

各 位

不動産投資信託証券発行者  
 ケネディクス・オフィス投資法人  
 代表者名 執行役員 桃井 洋聡  
 (コード番号:8972)

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 川島 哲  
 (コード番号:3278)

不動産投資信託証券発行者  
 ケネディクス商業リート投資法人  
 代表者名 執行役員 渡辺 萌  
 (コード番号:3453)

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 寺本 光  
 問合せ先  
 オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也  
 TEL:03-5157-6010  
 レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留  
 TEL:03-5157-6011  
 商業リート本部 戦略企画責任者 菊嶋 勇晴  
 TEL:03-5157-6013

ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併後の2024年4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・オフィス投資法人(以下「KDO」といいます。)、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「KDR」といいます。 )及びケネディクス商業リート投資法人(以下「KRR」といいます。、KDR と併せて「両消滅投資法人」、KDO 及びKDRと併せて「各投資法人」といいます。)が本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、各投資法人は、本日開催の各役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、KDO を吸収合併存続法人、両消滅投資法人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。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約を締結しました。これに伴い、本合併後の存続法人である KDO(本合併に伴い、商号を「KDX 不動産投資法人」に変更予定です。以下合併後の存続法人を「新投資法人」といいます。)の2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせします。

記

1. 2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)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 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
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2024年4月期	38,752	16,476	13,902	39,183	3,800	-

(注1) 予想期末発行済投資口数は4,142,897口です。

- (注2) KDOの営業期間は、毎年11月1日から翌年4月末日まで及び5月1日から10月末日までであり、本合併の前後においてKDOの営業期間に変更はありません。
- (注3) 上記予想数値は、別紙「2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件に基づいて算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他の状況の変化又は新投資口の発行等により、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変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- (注4) 上記予想数値においては、本合併に伴い発生する負ののれんを25,281百万円と試算しており、当該負ののれんの処理については、特別利益として2024年4月期に一括計上する予定です。なお、負ののれんの金額は、上記金額から変動する可能性があります。詳細は、別紙「2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況の予想の前提条件」の「のれん・負ののれん」をご参照ください。
- (注5) 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6) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

以上

※各投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・オフィス投資法人:

<https://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人:

<https://www.kdr-reit.com/>

ケネディクス商業リート投資法人:

