

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（譲渡制限付） Earnings Report

2023年1月期の決算報告

サマリー

ファンドの損益はおおよそ想定内となり、1口当たり分配金を30,000円に決定

堅調な不動産売買市場の影響により、鑑定評価額が4,010百万円に増加（信託設定時比100百万円増）

テナントとの賃料固定型マスターリース契約による安定的な稼働

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（以下、「本ファンド」といいます。）は、匿名組合出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としているセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）されている、「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。本ファンドは、東京都北区志茂に所在する学生レジデンスに実質的に投資する投資商品であり、単一不動産が生みだすキャッシュフローを原資（裏付け）とします。

2022年2月21日、本ファンドの受託者である三菱UFJ信託銀行が有価証券届出書を提出し、2022年3月30日に払込みがなされました。第1期決算期日である2023年1月31日を迎え、308日間の運用期間の運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

2022年3月～2023年1月期までの運用状況

本ファンドの実質的な投資対象不動産であるエコールヴィレ赤羽志茂（以下、「本物件」といいます。）について、一括して学生情報センターグループ（以下、「賃借人」といいます。）が賃借（賃料固定型マスターリース契約）しており、同社が学生に転貸しています。学生の入居状況にかかわらず、賃借人は固定額の賃料を支払うことになっており、学生との転貸状況の変化による直接的な賃料の変動を受けることなく安定的な収入が期待されます。

稼働率についても、マスターリース契約が有効である限り、学生の入居状況にかかわらず、稼働率は100%となります。なお、2023年1月期について、全期間を通じて稼働率100%となりました。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2023年1月期における分配金の額は1口当たり30,000円となりました。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は4,583千円（1口当たり2,125円）となり、当期の分配金の原資は当期純利益並びに利益超過分配となりました。また、2022年2月21日に「ケネディクス・リアルティ・トークン赤羽志茂（譲渡制限付）補足説明資料」にてお知らせした、1口当たりの予想分配金30,000円と同額の配当金額となりました。

本ファンド2023年7月期の1口当たり予想分配金については、学生情報センターグループによる賃料固定型のマスターリース期間内のため、運用期間中の賃料収入が安定していることを見込まれ、当初の想定通り25,000円を維持します。2024年1月期の1口当たり予想分配金も同様に25,000円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2023年1月31日時点の鑑定評価額は、4,010百万円となりました。信託設定時の2021年12月1日を価格時点とする鑑定評価額は3,910百万円であり、当該金額と比較して、100百万円増加しました。鑑定評価書の概要データについては[こちら](#)をご参照ください。

以上の結果、本ファンドの2023年1月31日時点の基準価額は2,225百万円となり、1口当たりの基準価額は1,032,138円となりました。

なお、基準価額の算出については、「{（元本等合計額（精算受益権価額を除く）+直近鑑定評価額-調整後信託設定時鑑定評価額*）÷優先受益権口数2,156（口）」により算出しています。

*信託設定時鑑定評価額から、本ファンドの会計期間に決算期末を迎える本匿名組合出資決算に係る減価償却費累計額を控除した金額をいいます。

本ファンドの損益計算書と貸借対照表

貸借対照表

(単位:千円)

科目	金額
(資産の部)	
I 流動資産	
銀行勘定貸	137,469
流動資産合計	137,469
II 固定資産	
投資その他の資産	
投資有価証券	2,023,124
投資その他の資産合計	2,023,124
固定資産合計	2,023,124
資産合計	2,160,593
(負債の部)	
I 流動負債	
未払収益分配金	64,680
流動負債合計	64,680
負債合計	64,680
(元本等の部)	
I 元本	
一般受益権	2,156,000
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△ 60,098
元本合計	2,095,912
II 留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	1
留保金合計	1
元本等合計	2,095,913
負債元本等合計	2,160,593

損益計算書

(単位:千円)

