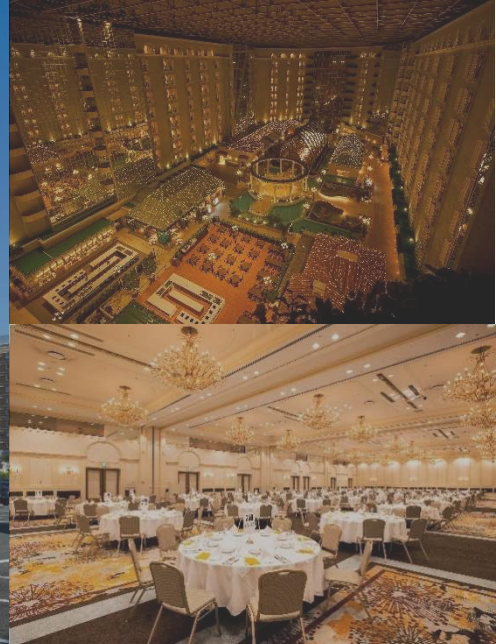




2024 年 4 月期の決算報告

サマリー

固定賃料及びホテル運営収益に連動した変動賃料の発生により、1 口当たり分配金を 30,990 円に決定（2024 年 4 月 15 日付で公表している修正予想比+3 円）

2024 年 4 月 30 日時点の鑑定評価額は、13,000 百万円となる（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 グランドニッコー東京ベイ 舞浜の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン グランドニッコー東京ベイ 舞浜（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、2023 年 5 月 15 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、2023 年 6 月 16 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2024 年 4 月 30 日を迎え、320 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。

2023 年 6 月～2024 年 4 月期までの運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるグランドニッコー東京ベイ 舞浜（以下、「本物件」といいます。）について、テナントであるヒューリックホテルマネジメント株式会社との間で、2040 年 12 月 31 日までの定期建物賃貸借契約が締結されています。本物件の賃料総額について、本ファンドは、営業状況によらず安定的な収入が期待される固定賃料に、ホテル運営利益に連動する変動賃料が加算された金額を収受します。2024 年 4 月期（第 1 期）の変動賃料につきましては、2024 年 4 月 15 日付で公表している「2024 年 4 月期（第 1 期）の業績予想の修正」に記載の通り、変動賃料の収受が確定しました。稼働率については、2023 年 6 月から 2024 年 4 月の全期間を通じて稼働率 100%となりました。

注：稼働率とは賃貸借契約に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありません。

賃貸借の状況（注1）

テナントの名称	ヒューリックホテルマネジメント株式会社（注2）	業種	サービス業
賃貸借形態	定期建物賃貸借契約	賃貸面積	67,488.62 m ²
年間賃料	非開示（注3）	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	改定不可	契約期間	2020年5月1日から2040年12月31日まで
中途解約	中途解約不可	賃貸面積比率	100.0%

注1：賃借人から開示の同意が得られていないため、一部の項目について非開示としています。

注2：テナントの株式の100%を保有しているヒューリック株式会社は、賃貸人に対する連帯保証人です。

注3：年間賃料は固定賃料に一部変動賃料が加算された金額ですが、具体的な金額については、賃借人から開示の同意が得られていないため、非開示としています。なお、変動賃料はホテル運営利益に連動する体系となりますが、ホテル運営利益によって乗じる料率等は一定ではありません。そのため、ホテル運営利益によっては変動賃料が加算されないこともあります。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2024年4月期における分配金の額は1口当たり30,990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227,266千円となります。そのうち受益権収益分配金は180,206千円（1口当たり30,990円）であり、当期の分配金の原資は当期純利益のみとなっております。また、2024年4月15日付で公表している「2024年4月期（第1期）の業績予想の修正」に記載の通り、変動賃料の収受が確定したことから、当期の分配金は、本ファンドの運用開始時（2023年5月）にお知らせした1口当たりの予想分配金26,000円と比較して、4,990円増加しました。

2024年10月期の1口当たり予想分配金については、変動賃料の収受を見込み、繰越利益を加算した35,665円とします。本ファンドの運用開始時（2023年5月）にお知らせした1口当たりの予想分配金17,500円と比較して18,165円増加します。2025年4月期の1口当たり予想分配金は28,468円とします。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年4月30日時点の鑑定評価額は、13,000百万円となりました。信託設定時の2023年4月12日を価格時点とする鑑定評価額は12,900百万円であり、当該金額と比較して、100百万円増加した。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2024年4月30日時点の基準価額は6,419百万円となり、1口当たりの基準価額は1,103,920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）－無形固定資産等＋（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）}÷優先受益権口数5,815（口）」により算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2024年4月30日 現在)
(資産の部)	
I 流 動 資 産	
銀行勘定貸	684,143
信託現金及び信託預金	175,563
前払費用	11,679
未収消費税等	281,183
その他	95
流 動 資 産 合 計	1,152,663
II 固 定 資 産	
有形固定資産	
信託建物	2,920,542
減価償却累計額	△ 84,619
信託建物（純額）	2,835,923
信託構築物	103,004
減価償却累計額	△ 2,987
信託構築物（純額）	100,017
信託機械及び装置	210
減価償却累計額	△ 7
信託機械及び装置（純額）	203
信託土地	9,882,166
有形固定資産合計	12,818,309
投資その他の資産	
長期前払費用	55,434
投資その他の資産合計	55,434
固 定 資 産 合 計	12,873,743
III 繰 延 資 産	
創立費	101,005
繰 延 資 産 合 計	101,005
資 産 合 計	14,127,411
(負債の部)	
I 流 動 負 債	
未払金	1,169
未払費用	50,536
未払収益分配金	180,207
前受収益	50,444
流 動 負 債 合 計	282,356
II 固 定 負 債	
長期借入金	7,451,000
固 定 負 債 合 計	7,451,000
負 債 合 計	7,733,356
(元本等の部)	
I 元 本	
一般受益権	6,346,985
精算受益権	10
元 本 合 計	6,346,995
II 留 保 金	
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	47,060
留 保 金 合 計	47,060
元 本 等 合 計	6,394,055
負 債 元 本 等 合 計	14,127,411

損益計算書の概要

	(単位：千円)
	当特定期間 (自2023年6月16日 至2024年4月30日)
経常収益	
賃貸事業収入	510,433
受取利息	16
その他経常収入	94
経常収益合計	510,543
経常費用	
賃貸事業費用	128,921
資産運用報酬	43,372
受託者報酬	14,092
会計監査人費用	5,000
融資関連費用	9,835
支払利息	40,745
その他経常費用	41,311
経常費用合計	283,276
経常利益	227,267
当期純利益	227,267
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	227,267
利益処分額	
受益権収益分配金	180,207
一般受益権	180,207
精算受益権	-
利益処分額合計	180,207
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	47,060

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024 年 4 月期 実績	2024 年 10 月期 予想	2025 年 4 月期 予想
経常収益合計	510,543	327,149	335,149
貸貸事業費用	128,921	75,078	78,707
資産運用報酬	43,372	24,736	24,736
受託者報酬	14,092	8,778	8,482
会計監査人報酬	5,000	2,500	2,500
その他経常費用	41,311	17,301	17,302
融資関連費用	9,835	5,364	5,364
支払利息	40,745	33,053	32,514
経常費用合計	283,276	166,813	169,607
経常利益	227,267	160,336	165,542
当期純利益	227,267	160,336	165,542
1 口当たり分配金（円）	30,990	35,665	28,468

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。なお、予想数値の「経常収益合計」には変動賃料の収受を見込んでおります。

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_006/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。