<https://www.krr-reit.com/>

【別紙】

2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日(182日))</li> <li>※2023年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDOが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権97物件(ただし、本合併の効力発生予定日である2023年11月1日に譲渡予定である「原宿FFビル」及び「KDX名古屋栄ビル」を含みます。)、KDRが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権182物件、KRRが本日現在保有する不動産及び不動産信託受益権70物件、並びに2023年9月25日にKRRが取得予定である「ヨークマート東道野辺店」を、本合併に伴い新投資法人が承継し、かつ、本合併の効力発生予定日である2023年11月1日に、取得予定資産である「リバーシティ21イーストタワーズII」、「レム六本木ビル」及び「昭島配送センター(底地)」を取得することを前提としています。</li> <li>KDOは上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。KDOが2023年4月20日付で公表しました「資産(匿名組合出資持分)の譲渡に関するお知らせ」に記載のとおり、KDOは2023年4月20日に合同会社KRF43匿名組合出資持分(以下「本持分」といいます。)の譲渡契約(以下「本持分譲渡契約」といいます。)を締結しています。本持分譲渡契約に基づき、新投資法人が2023年12月20日に本持分を譲渡することを前提としています。</li> <li>上記を除き2024年4月期末までに運用資産の異動(新規物件の取得又は既存保有物件の売却等)がないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件取得又は既存保有物件の売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、2023年6月13日現在で有効な賃貸借契約をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。</li> <li>本日付で公表しました「資産の取得(リバーシティ21イーストタワーズII他2物件)及び譲渡(原宿FFビル他1物件)に関するお知らせ」に記載の保有資産(「原宿FFビル」及び「KDX名古屋栄ビル」)の譲渡により、不動産等売却益として、2024年4月期(第38期)1,505百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>受取配当金については、上記「運用資産」に記載の本持分に係る分配金として、2024年4月期(第38期)10百万円を想定しています。</li> <li>2023年12月20日付で本持分(出資持分の50.0%)の譲渡が完了し、当該譲渡により有価証券売却益545百万円を計上することを見込んでいます。</li> <li>テナント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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として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。</li> <li>管理委託費(建物管理費等)については、2024年4月期(第38期)2,859百万円を想定しています。</li> <li>公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、2024年4月期(第38期)3,051百万円を想定しています。なお、2023年1月1日以降に取得した物件については、売買に当たり固定資産税及び都市計画税等を前所有者と精算し、当該精算金相当額が取得原価に算入される等の理由により、費用計上されません。取得した物件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。</li> <li>減価償却費については、2024年4月期(第38期)5,231百万円を想定しています。なお、本合併の効力発生日においてKDOが両消滅投資法人から承継する不動産等の帳簿価額は、本日現在未確定であり、実際の減価償却費は上記想定とは異なる可能性があります。</li> <li>修繕費については、2024年4月期(第38期)1,012百万円を想定しています。なお、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、必要と想定される額を計上しています。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。</li> <li>一般に不動産等の売買に当たり固定資産税及び都市計画税等については前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、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用報酬については、2024年4月期(第38期)5,145百万円を想定しています。なお、本合併後の運用報酬体系については現時点において未確定であり、確定次第速やかにお知らせする予定です。合併報酬以外の資産運用報酬については、2024年4月期(第38期)2,245百万円を想定しています。</li> <li>本合併に関連して2024年4月期(第38期)に一時的に発生する費用として、資産運用報酬のうち合併報酬2,900百万円及び合併関連費用435百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等(融資関連費用等を含みます。)は、2024年4月期(第38期)2,349百万円を想定していますが、前払費用の取崩額として、支払利息が87百万円加算されることを前提としています。かかる前払費用は、KDR及びKRRの金利スワップの時価評価額と同額となり、それぞれ2023年4月末及び2023年3月末現在の合計1,166百万円となっており、この数値を前提としています。最終的な計上額は2023年10月末時点の時価となるため、上記金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>
<p>借入金及び投資法人債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年6月13日現在において、KDOには201,950百万円の借入金残高及び13,000百万円の投資法人債発行残高があります。</li> <li>上記に加えて、2023年6月13日現在、KDRには158,220百万円の借入金残高及び7,700百万円の投資法人債発行残高、並びにKRRには119,300百万円の借入金残高及び10,000百万円の投資法人債発行残高があり、いずれもKDOが承継することを前提としています。</li> <li>2023年6月13日現在の借入金のうち、2024年4月期(第38期)において返済期限が到来する借入金は35,000百万円ありますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>2023年6月13日現在の投資法人債のうち、2024年4月期(第38期)末までに償還期限の到来する投資法人債は3,000百万円ありますが、全額リファイナンスを行うことを前提としています。</li> <li>取得予定資産の取得資金の一部として新たに2023年9月に4,600百万円及び2023年11月に6,800百万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。ただし、実際の借入金の総額が増減する可能性があります。</li> </ul>
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KDOの本日時点の発行済投資口の総口数848,430口に、KDOが、2023年10月31日を分割の基準日、2023年11月1日を効力発生日として実施予定の投資口1口を2口とする投資口分割により増加する投資口数848,430口を加え、さらに本合併に伴いKDOが発行する新投資口2,446,037口を加えて、本合併後に合計4,142,897口になることを前提としています。かかる投資口分割の詳細につきましては、KDOが本日付で公表しました「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>本合併によりKDOが発行する新投資口数は現時点において未確定であり、投資口買取請求の有無等により変動します。当該新投資口数については、本合併の効力発生日である2023年11月1日以降に確定次第、速やかにお知らせする予定です。</li> <li>上記の他に、2024年4月期末まで新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
<p>のれん・負ののれん</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本合併により、負ののれん発生益として計上される金額を25,281百万円と試算しており、企業結合に関する会計基準(企業会計基準第21号、平成31年1月16日最終改正)(以下「企業会計基準」といいます。)に従い、特別利益として2024年4月期(第38期)に一括計上する予定です。当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるKDRの受け入れ資産総額419,823百万円、引受負債総額179,334百万円、本合併の取得原価219,102百万円及びKRRの受け入れ資産総額312,892百万円、引受負債総額154,467百万円、本合併の取得原価154,531百万円(取得の対価となる取得企業であるKDOの2023年6月7日時点の投資口価格の終値305,500円を用いて試算)の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれんの発生益は未定である為、上記金額から変動する可能性があります。また、KDOの投資口価格如何ではのれんが発生する可能性もあります。</li> <li>本合併により負ののれんが発生した場合には、企業会計基準に従い、のれんは資産に計上し、20年間にわたって定額法により規則的に償却する方針です。</li> </ul>

<p>分配金の額</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 分配金(1口当たり分配金)については、新投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 2024年4月期(第38期)については、当期純利益から負ののれん発生益25,281百万円のうち一時差異等調整積立金に繰り入れる25,028百万円を控除し、圧縮積立金取崩額1,589百万円を加算した金額を分配することを前提としています。なお、負ののれん発生益は未定であり、圧縮積立金取崩額も運用状況等により変動する可能性があります。</li> <li>・ 運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投口数の変動又は資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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施行されないことを前提としています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>