

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 川島 哲
 (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 寺本 光
 問合せ先
 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

2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び
 合併交付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、本日付で公表いたしました「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、本日開催の役員会にて、2023年11月1日を合併の効力発生日として、ケネディクス・オフィス投資法人(以下「KDO」といいます。)を吸収合併存続法人、本投資法人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。)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(以下「本合併契約」といいます。)を締結しました。本合併の効力が発生した場合の本投資法人の最終期の営業期間は、2023年8月1日から2023年10月31日までの3か月間(以下「2023年10月期」といいます。)となる予定です。

本投資法人は、2023年3月15日付で公表いたしました「2023年1月期 決算短信(REIT)」にて、2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、別途、本合併の効力が発生する場合における2023年10月期の運用状況の予想及び本投資法人の最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。なお、2023年7月期の運用状況の予想に修正はありません。

記

1. 2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想

| | 営業収益 | 営業利益 | 経常利益 | 当期純利益 | 1口当たり 合併交付金 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 百万円 | 円 |
| 2023年10月期 (3か月) | 4,975 | 2,446 | 2,083 | 2,083 | 2,070 |

(参考) 2023年10月期:1口当たり予想当期純利益(予想当期純利益÷予想期中平均投資口数)1,946円
 2023年10月期は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額と内部留保している前期繰越利益の一部を加えた額を分配する前提としているため、1口当たり合併交付金の金額は1口当たり当期純利益の金額と異なります。

(注1) 2023年10月期の運用状況及び合併交付金の予想に係る対象期間は、2023年8月1日～2023年10月31日の3か月間です。

(注2) 1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口数の総口数1,070,433口により算出しています。

(注3) 上記予想数値は、別紙「2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想の前提条件」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口当たり合併交付金は変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。

(注4) 本合併後、吸収合併存続法人であるKDO(本合併に伴い、商号を「KDX 不動産投資法人」に変更予定。以下合併後の存続法人を「新投資法人」といいます。)は、本投資法人の2023年8月1日から2023年10月31日までの最終

の営業期間に係る金銭の分配の代わり金(利益の配当)として、本投資法人の分配可能利益に基づき本投資法人の投資主(本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(KDO、本投資法人及び KRR 並びに投資信託及び投資法人に関する法律(昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。)第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。)を除き、以下「割当対象投資主」といいます。))に対して同営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1 円未満切捨て))を、本合併の効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。そのため、投資口買取り請求権の行使状況により合併交付金の額は変動します。なお、現時点では当該行使状況が確定していないため上記予想数値は投資口買取り請求権の行使がないことを前提としています。

(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り捨てて表示しています。

(参考) 2023 年 3 月 15 日付「2023 年 1 月期 決算短信(REIT)」にて公表した前回発表予想(2024 年 1 月期)

| | 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 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---|-----------------------|
| 前回発表予想 (2024 年 1 月期) | 百万円 9,948 | 百万円 4,952 | 百万円 4,234 | 百万円 4,233 | 円 4,140 | 円 — |

2. 公表の理由

本投資法人は、2023 年 3 月 15 日付で公表いたしました「2023 年 1 月期決算短信(REIT)」にて、2024 年 1 月期(2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日)の運用状況の予想をお知らせしていますが、本合併契約の締結に伴い、本合併の効力が発生した場合には、本投資法人の最終期の営業期間は 2023 年 8 月 1 日から 2023 年 10 月 31 日までの 3 か月間となる予定であることから、本投資法人の最終の営業期間となる 2023 年 10 月期(2023 年 8 月 1 日～2023 年 10 月 31 日)の運用状況及び同営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる合併交付金の予想について、お知らせをするものです。

本合併後の吸収合併存続法人である新投資法人の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想については、本投資法人、KDO 及び KRR 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」をご参照ください。

以上

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

【別紙】

2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付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"> 2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日(92日)) ※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。 |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有する不動産及び不動産信託受益権 182 物件を前提とし、2023年10月期末までの間に運用資産の異動(新規物件の取得又は保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。実際には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、本投資法人が保有している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、居住用施設の期中平均稼働率は、2023年10月期で96.5%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設及び宿泊施設の期中平均稼働率は、100.0%を見込んでいます。 営業収益については、賃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。 |
| 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、本投資法人が保有している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、2023年10月期に886百万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、2023年10月期に304百万円を見込んでいます。 修繕費に関しては、物件ごとに、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式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。 本合併に関連して一時的に発生する費用として、合併関連費用 65 百万円を見込んでいます。 本投資法人は、営業期間が6か月間であることを前提として定められた本投資法人の現行の運用報酬Ⅱの計算方法について、本合併の効力発生前の最終の営業期間が6か月に満たない期間となることに伴う規約の変更を行うことを予定していますが、当該規約の変更が投資主総会において承認されることを前提としています。 |
| 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、2023年10月期に9百万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か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、2023年10月期に351百万円を見込んでいます。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は165,920百万円であり、内訳は借入金158,220百万円及び投資法人債7,700百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2023年10月期末に165,920百万円を想定しています。 |
| 発行済投資口の総口数 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数は1,070,433口であり、2023年10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。 |
| 1口当たり合併交付金 | <ul style="list-style-type: none"> 合併交付金(1口当たり合併交付金)は、本投資法人の最終期の営業期間である2023年10月期の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり合併交付金は変動する可能性があります。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 |
|--|---------|