

ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 1（譲渡制限付） Earnings Report

2025 年 1 月期の決算報告

サマリー

- ✓ 1 口当たり分配金を 31,192 円に決定（予想比±0 円）
- ✓ 2025 年 1 月 31 日時点の調査価格は、22,220 百万円となる（信託設定時と比べ 115.8 百万円減少）
- ✓ 2025 年 1 月末のポートフォリオ稼働率は 93.6%。2025 年 7 月期の平均稼働率は 93.8%を想定

「ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 1」の概要

ケネディクス・リアルティ・トークン K o l e t - 1（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、2024 年 6 月 7 日、本ファンドの受託者である S M B C 信託銀行が有価証券届出書を提出し、2024 年 7 月 9 日に払込みがなされました。第 1 期決算期日である 2025 年 1 月 31 日を迎え、207 日間の運用期間における運用成績及び分配金に関して、下記の通り報告します。

2025 年 1 月期の運用状況

本ファンドは、484 戸（462 物件）から構成される築浅賃貸戸建住宅ポートフォリオです。投資対象不動産は、そのすべてについて、東急住宅リースとの間で、賃料保証のないパススルー型のマスターリース契約を締結しています。当初、2025 年 1 月期におけるポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）は 94.6%を想定していましたが、契約状況に鑑みて 2024 年 11 月より 92.6%に見直しました。リーシングに注力し、2025 年 1 月末の稼働率（面積ベース）は 93.6%（484 戸中 452 戸の稼働）となりましたが、2025 年 1 月期における賃貸事業収入は当初想定より減少しました。業績の詳細については、下記「損益計算書の概要」及び 2025 年 2 月 26 日付で公表している「2025 年 1 月期（第 1 期）業績予想の修正」をご確認ください。

分配金の実績及び見通し

本ファンドの 2025 年 1 月期における分配金の額は 1 口当たり 31,192 円となりました。こちらは、本ファンドの運用開始時にお知らせした 1 口当たり予想分配金と同額です。下記「損益計算書の概要」に記載の通り、当期純利益は 129,231 千円（1 口当たり 13,969 円）であり、分配金の原資は当期純利益並びに利益超過分配となります。

2025 年 7 月期の 1 口当たり予想分配金については、ポートフォリオ全体の平均稼働率（面積ベース）を 93.8%と想定し、本ファンドの運用開始時にお知らせした 27,500 円を維持します。同様に、2026 年 1 月期の 1 口当たり予想分配金も 27,500 円とします。なお、想定を超えるリーシング状況の悪化や、金利上昇がある場合、分配金を押し下げる可能性があります。

調査価格及び基準価額

ポートフォリオ全体における 2025 年 1 月 31 日時点の調査価格の総額は、22,220 百万円となりました。信託設定時の 2024 年 4 月 30 日を価格時点とする調査価格の総額は 22,335.8 百万円であり、当該金額と比較して、115.8 百万円減少しました。減少の要因として、稼働状況等に基づき運営収益等が見直されたことが挙げられます。（調査価格の総額については[本ファンドのウェブサイト](#)をご参照ください。）その結果、本ファンドの 2025 年 1 月 31 日時点の基準価額は 9,234 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 998,256 円となりました。

なお、1 口当たりの基準価額は、「（総資産額－無形固定資産等＋不動産の含み益*－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口（9,251 口）」により算出しています。

*直近調査価格から当期末時点の不動産信託受益権帳簿価額を控除して算出しています。

貸借対照表の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (2025年1月31日 現在)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	281,190
信託現金及び信託預金	284,149
前払費用	32,179
未収入金	3,380
未収消費税等	95
流動資産合計	600,994
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	7,530,749
減価償却累計額	△129,292
信託建物（純額）	7,401,456
信託構築物	161,023
減価償却累計額	△4,830
信託構築物（純額）	156,192
信託土地	13,690,843
有形固定資産合計	21,248,493
投資その他の資産	
長期前払費用	101,109
投資その他の資産合計	101,109
固定資産合計	21,349,602
繰延資産	
創立費	206,003
繰延資産合計	206,003
資産合計	22,156,600
負債の部	
流動負債	
未払金	36,196
未払費用	59,081
預り金	5,805
流動負債合計	101,083
固定負債	
長期借入金	13,350,000
信託預り敷金及び保証金	135,034
固定負債合計	13,485,034
負債合計	13,586,117
元本等の部	
元本	
一般受益権	8,729,798
精算受益権	10
受益権調整引当額（△）	△159,325
元本合計	8,570,483
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	8,570,483
負債元本等合計	22,156,600

損益計算書の概要

(単位：千円)

	当特定期間 (自2024年7月9日 至2025年1月31日)
経常収益	
賃貸事業収入	625,167
受取利息	37
経常収益合計	625,205
経常費用	
賃貸事業費用	246,252
資産運用報酬	36,244
受託者報酬	9,443
会計監査人費用	2,000
融資関連費用	16,851
支払利息	115,228
その他経常費用	69,953
経常費用合計	495,973
経常利益	129,231
当期純利益	129,231
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	129,231
受益権調整引当益	159,325
利益処分額	
受益権収益分配金	288,557
一般受益権	288,557
精算受益権	-
利益処分額合計	288,557
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)

	2025 年 1 月期 実績	2025 年 7 月期 予想	2026 年 1 月期 予想
経常収益合計	625,205	571,966	582,742
貸貸事業費用	246,252	222,805	223,324
資産運用報酬	36,244	31,801	31,801
受託者報酬	9,443	8,789	8,856
会計監査人報酬	2,000	2,500	2,500
支払利息	115,228	135,712	137,962
融資関連費用	16,851	14,444	14,444
その他経常費用	69,953	47,856	47,876
経常費用合計	495,973	463,909	466,766
経常利益	129,231	108,057	115,976
当期純利益	129,231	108,057	115,976
1 口当たり分配金（円）	31,192	27,500	27,500

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算出した現時点の見込額であり、今後、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、借入状況の変化等により、収益及び費用が変動する場合があります。結果として 1 口当たり分配金が増減する可能性もあり、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・マネージャーの分析・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/funds/012_kolet-1）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利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「個人情報保護方針」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。
- 「kdx-sto.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ご返答はお問い合わせ頂いた個人宛てに行うものであり、その内容の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。