

**本日公表のプレスリリース  
「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
等に関する補足説明資料**

**2021年2月15日**

# 分配金マネジメント – 1口当たり分配金 –

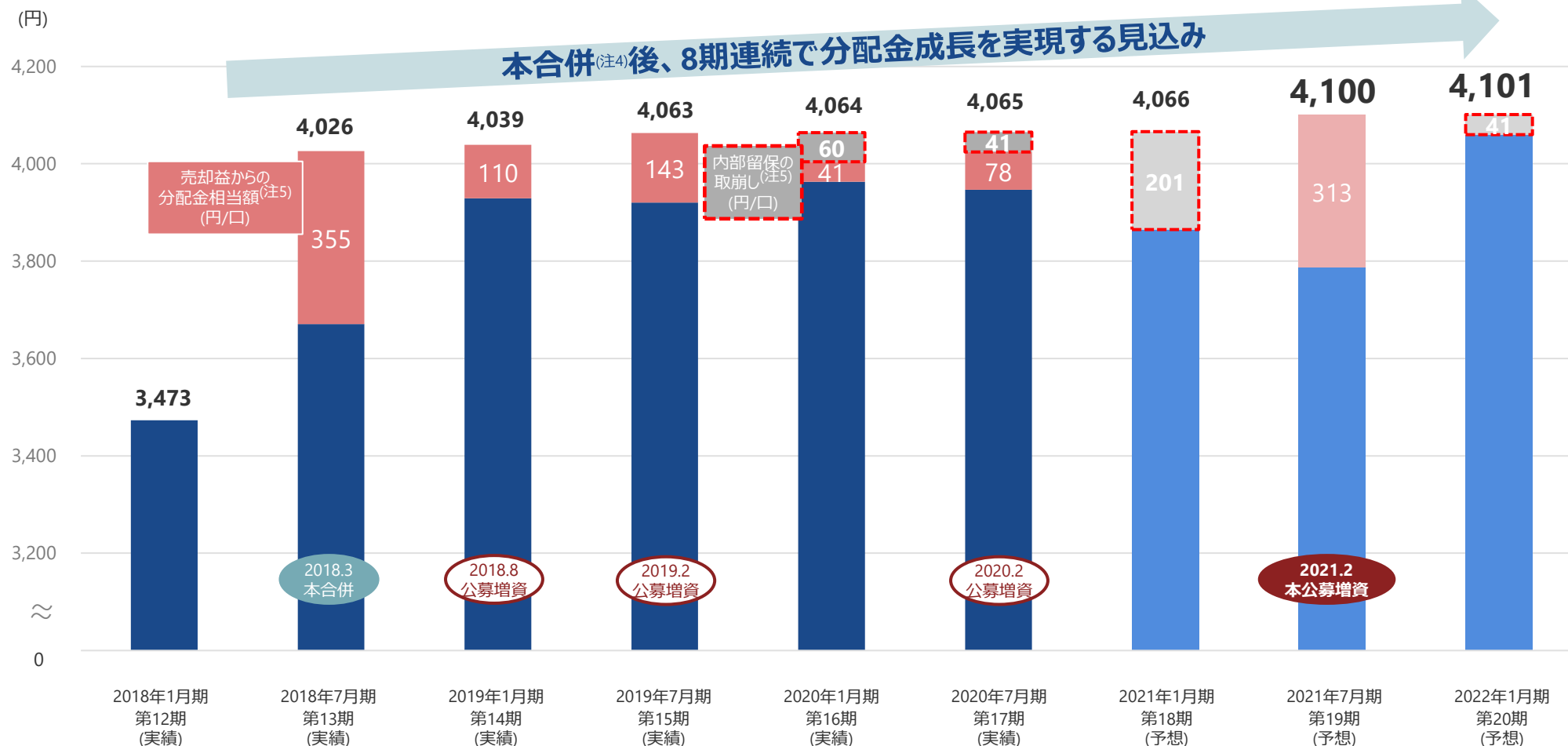
- 物件売却益の活用に加え、蓄積された内部留保の活用による機動的な分配金マネジメントにより安定的な分配金成長を実現
- 外部成長、内部成長及び内部留保の活用により今後も累進的配当政策の実現を目指す