科 目	金 額
経 常 収 益	
匿名組合投資利益	43,839
銀貸利息	0
経 常 収 益 合 計	<u>43,840</u>
経 常 費 用	
受託者報酬	8,005
資産運用報酬	330
会計監査人費用	4,400
専門家報酬	16,093
租税公課	8,952
その他経常費用	1,477
経 常 費 用 合 計	<u>39,257</u>
経 常 利 益	<u>4,583</u>
当 期 純 利 益	<u>4,583</u>
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,583
受益権調整引当益	60,098
利益処分額	
受益権収益分配金	64,680
一般受益権	64,680
精算受益権	-
利益処分額合計	64,680
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	<u>1</u>

本匿名組合出資の損益計算書と貸借対照表

貸借対照表

2022年10月31日現在

(単位:千円)

科 目	金 額
(資産の部)	
流 動 資 産	
普通預金	100,407
信託口座	151,679
前払費用	295
未収収益	22
流 動 資 産 合 計	252,406
固 定 資 産	
有 形 固 定 資 産	
建物(信託)	1,183,433
建物減価償却累計額	△ 14,201
建物付属設備(信託)	527,181
建物付属設備減価償却累計額	△ 14,690
構築物(信託)	19,353
構築物減価償却累計額	△ 495
土地(信託)	2,238,910
有 形 固 定 資 産 合 計	3,939,491
投 資 そ の 他 の 資 産	
長期前払費用	100,094
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	100,094
固 定 資 産 合 計	4,039,586
資 産 合 計	4,291,992
(負債の部)	
流 動 負 債	
未払費用	9,928
未払利息	8,015
預り金	6,960
営業者債務	312
流 動 負 債 合 計	25,216
固 定 負 債	
長期借入金	2,150,000
預り敷金	44,060
固 定 負 債 合 計	2,194,060
負 債 合 計	2,219,277
(出資の部)	
出資金	2,028,876
未分配利益	43,839
出 資 合 計	2,072,715
負 債 出 資 合 計	4,291,992

損益計算書

自 2022年3月18日
至 2022年10月31日

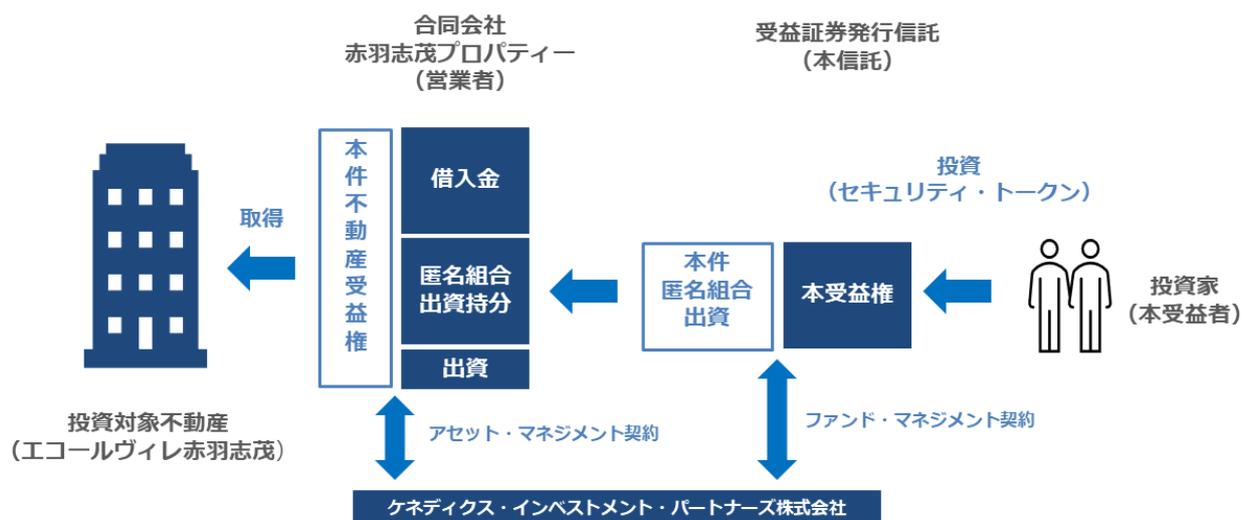
(単位:千円)

