

2025 年 7 月 23 日

ケネディクス株式会社

株式会社 KRTS3

「ケネディクス・リアルティ・トークン W OSAKA（デジタル名義書換方式）」

補足説明資料

4.6 兆円（2024 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 KRTS3 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 W OSAKA（デジタル名義書換方式）」（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 2026 年 7 月期（第 1 期：計算期間 2025/8/25～2026/7/31（約 11 か月））、及び 2027 年 1 月期（第 2 期：計算期間 2026/8/1～2027/1/31（約 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 W OSAKA（デジタル名義書換方式）

(千円)	2026年7月期 (第1期)(予想)	2027年1月期 (第2期)(予想)	用語の補足
NOI	1,608,367	1,004,726	「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、本件マスターリース賃料は、ホテル運営利益に連動した変動賃料（一部店舗部分の固定賃料含む）体系となっていますが、当該変動賃料収入については、ホテルの過去実績・マーケットレポート、鑑定評価等に基づき算出しています。
当期純利益	369,495	353,198	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	2,350	1,750	
うち利益配当	1,267	1,212	当期純利益を発行口数で割ったものをいいます。
うち元本の一部償還	1,083	538	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	2.5%	3.5%	予想分配金利回りは、「(1口当たり分配金÷運用日数×365日)÷100,000」で算出しています。
うち利益配当	1.4%	2.4%	

* 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 業績予想における収益や費用については、各種契約及び委託者の予想に基づいて記載しています。

*2 予想分配金利回りは、元本の一部償還を含む 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	1,608,367	1,004,726	
減価償却費	400,662	201,814	経済的耐用年数に基づき算出
賃貸事業利益	1,207,705	802,912	
信託報酬	13,077	7,056	受益証券発行信託契約に基づき算出
資産運用報酬	177,875	107,277	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	576,766	311,217	借入に関連する契約に基づき算出
その他費用	70,491	24,163	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	838,209	449,714	
経常利益	369,495	353,198	
当期純利益	369,495	353,198	

(金額単位：円)

一般受益権 1口当たり当期純利益	1,267	1,212	一般受益権口数は 291,500口
一般受益権 1口当たり分配金	2,350	1,750	一般受益権口数は 291,500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、一部店舗部分の固定賃料およびホテル運営利益に連動した変動賃料により構成されますが、業績予想の主要な部分を占めるホテルの変動賃料収入については、ホテルの過去実績・マーケットレポート、鑑定評価等に基づき算出しています。 ● 変動賃料収入に関しては、予想し難い要因により収入が増減する可能性があることから、前提とする賃貸事業収入と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 賃貸事業費用は、建物管理費、プロパティマネジメントフィー、固定資産税等、保険料、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。
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、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（元本の一部償還）を含む前提としています。なお、第3期以降において元本の一部償還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。