

2024年2月9日

各位

株式会社りそな銀行  
合同会社京都悠洛

## 「ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）」補足説明資料について

「ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）」の受益証券発行信託（以下「本ファンド」）の委託者である合同会社京都悠洛、および受託者であるりそな銀行（社長 岩永 省一）は、本ファンドの発行者として、2024年2月9日付けで公表した有価証券届出書の内容を踏まえ2024年11月期（第1期：計算期間2024年3月12日～2024年11月29日（約8.5ヶ月））および2025年5月期（第2期：計算期間2024年11月30日～2025年5月30日（6ヶ月））の業績予想<sup>※1</sup>をお知らせします。

※1 受託者から委託を受けてアセットマネジメント業務を行うアセット・マネージャーとしてのりそな銀行による本資料公開時点の予想

本ファンドは、りそな銀行が資産運用業務を受託する新設のファンドです。京都市内のホテルへの投資を予定しており、この単一不動産が生み出すキャッシュフローを原資とする分配金を、原則年2回支払う予定です。なお、本ファンドの主たる信託財産は、不動産管理処分信託の受益権であり、上記京都市内のホテルが、当該不動産管理処分信託の受益権の裏付けとなる不動産となる予定です。

### 【本ファンドの業績予想】

（金額単位：千円）

	第1期（予想）	第2期（予想）	前提条件・補足説明
NOI	478,459	324,757	「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。
減価償却費	59,848	41,536	
賃貸事業利益 <sup>※2</sup>	418,611	283,221	
信託報酬	31,500	21,862	
資産運用費用	37,563	26,070	
借入関連費用	73,899	51,018	
その他費用	64,799	49,490	
上記費用合計	207,763	148,441	
経常利益	210,848	134,780	
当期純利益	210,848	134,780	

（金額単位：円）

一般受益権 1口当たり当期純利益	21,748	13,902	一般受益権は9,695口
---------------------	--------	--------	--------------

一般受益権 1口当たり分配金 <sup>※3</sup>	25,315	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) <sup>※4</sup>	3.51%	3.51%	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」算出しています。

(単位未満は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。)

※2 上記賃貸事業利益に関し、賃貸借契約に係る賃料は固定賃料及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、第1期、第2期ともに、変動賃料が発生しない見込みに基づく予想となっています。

※3 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、繰延資産の償却累計額及び長期前払費用の償却累計額の合計額を上限として、対象となる信託計算期間における当期未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。

※4 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、一定の前提条件の下に算出した現時点の見込額であり、今後の不動産市場等の推移、金利の変動、契約内容の変更等に伴う賃料の変動、その他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、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、本資料は一般に公表するための文書であり、国内外問わず投資勧誘等を目的に作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。また、本資料は、米国における証券の販売の勧誘を構成するものではありません。

以 上