

ケネディクス・リアルティ・トークン

ロンコプロフィットマート厚木 I（譲渡制限付）

Earnings Report

2023 年 1 月期の決算報告

サマリー

想定通りの安定的な収入並びに費用であったため、1 口当たり分配金を 21,000 円に決定（予想比±0%）

堅調な不動産売買市場の影響により、鑑定評価額が 14,700 百万円に増加（信託設定時比 100 百万円増）

ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木 I の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ロンコプロフィットマート厚木 I（以下、「本ファンド」といいます。）は、ケネディクス・グループによる、不動産信託受益権の運用による特定受益証券発行信託を活用したセキュリティ・トークンであり、本邦において募集（公募）された「公募型不動産セキュリティ・トークン」です。

本ファンドは、2022 年 7 月 1 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 8 月 18 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、167 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 8 月～2023 年 1 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるロンコプロフィットマート厚木 I（以下、「本物件」といいます。）は、東証プライム上場企業を親会社に持つ物流事業者等の合計 3 テナントが賃借しております。本物件は 2 棟（E 棟、W 棟）で構成されており、E 棟は、テナントと定期賃貸借契約（契約期間 20 年、固定賃料 10 年間）を締結していることから、安定した賃料収入が期待できます。また、W 棟については、物流事業者と長期の賃貸借契約を締結しており、E 棟同様に安定的な賃料収入が期待できます。さらに、太陽光発電事業者に対して本物件の屋上部分等を賃借しています。このような賃貸借契約形態のもと、本物件は、2022 年 8 月から 2023 年 1 月の全期間を通じて稼働率 100%となりました。

注：W 棟及び屋根部分のテナントから名称並びに賃貸借契約内容の開示についての承諾を得られていないため非開示となっております。

賃貸借契約の概要

	テナント	属性	グループ会社の概要	賃貸面積等	賃貸借契約の概要
E棟	浜ゴム物流株式会社	物流事業者	東証プライム上場	16,068.66㎡	定期建物賃貸借契約 (契約期間20年、固定賃料10年間、 契約当初から12年間は中途解約不可)
W棟	非開示	物流事業者	非開示	18,897.73㎡	非開示
屋根	非開示	太陽光発電事業者	非上場	本物件の 屋上部分等	非開示

2023年7月期及び2024年1月期の運用見通し

本ファンドは、全てのテナントと比較的長期での賃貸借契約を締結しており、かつ借入れは固定金利で調達していることから安定した運用が見込まれます。また、本物件の水道光熱費はテナント負担となっているため、本ファンドの収支は昨今のエネルギー価格高騰の影響を受けにくいものと考えられます。なお、本物件の屋根に設置された太陽光パネルは太陽光発電業者が保有しており、本ファンドは賃料を収受するスキームであることから、本物件は当該太陽光パネルから発電された電力について直接供給を受けているものではありません。

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21,000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40,168千円（1口当たり5,808円）であり、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っております。また、当期の分配金は、本ファンドの運用開始時（2022年8月）にお知らせした1口当たりの予想分配金21,000円と同額の配当金額となりました。

2023年7月期の1口当たり予想分配金については、テナントとの賃貸借契約には特段変更がなく、運用期間中の賃料収入が引き続き安定していると見込まれることから、本ファンドの運用開始時（2022年8月）にお知らせした1口当たりの予想分配金21,000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21,000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、14,700百万円となりました。本ファンドの運用開始時（2022年8月）にお知らせした鑑定評価額は14,600百万円であり、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6,990百万円となり、1口当たりの基準価額は1,010,871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－当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額－劣後受益権元本額）}÷優先受益権口数6,915（口）」により算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

科目	金額
(資産の部)	
I 流動資産	
銀行勘定貸	241,722
信託現金及び信託預金	351,970
前払費用	2,431
未収消費税等	812,421
流動資産合計	<u>1,408,545</u>
II 固定資産	
有形固定資産	
信託建物	6,472,240
減価償却累計額	<u>△ 51,777</u>
信託建物 (純額)	<u>6,420,462</u>
信託建物附属設備	1,284,176
減価償却累計額	<u>△ 23,459</u>
信託建物附属設備 (純額)	<u>1,260,716</u>
信託構築物	332,537
減価償却累計額	<u>△ 5,985</u>
信託構築物 (純額)	<u>326,551</u>
信託土地	6,512,046
有形固定資産合計	<u>14,519,776</u>
投資その他の資産	
長期前払費用	36,569
投資その他の資産合計	<u>36,569</u>
固定資産合計	<u>14,556,346</u>
III 繰延資産	
創立費	157,680
資産合計	<u><u>16,122,571</u></u>
(負債の部)	
I 流動負債	
短期借入金	810,000
未払収益分配金	145,215
未払費用	46,128
前受収益	50,395
流動負債合計	<u>1,051,739</u>
II 固定負債	
長期借入金	8,030,000
信託預り敷金	230,869
固定負債合計	<u>8,260,869</u>
負債合計	<u><u>9,312,608</u></u>
(元本等の部)	
I 元本	
一般受益権	6,915,000
精算受益権	10
受益権調整引当額	<u>△ 105,052</u>
元本合計	<u>6,809,957</u>
II 留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	<u>6</u>
留保金合計	<u>6</u>
元本等合計	<u>6,809,963</u>
負債元本等合計	<u><u>16,122,571</u></u>

損益計算書の概要

(単位：千円)

科目	金額
経常収益	
貸貸事業収入	249,705
銀貸利息	1
経常収益合計	<u><u>249,706</u></u>
経常費用	
貸貸事業費用	107,193
資産運用費用	26,502
受託者報酬	6,943
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	2,777
支払利息	29,048
その他経常費用	35,073
経常費用合計	<u><u>209,538</u></u>
経常利益	<u><u>40,168</u></u>
当期純利益	<u><u>40,168</u></u>
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	40,168
受益権調整引当益	105,052
利益処分額	
受益権収益分配金	145,215
一般受益権	145,215
精算受益権	-
利益処分額合計	<u>145,215</u>
次期繰越利益	<u><u>6</u></u>

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	249,706	274,820	274,820
貸貸事業費用	107,193	112,214	112,454
資産運用報酬	26,502	29,200	29,200
受託者報酬	6,943	7,526	7,651
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
その他経常費用	35,073	22,520	22,520
融資関連費用	2,777	3,066	3,117
支払利息	29,048	32,908	31,574
経常費用合計	209,538	209,434	208,517
経常利益	40,168	65,386	66,303
当期純利益	40,168	65,386	66,303
1口当たり分配金(円)	21,000	21,000	21,000

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・指標等をもとにアセット・マネージャーが作成した図表・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_003/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。

- お問い合わ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い合わ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。