

2022年12月21日

ケネディクス株式会社

ビットリアルティ株式会社

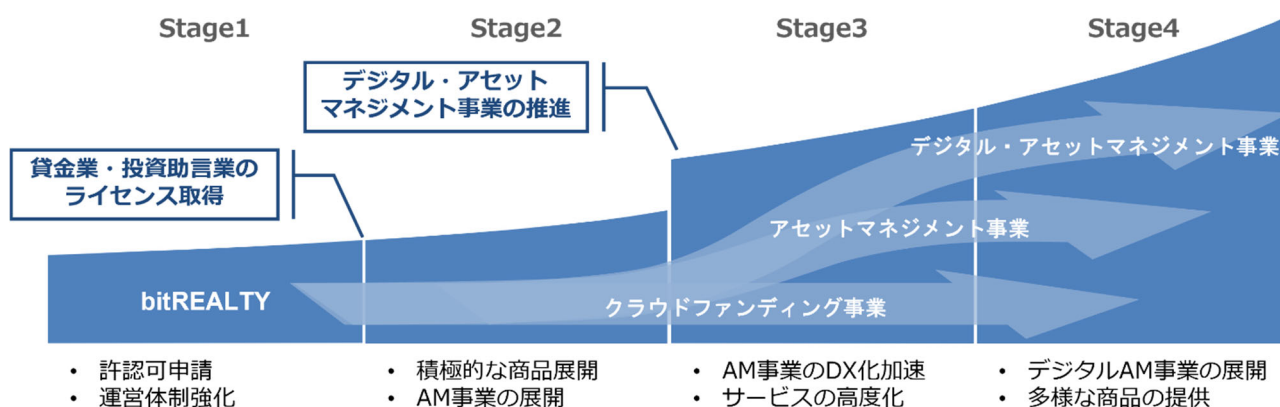
ケネディクスグループ、初のメザニンファンド組成を完了

ファーストクロージングに続き今後も拡大予定

～子会社ビットリアルティがクラウドファンディング事業に加え新規事業をスタート～

国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：宮島大祐、以下「ケネディクス」）の子会社、ビットリアルティ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：菊嶋勇晴、以下「ビットリアルティ」）は、ケネディクスグループで初となる、国内の不動産向けメザニンローン債権^{※1}を中心に投資を行う私募ファンド（以下、本ファンド）を組成しました。複数の機関投資家等（金融機関、事業会社等）に参加頂き、この度、ファーストクロージングを完了いたしました。

ビットリアルティは、これまでクラウドファンディング事業により累計63.5億円、実績数27件の投資機会を提供してまいりました。今後はクラウドファンディング事業に加えて、メザニンファンド等のアセットマネジメント事業にも取り組んでいくことで、不動産の限りなき可能性を切り拓き更なる成長を図ってまいります。



■ 本ファンドの概要

ビットリアルティは本ファンドのアセットマネジメント業務を受託し、本ファンドのアセット・マネージャーとして、投資証券等の取得、売却その他本ファンドの行う事業に対する助言等の業務を行います。また、本ファンドの私募の取り扱い業務については、株式会社三井住友銀行、SMBC日興証券株式会社の二社へ委託しています。

■ 本ファンドの主な特徴

① ブラインド・プール型ファンド

当初投資を行うシード案件に加え、キャピタルコールに基づき新たなメザニンローン債権等に追加投資が可能な、ブラインド・プール型のファンドスキームを採用しています。投資期間中であれば、債権の償還と回収により発生した資金を追加投資資金とすることで、投資収益の最大化を図ることができます。