科目	金額
営業収益	
居住賃料	103,755
自販機収入	37
駐車場使用料	268
営業収益合計	<u>104,060</u>
営業費用	
支払利息	8,015
AM費用	9,790
PM費用	582
建物管理費用	9
業務委託手数料	825
事務委託手数料	1,301
銀行手数料	25
支払手数料	269
信託報酬	390
通信費	3
保険料	426
減価償却費	29,387
長期前払費用償却	8,549
租税公課	420
営業者報酬	312
営業費用合計	<u>60,309</u>
営業利益	<u>43,751</u>
営業外収益	
受取利息	0
雑収入	86
営業外収益合計	<u>87</u>
経常利益	<u>43,839</u>
当期純利益	<u>43,839</u>

注1: 本ファンドの受益証券発行信託の信託財産は、匿名組合出資であるため営業者と匿名組合出資の損益計算書と貸借対照表を併記しております。

本ファンドのスキームに関する補足説明

本ファンドは、匿名組合出資持分を信託財産とする特定受益証券発行信託に基づき設定された受益権への投資を通じて、投資者に実質的に単一の不動産を信託財産とした本件不動産信託受益権への投資機会を提供することを目的としています。本匿名組合出資は、合同会社赤羽志茂プロパティ（以下「営業者」といいます。）が、不動産信託受益権を取得し、運用する営業のためになされるものであり、当該営業の経済的利益と損失は最終的に匿名組合員に原則としてすべて帰属することになります（なお、損失は、匿名組合員の出資の範囲で帰属することになりますが、経済的利益の帰属には制限はありません。）。したがって、営業者及び本ファンドを通じて不動産信託受益権及び投資対象不動産を直接保有する場合に近似した経済的利益と損失を有することになります。（下図：本ファンドのスキーム概要）



分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2023年1月期 実績	2023年7月期 予想	2024年1月期 予想
経常収益合計	43,840	33,573	33,362
受託者報酬	8,005	4,276	4,347
資産運用報酬	330	300	300
会計監査人費用	4,400	2,000	2,000
専門家報酬	16,093	800	800
租税公課	8,952	6,856	6,813
その他経常費用	1,477	1,328	1,335
経常費用合計	39,257	15,560	15,595
経常利益	4,583	18,013	17,767
当期純利益	4,583	18,013	17,767
1口当たり分配金(円)	30,000	25,000	25,000

注1：本資料に記載されている予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した現時点の見込額であり、今後の賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又は金利の変動等状況の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、収益及び分配金は大きく変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。また、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2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

本資料の取り扱いに関して

本資料は、本ファンドのトークン投資に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンドの投資対象不動産や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、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに、営業者のアセット・マネージャーであり、本ファンドのファンドマネージャーであるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下、「アセット・マネージャー」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対するアセット・マネージャーの現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。

アセット・マネージャーは、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、アセット・マネージャー分析・判断等については、アセット・マネージャー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、アセット・マネージャー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る場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、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、本ファンドのウェブサイト（https://www.kdx-sto.com/fund_002/index.html）に訂正版を掲載する予定です。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。

本ファンドに関するお問い合わせについては、本ファンドのウェブサイトをご利用ください。なお、下記の注意事項に同意頂く必要があります。

- お問合せの際に頂いた情報につきましては、アセット・マネージャーからのご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」をご覧ください。
- ウェブサイトにおけるメールフォームからのお問い合わせは、受付時間 <9:00～17:30（土・日・祝日を除く）>内に順次対応いたします。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産に係る個別の詳細なご質問等）により、ご回答できない場合があります。
- ご提案やセールス（投資対象不動産の売買に係るご提案等）は受け付けておりません。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産のご利用に係るご質問等）により、社内外の関係者へ転送の上、ご対応させて頂く場合があります。
- 十分な回答を差し上げられない可能性があるため、携帯電話メールへのご回答はいたしません。
- 「kenedix-ip.com」が受信できるよう予め設定をお願いします。
- メールアドレスに誤りのある場合、またシステム障害の際には、ご返答できない場合があります。
- アセット・マネージャーからの返答はお問合せ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。