

## ケネディクス・リアルティ・トークン ST 所沢物流センター（譲渡制限付） Earnings Report

### 2024 年 10 月期の決算報告

#### サマリー

- ✓ 固定賃料による安定的な収入と想定内の費用計上により、1 口当たり分配金を 20,000 円に決定（予想比±0%）
- ✓ 2024 年 10 月 31 日時点の鑑定評価額は、13,000 百万円となる（前期末比±0 百万円）

#### 「ケネディクス・リアルティ・トークン ST 所沢物流センター」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン ST 所沢物流センター（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 6 月 26 日、本ファンドの受託者である三菱 U F J 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2023 年 8 月 4 日に払込みがなされました。第 2 期決算期日である 2024 年 10 月 31 日を迎え、184 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 10 月期の運用状況

本ファンドの投資対象不動産である ST 所沢物流センター（以下、「本物件」といいます。）は、幅広いテナント業種・規模に対応できる汎用性の高いスペックを有する築浅かつ希少な大規模物流施設（スロープ型）です。設立から 70 年以上の豊富な経験と実績を有する物流事業者と、固定賃料による長期の定期賃貸借契約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。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貸しています。このような賃貸借契約形態のもと、本物件は、2024 年 5 月から 2024 年 10 月の全期間を通じて稼働率 100%となりました。

## 賃貸借の状況 (注1)

主要テナントの名称	株式会社ダイワコーポレーション	業種	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）
賃貸借形態	定期建物賃貸借	賃貸面積	33,265.15 m <sup>2</sup>
年間賃料	非開示 <small>(注2)</small>	敷金・保証金	非開示
賃料改定の可否	非開示 <small>(注2)</small>	契約期間	非開示 <small>(注2)</small>
中途解約	非開示 <small>(注2)</small>	賃貸面積比率	100%

注1：テナント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：本商品の運用期間(延長期間を含みます。)を超える期間を契約期間とする定期建物賃貸借契約が締結されています。本商品の運用期間中（延長期間を含みます。）は、賃料は固定賃料となっており、原則として賃料改定及び解約ができません。

## 分配金の実績及び見通し

本ファンドの2024年10月期における分配金の額は1口当たり20,000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25,496千円（1口当たり4,699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、2024年5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20,000円と同額の配当金額となりました。

2025年4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、2024年5月に本ファンドの第1期の決算報告にてお知らせした20,000円を維持します。2025年10月期の1口当たり予想分配金も同様に20,000円とします。

## 鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年10月31日時点の鑑定評価額は、13,000百万円となりました。2024年5月に本ファンドの第1期の決算報告にてお知らせした鑑定評価額は13,000百万円であり、当該金額と比較して、増減はありません。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10月31日時点の基準価額は5,651百万円となり、1口当たりの基準価額は1,041,836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5,425（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10月31日 現在)
<b>資産の部</b>	
流動資産	
銀行勘定貸	225,978
信託現金及び信託預金	288,953
前払費用	18,398
未収消費税等	803,629
その他	148,667
流動資産合計	1,485,627
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,913,686
減価償却累計額	△219,348
信託建物（純額）	7,694,338
信託構築物	237,940
減価償却累計額	△5,948
信託構築物（純額）	231,992
信託工具、器具及び備品	270
減価償却累計額	△27
信託工具、器具及び備品（純額）	243
信託土地	4,849,373
有形固定資産合計	12,775,946
投資その他の資産	
長期前払費用	73,577
投資その他の資産合計	73,577
固定資産合計	12,849,523
繰延資産	
創立費	94,162
繰延資産合計	94,162
<b>資産合計</b>	<b>14,429,314</b>
<b>負債の部</b>	
流動負債	
一年内返済予定長期借入金	815,000
未払収益分配金	108,500
未払金	550
未払費用	43,562
前受収益	46,916
流動負債合計	1,014,528
固定負債	
長期借入金	7,500,000
信託預り敷金及び保証金	170,460
固定負債合計	7,670,460
<b>負債合計</b>	<b>8,684,989</b>
<b>元本等の部</b>	
元本	
一般受益権	5,869,985
精算受益権	10
受益権調整引当額(△)	△125,670
元本合計	5,744,324
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	5,744,324
<b>負債元本等合計</b>	<b>14,429,314</b>

## 損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
<b>経常収益</b>	
貸貸事業収入	247,113
受取利息	60
<b>経常収益合計</b>	<b>247,173</b>
<b>経常費用</b>	
貸貸事業費用	117,844
資産運用報酬	25,110
受託者報酬	12,455
会計監査人費用	1,900
融資関連費用	8,555
支払利息	40,246
その他経常費用	15,565
<b>経常費用合計</b>	<b>221,677</b>
<b>経常利益</b>	<b>25,496</b>
<b>当期純利益</b>	<b>25,496</b>
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	25,496
受益権調整引当益	83,003
利益処分額	
受益権収益分配金	108,500
一般受益権	108,500
精算受益権	-
<b>利益処分額合計</b>	<b>108,500</b>
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10月期 実績	2025年4月期 予想	2025年10月期 予想
<b>経常収益合計</b>	<b>247,173</b>	<b>247,313</b>	<b>247,313</b>
貸貸事業費用	117,844	119,483	119,526
資産運用報酬	25,110	25,110	25,110
受託者報酬	12,455	12,133	12,334
会計監査人報酬	1,900	1,900	1,900
支払利息	40,246	39,425	39,901
融資関連費用	8,555	8,570	8,108
その他経常費用	15,565	17,605	17,605
<b>経常費用合計</b>	<b>221,677</b>	<b>224,227</b>	<b>224,485</b>
<b>経常利益</b>	<b>25,496</b>	<b>23,086</b>	<b>22,828</b>
<b>当期純利益</b>	<b>25,496</b>	<b>23,086</b>	<b>22,828</b>
<b>1口当たり分配金(円)</b>	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>	<b>20,000</b>

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\\_007/index.html](https://www.kdx-sto.com/fund_007/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。