

ケネディクス・リアルティ・トークン 月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（譲渡制限付） Earnings Report

2024 年 8 月期の決算報告

サマリー

1 口当たり分配金を 17,500 円に決定（予想比±0%）

2024 年 8 月 30 日時点の鑑定評価額は、30,450 百万円となる（前期比 300 百万円増）

2024 年 8 月 31 日時点で全 642 戸のうち 610 戸が稼働中

ケネディクス・リアルティ・トークン月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡの概要

ケネディクス・リアルティ・トークン月島-リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（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 7 月 18 日、本ファンドの受託者であるみずほ信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023 年 8 月 30 日に払込みがなされました。第 2 期決算期日である 2024 年 8 月 30 日を迎え、183 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。

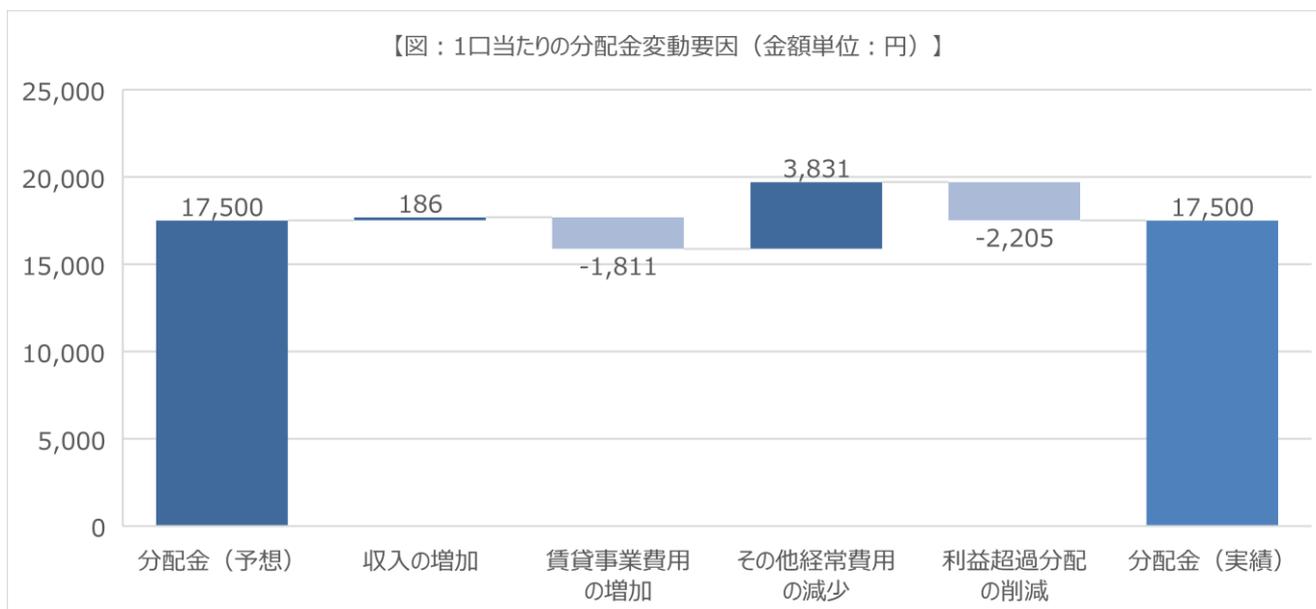
2024 年 8 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産であるリバーシティ 21 イーストタワーズⅡ（以下、「本物件」といいます。）について、不動産信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行とケン・プロパティマネジメントとの間で、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されています。2024 年 8 月末日現在、642 戸中 610 戸が稼働しており、稼働率は 95.5%となりました。本物件は、テナント入替時における専有部のリノベーション工事による投資対象不動産の収益性の向上を企図したバリューアップ戦略を推進しています。2024 年 8 月末時点の空室のうち、27 戸はバリューアップ工事が完了又は実施中です。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの2024年8月期における分配金の額は1口当たり17,500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132,953千円（1口当たり9,921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います。また、当期の分配金は、2024年3月に本ファンドの第1期の決算報告にてお知らせした、1口当たりの予想分配金17,500円と同額の配当金額となりました。1口当たりの分配金に与える内訳については、下図をご参照ください。

2025年2月期の1口当たり予想分配金については、運用期間中の賃料収入について、稼働率95%を想定しており、後記「分配金予想の内訳」の通り、1口当たりの予想分配金17,500円を維持します。2025年8月期の1口当たり予想分配金も同様に17,500円とします。なお、当該予想は昨今の金利上昇に伴い、借入金に対する支払利息の増加を見込んでいますが、想定を上回る金利上昇となる場合、分配金を押し下げる可能性があります。



鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年8月30日時点の鑑定評価額は、30,450百万円となりました。本ファンドの第1期の決算報告にてお知らせした鑑定評価額から300百万円増加しました。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2024年8月30日時点の基準価額は14,401百万円となり、1口当たりの基準価額は1,074,756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13,400（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8月30日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,817,394
信託現金及び信託預金	446,535
前払費用	25,612
未収収益	35,725
流動資産合計	2,325,267
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	10,517,313
減価償却累計額	△354,095
信託建物 (純額)	10,163,217
信託構築物	35,675
減価償却累計額	△1,498
信託構築物 (純額)	34,176
信託備品	18,067
減価償却累計額	△1,207
信託備品 (純額)	16,859
信託土地	20,550,639
有形固定資産合計	30,764,893
投資その他の資産	
長期前払費用	97,835
投資その他の資産合計	97,835
固定資産合計	30,862,729
繰延資産	
創立費	250,477
繰延資産合計	250,477
資産合計	33,438,475
負債の部	
流動負債	
未払消費税等	1,777
未払金	91,356
未払費用	46,690
前受収益	68,952
仮受金	967
流動負債合計	209,744
固定負債	
長期借入金	18,000,000
信託預り敷金及び保証金	163,779
固定負債合計	18,163,779
負債合計	18,373,524
元本等の部	
元本	
一般受益権	15,275,973
精算受益権	10
受益権調整引当額	△211,032
元本合計	15,064,951
留保金	
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-
留保金合計	-
元本等合計	15,064,951
負債元本等合計	33,438,475

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年3月1日 至2024年8月30日)
経常収益	
貸貨事業収入	647,732
預金利息	198
経常収益合計	647,931
経常費用	
貸貨事業費用	338,396
資産運用報酬	58,138
受託者報酬	16,801
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	9,783
繰延資産償却	31,975
支払利息	46,018
その他経常費用	11,864
経常費用合計	514,977
経常利益	132,953
当期純利益	132,953
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	132,953
受益権調整引当益	101,546
利益処分額	
受益権収益分配金	234,500
一般受益権	234,500
精算受益権	-
利益処分額合計	234,500
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-

分配金予想の内訳

(金額単位：千円)

	2024年8月期 実績	2025年2月期 予想	2025年8月期 予想
経常収益合計	647,931	656,668	667,909
貸貸事業費用	338,396	321,436	327,891
資産運用報酬	58,138	58,138	58,138
受託者報酬	16,801	16,603	16,878
会計監査人報酬	2,000	2,000	2,000
融資関連費用	9,783	9,787	9,949
支払利息	46,018	79,441	80,758
その他経常費用	43,840	63,594	63,976
経常費用合計	514,977	551,001	559,592
経常利益	132,953	105,666	108,316
当期純利益	132,953	105,666	108,316
1口当たり分配金(円)	17,500	17,500	17,500

注 1：経常費用に想定を超える空室時のリーシング費用等の予備費を見込んでおります。

注 2：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 3：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_008/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。