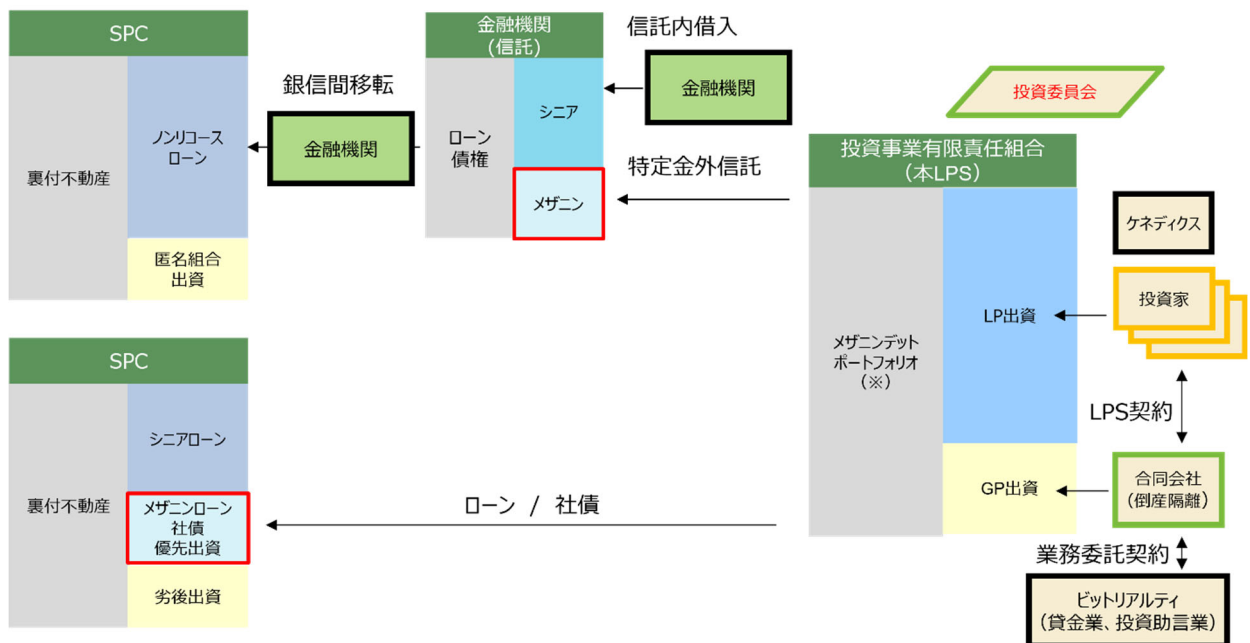
② 多様な投資アセットタイプ

オフィス・住宅・物流施設・商業施設・ホテル・賃貸戸建・データセンター・産業施設並びに上記用途の底地及び複合施設が投資アセットタイプとなります。また、上記用途の開発用地及び開発中の建物についても投資アセットタイプに含まれます。

③ リスク・リターンに見合った投資特性

主な投資対象であるメザニンローン債権は、満期時におけるLTV (Loan to Value) を80% (一部のアセットについては85%) 以下と定めており、元本毀損リスクと投資リターンがミドルリスク・ミドルリターンとなる投資特性を有しています。

■ 本ファンドのスキーム図



※1 メザニンローン債権のメザニン (Mezzanine) とは英語で「中二階」という意味であり、メザニンローンは通常の貸付融資であるシニアローンと自己資本であるエクイティの中間的な金融手法にあたります。返済順位がシニアローンより低い場合、投資リスクに見合った金利水準が設定され、シニアローンに比べると金利水準が高くなります。

■ 担当者コメント

ビットリアルティ株式会社 ファンド投資運用部門 永澤健太

本ファンドはケネディクスグループである当社が組成するファンドとして多数の投資家様に興味を示して頂きました。当社は、設立以来クラウドファンディング事業を通じて高い透明性と安心安全な取引の仕組みを兼ね備えた不動産投資商品を多くの投資家の皆さまにお届けいたしました。今後は本ファンドを通じてミドルリスク・ミドルリターン of 新たな投資商品として更なる多様な不動産投資の機会を幅広い投資家の皆さまにお届け出来ればと思います。

■ 本事業に関する問い合わせ先

ビットリアルティ株式会社 お問い合わせ (<https://corp.bit-realty.com/inquiry/entry>)

■ ケネディクス株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 宮島大祐

設立 : 1995年4月

所在地 : 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

事業内容 : アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業等

URL : <https://www.kenedix.com/>

ケネディクスは、1995年に設立され、1999年に不動産アセットマネジメント事業に本格参入し、事業を展開してきました。不動産私募ファンドの運用から始まった当社のアセットマネジメント事業は、複数のJ-REITの運用にも幅を広げ、現在では長期コアファンドも含めその領域を拡大し、2.5兆円を超える受託資産残高(AUM)を有しています。また、近年ではクラウドファンディングや不動産セキュリティ・トークンといった技術革新により生まれる新たな領域に対しても積極的な取組みを進めております。

■ ビットリアルティ株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 菊嶋勇晴

設立 : 2017年6月

所在地 : 〒105-0004 東京都港区新橋二丁目2番9号 KDX 新橋ビル4階

事業内容 : 不動産等に係る投資型クラウドファンディング・プラットフォームの運営、不動産等に係るアセットマネジメント事業

URL : <https://www.bit-realty.com/>

ビットリアルティは、国内最大級の不動産アセットマネジメント会社であるケネディクスと、金融ITソリューション分野で数多くの実績がある株式会社野村総合研究所が2017年6月に設立した合併会社で

あり、主にクラウドファンディング事業とアセットマネジメント（助言）事業を手掛けています。クラウドファンディング事業では、ホテル、保育所、賃貸住宅、商業施設、物流倉庫など、幅広いアセットタイプを裏付け資産とした機関投資家向けと同水準の質の高いメザニン若しくはジュニアローンへの不動産投資機会を、最先端のデジタル技術を活用しオンライン取引のみで、募集・運用・償還を行うケネディクスグループ初めてのサービスを個人投資家に直接提供しています。高い透明性と安全な取引の仕組みを兼ね備えた不動産投資商品を提供すべく、投資先物件を倒産隔離（証券化）し可能な限りの情報を開示、資金は信託口座で分別管理され、高い透明性と取引の安全性を徹底しています。2022年10月時点での投資案件実績数は27件、総投資実績累計額は約63.5億円、総償還実績累計額は約38.1億円となっています。

【ケネディクスではともに働く人材を募集しています】

ケネディクスは日本における不動産証券化のパイオニアです。J-REIT、私募リート、私募ファンドといった多様な不動産ファンドを運用することで不動産が持つ可能性を最大限に引き出し、多くの顧客投資家から支持を集めています。また、近年では不動産セキュリティ・トークンや賃貸戸建住宅ファンドといった様々な新規事業にも取り組んでいます。当社にご興味のある方は以下の問い合わせ窓口宛ご連絡ください。

<採用情報ページ>

<https://www.kenedix.com/recruit/>

当社の特徴や事業内容等についてはこちらをご覧ください。

<採用に関するお問い合わせ>

ケネディクス株式会社 総務・人事部 採用担当

E-mail：recruit@kenedix.com

【本件に関する報道関係者からのお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸・竹村

Mail：kdx_prs@kenedix.com

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 本ニュースリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。・ 本ニュースリリースは、投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。また、本ニュースリリースを用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。・ 本ニュースリリース中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。 |
|--|