2026 年 10 月 28 日

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）

財務制限条項への抵触と今後の解消見通し

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。）について、借入先（レンダー）である株式会社三井住友銀行との間の金銭消費貸借契約（以下、「本借入関連契約」といいます。）に設けられた財務制限条項のうち、元利金支払能力を判定する DSCR テストの基準値を下回り、財務制限条項への抵触を本日確認しましたので、お知らせいたします。

本リリースの要旨

- ■ 本ファンドが収受する賃料収入が想定より減少したことにより、本日実施した DSCR テストの基準値を下回り、財務制限条項に抵触しました。
- ■ しかしながら、足元までの本ホテルの運営収支等を踏まえれば、次回の DSCR テスト（2027 年 1 月 27 日）において基準値を充足する蓋然性は高く、2027 年 1 月期（第 2 期）の分配金への影響はない見込みです。

1. DSCR テストへの抵触の背景等

本借入関連契約には、財務制限条項が設けられており、その一つの要件が DSCR テストの充足です。DSCR テストとは、本ファンドの元利金支払能力を定期的に確認するための仕組みであり、本ファンドの収益水準が所定の基準値以上であることを判定するものです。中国政府による渡航自粛の呼びかけの影響が生じて以降、本ホテルの運営収支等に基づく賃料が想定より減少したことにより、DSCR テストの基準値を下回り、財務制限条項への抵触が発生しました。なお、DSCR テストは、本ファンドの元利金支払能力を評価するためのものですが、DSCR テストの基準値は元利払いが困難になる水準よりも余裕をもって設定されており、今回の抵触は、本ファンドが借入れの元利金の支払いができなくなったことを意味するものではありません。

また、本ホテルの運営状況については、2026 年 9 月 28 日付の 2026 年 7 月期（第 1 期）および 2027 年 1 月期（第 2 期）の業績予想の修正「4. 本ホテルの取り組み」をご参照ください。

2. 今後の見通し

DSCR テストに基づく確認は、毎年 1 月、4 月、7 月、10 月の年間計 4 回実施されます。次回は 2027 年 1 月 27 日に実施予定です。本ホテルでは、これまでにさまざまな収益改善策を継続的に実施しており、足元では一定の成果が現れています。アセット・マネージャーは、こうした状況を踏まえ、本ホテルの足元の運営収支等に基づき算出された、今後支払われる予定の本ファンドの賃料額によれば、次回の DSCR テストにおいて基準値を充足する蓋然性は高いと見込んでいます。また、DSCR テストは連続して抵触することでより重大な制限が課される仕組みとなっておりますが、次回テストを充足することで今回の抵触は解消されますことから、現時点において 2027 年 1 月期（第 2 期）の分配金への影響はない見込みです。

今後、開示すべき事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

ご参考（財務制限条項について）

本借入関連契約には、有利子負債比率及び元利金支払能力を判定する指標（DSCR）等一定の財務指標上の数値を維持することを内容とする財務制限条項が設けられています。そのため、かかる財務制限条項により、鑑定評価額が一定程度以上減少した状態が一定の期間継続した場合や、投資対象不動産の収益が一定程度以上低下した状態が一定の期間継続した場合等の一定の場合には、受益者に対する配当及び元本の一部払戻しが制限・停止、投資対象不動産等の強制売却、または借入金の元利金について期限前返済を求められる可能性があります。詳細については、2025 年 7 月 23 日付の有価証券届出書「第 1　信託財産の状況　5　投資リスク（1）リスク要因　④ 仕組みに関するリスク（ニ）本借入れ及び本借入れの借換え（リファイナンス）に関するリスク」をご参照ください。