

2023 年 5 月 15 日

ケネディクス株式会社

株式会社 KST3

「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（譲渡制限付）」

補足説明資料

2.8 兆円（2022 年 12 月末現在）を超える受託資産残高を有する国内大手の不動産アセットマネジメント会社グループであるケネディクスグループが管理する株式会社 KST3 は、公募型不動産セキュリティ・トークン「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（譲渡制限付）」（以下、「本ファンド」といいます。）の発行者（委託者）として、本ファンドの運用状況の予想についてお知らせします。

本ファンドは、単一不動産が生みだすキャッシュフローを原資とする分配金を年 2 回支払う予定です。本ファンドの 2024 年 4 月期（第 1 期：計算期間 2023/6/16～2024/4/30（約 10.5 か月））、及び 2024 年 10 月期（第 2 期：計算期間 2024/5/1～2024/10/31（6 か月））の 1 口当たり予想分配金等の数値は以下のとおりです。

1. 業績予想の概要

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（譲渡制限付）			
(千円)	2024年4月期 (第1期)(予想)	2024年10月期 (第2期)(予想)	用語の補足
NOI	372,908	230,990	「Net Operating Income」の略で、賃貸事業収入から管理費や固定資産税、保険料、空室による損失などの諸経費を差し引いた純収益をいいます。 なお、本件賃貸借契約における賃料は、固定賃料及びホテル運営収益に連動した変動賃料により構成されますが、業績予想の前提となる賃貸事業収入については本件賃貸借契約に記載の固定賃料のみを前提としています。
当期純利益	105,353	84,833	NOIから減価償却費や各種ファンドの運用に係る費用及び借入に関連する利息等を差し引いて算出した純利益をいいます。
一般受益権 1口当たり分配金（円） ^{*1}	26,000	17,500	本件不動産受益権の耐用年数に応じた減価償却費を経費に計上し、不動産の補修などに充てますが、全額を使わずに一部を分配することを想定しています。
予想分配金利回り（年換算） ^{*2}	2.97%	3.47%	予想分配金利回りは、「(1口当たり分配金÷運用日数×365日)÷1,000,000」で算出しています。

* 総額については単位未満を切り捨てて表示しています。従って、合計値又は差額が一致しない場合があります。単価及び利回りについては単位未満を四捨五入により表示しています。以下同様です。

*1 アセット・マネージャーが決定した場合には、有形固定資産の減価償却費累計額及び繰延資産の償却累計額を上限として、対象となる信託計算期間における当期末処分利益を超える金額の分配（利益超過分配）をすることができます

*2 予想分配金利回りは、利益超過分配を含む 1 口当たり分配金を基に算出されています。

ご注意：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、今後の賃借人の経営状況・財務状態の変動若しくは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、火災や災害等の発生による物件の状況へ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るため、当該予想数値の実現や達成を保証するものではありません。また、本資料に記載されている予想期間及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。

2. 業績予想の詳細

(金額単位：千円)

	第1期(予想)	第2期(予想)	前提条件及び補足説明
NOI	372,908	230,990	
減価償却費	112,025	64,883	経済的耐用年数に基づき算出
賃貸事業利益	260,883	166,107	
信託報酬	14,879	8,555	受益証券発行信託契約に基づき算出
資産運用報酬	43,372	24,736	アセット・マネジメント業務委託契約に基づき算出
借入関連費用	49,765	28,614	借入に関連する契約に基づき算出
その他費用	47,514	19,368	ファンド設立・運用に係る契約等に基づき算出
上記費用合計	155,530	81,274	
経常利益	105,353	84,833	
当期純利益	105,353	84,833	

(金額単位：円)

一般受益権 1口当たり当期純利益	18,117	14,589	一般受益権口数は 5,815口
一般受益権 1口当たり分配金	26,000	17,500	一般受益権口数は 5,815口

ご注意：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、今後の賃借人の経営状況・財務状態の変動若しくは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、火災や災害等の発生による物件の状況へ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、本資料に記載されている予想期間及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。

NOI	● NOI は賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引いて算出しています。 ● 賃貸事業収入について、賃貸借契約に基づき算出し、貸借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ● なお、本件賃貸借契約における賃料は、固定賃料及びホテル運営収益に連動した変動賃料により構成されますが、賃貸事業収入については固定賃料のみで算出しており、変動賃料は考慮していません。 ● また、第 1 期における賃貸事業収入は、2023 年 12 月までの賃料減額期間の固定賃料を考慮して算出しています。 ● 賃貸事業費用は、プロパティマネジメントフィー、固定資産税等、保険料、銀行手数料その他、償却資産税及び信託報酬等からなり、各種契約や過去実績に基づき算出しています。 ● 修繕費に関しては、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、前提とする賃貸事業費用と大きく異なる結果となる可能性があります。
借入関連費用	● 借入金の利息は変動金利を前提としています。
一般受益権 1 口当たり分配金	● 予想期間の一般受益権 1 口当たり分配金には、利益超過分配を含む前提としています。なお、第 3 期以降において利益超過分配が行われる保証はありません。
その他	● 法令、税制、会計基準等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。また、一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

以 上

【本件に関するお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 デジタル・セキュリティゼーション部
Tel：03-5157-6266

ご注意：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、今後の貸借人の経営状況・財務状態の変動若しくは貸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、火災や災害等の発生による物件の状況へ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、本資料に記載されている予想期間及び以降の期間における分配金を保証するものではありません。