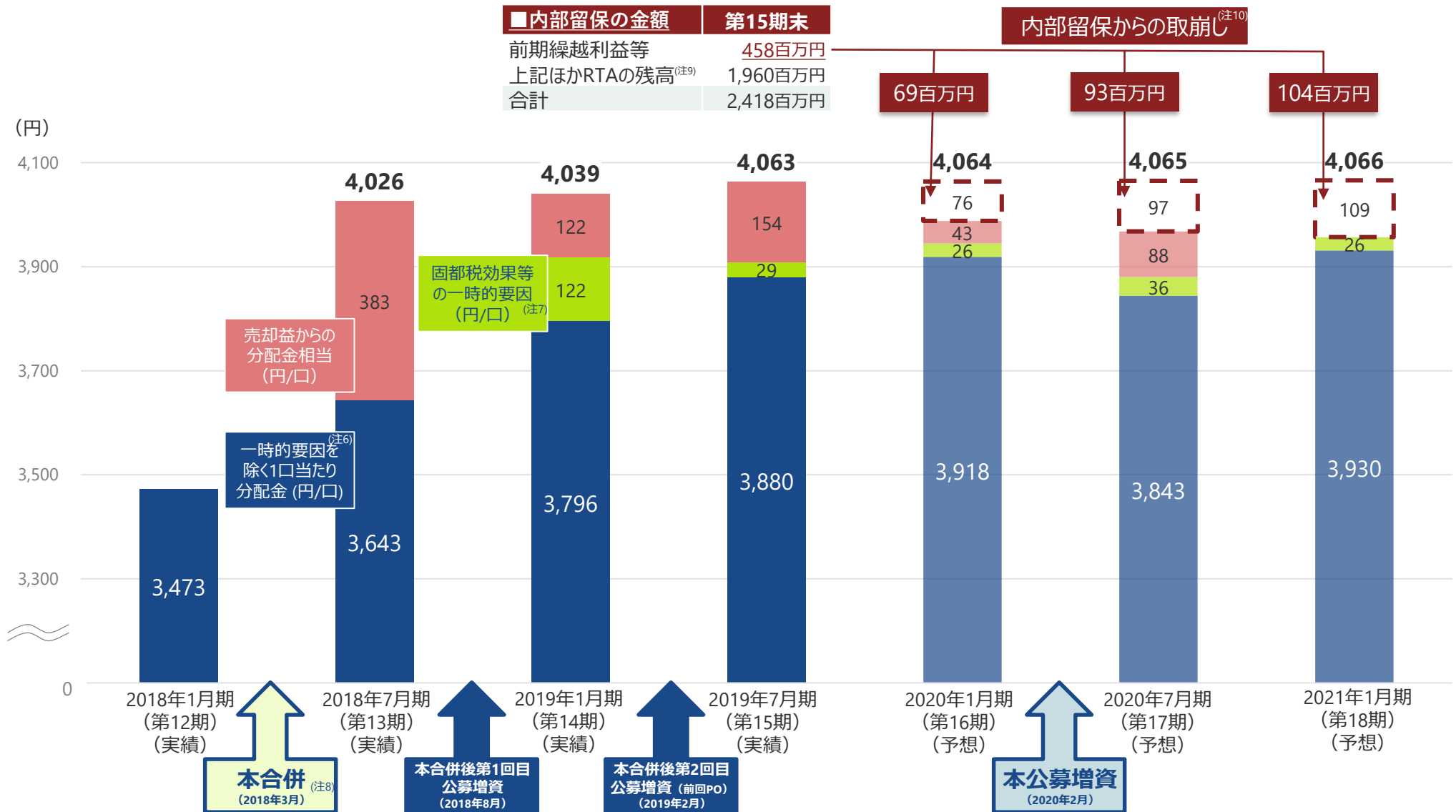
スポンサーサポート

|        | 東京経済圏          | 東京経済圏           |
|--------|----------------|-----------------|
|        | 優先交渉権          |                 |
|        |                |                 |
|        | (仮称) 八丁堀プロジェクト | (仮称) 上石神井プロジェクト |
| 所在地    | 東京都中央区         | 東京都練馬区          |
| 賃貸可能戸数 | 40～50戸程度       | 110～120戸程度      |
| 竣工(予定) | 2020年9月中旬      | 2020年11月中旬      |

# 分配金マネジメント

## 売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント

物件売却益による分配金の上積み、売却益等からの内部留保活用による分配金マネジメントを通じ、継続的に**高い水準の分配金を実現**する見込み



# 各種注記について

## (注1)

- 「一時的要因を除く1口当たり分配金（リースアップによる影響を加味）」とは、当該期の（予想）分配金額に、2021年1月期（第18期）については新築物件のリースアップによる増加見込額（以下に定義します。）を加味した金額から、物件売却による売却益からの分配金への（予想）充当金額、及び固都税効果等の一時的要因（以下に定義します。）を除いた金額をいいます。なお、2020年1月期（第16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。以下同じです。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下記(注6)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16期末及び第18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16期末（2020年1月末日）：第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2019年8月1日から2020年1月末日までにおける有利子負債の増減額を加えた合計額を、第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の総資産額に2019年8月1日から2020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18期末（2021年1月末日）：第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2019年8月1日から2020年1月末日までにおける有利子負債の増減額、2020年3月2日、2020年3月13日及び2020年8月3日に実行予定の借入れ（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16期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の総資産額に第16期以降有利子負債増減額を加え、更に、本募集等（本募集（以下に定義します。）及び本第三者割当（以下に定義します。）をいいます。）における発行価額の総額の見込額（9,341百万円）を加えた金額で除して算出しています。

## (注3)

- 「前回PO時予想」とは、前回公募増資の実施時である2019年2月4日付補足説明資料にて公表した当初の2020年1月期（第16期）の予想値をいいます。

## (注4)

- 「新築物件のリースアップによる増加見込額」とは、2020年7月期（第17期）中に取得予定のKDXレジデンス三鷹が本資料の日付現在において未竣工であり、当該期はリースアップ期間に相当するためその影響のことを指します。かかる見込額は、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を保証するものではありません。

## (注5)

- 本投資法人がLTVのターゲットとしている50～55%の水準の下限値を示しています。

## (注6)

- 「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からの分配金への（予想）充当金額、及び固都税効果等の一時的要因（以下に定義します。）を除いた金額をいいます。なお、2020年1月期（第16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を保証するものではありません。以下同じです。

### <1口当たり分配金の予想についての留意事項>

- 2020年1月期（第16期）については、当該期末の発行済投資口の総口数907,458口を前提に計算しています。
- 2020年7月期（第17期）以降については、本日公表の新投資口43,800口の発行（「本募集」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2,190口を上限とする発行（「本第三者割当」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。

## (注7)

- 「固都税効果等の一時的要因」とは、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によるものです。

## (注8)

- 「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。

## (注9)

- 「RTA」とは、本合併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10)

- 2020年1月期（第16期）以降の「内部留保からの取崩し」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、本投資法人が発行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（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。