## 1口当たり分配金の推移<sup>(注1)</sup>

内部留保の金額  
(第18期末) (試算値) <sup>(注2)</sup>

2,073百万円(2,082円/口)  
次期繰越利益等 173百万円  
上記ほかRTA<sup>(注3)</sup>の残高 1,900百万円

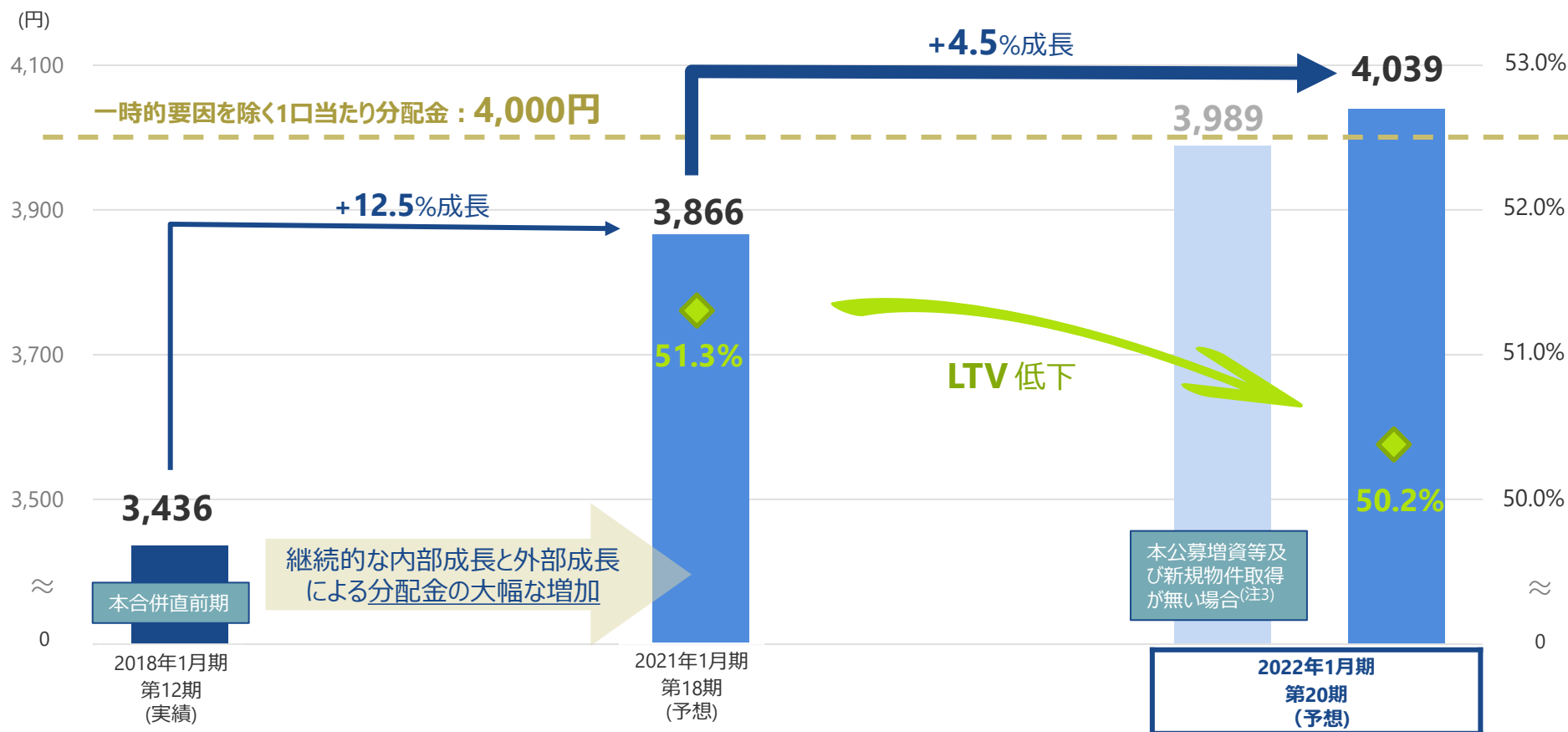
本合併<sup>(注4)</sup>後、8期連続で分配金成長を実現する見込み



# 分配金の成長 – 一時的要因を除く1口当たり分配金 –

- 本合併以降、3度の公募増資を伴う外部成長と継続的な内部成長により分配金は大幅に増加
- 本公募増資等により一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）は4,000円を超える見込み

## 一時的要因を除く1口当たり分配金<sup>(注1)</sup>及びLTV<sup>(注2)</sup>の推移



# 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>

- 2021年1月期（第18期）については、当該期末の発行済投資口の総口数951,258口を前提に計算しています。
- 2021年7月期（第19期）以降については、本日公表の一般募集による新投資口42,500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2,125口を上限とする発行（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。
- 2021年1月期（第18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）

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、本投資口分割前の1口当たり分配金については、それぞれ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）

第18期末時点の内部留保の金額は、2021年1月期(第18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、実際のコレ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）

2021年1月期（第18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、実際のコレは当該金額と異なる可能性があります。

## p. 2

### （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。）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18期末及び第20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18期末（2021年1月末日）：第17期末（2020年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2020年8月1日から2021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17期末（2020年7月末日）における本投資法人の総資産額に2020年8月1日から2021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20期末（2022年1月末日）：第17期末（2020年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2020年8月1日から2021年1月末日までにおける有利子負債の増減額及び2021年8月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18期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第17期末（2020年7月末日）における本投資法人の総資産額に第18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（7,666百万円）を加えた金額で除して算出しています。

### （注3）

「本公募増資等及び新規物件取得が無い場合」の1口当たり分配金とは、2020年2月に実施した前回公募増資に伴う物件取得後の2020年9月以降物件取得がなく、本公募増資等及び本予定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、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）から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。）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）

「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の影響及びこれらに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。