



ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）

第1期 2024年11月期の決算報告

2024年3月12日に運用を開始いたしました「ホテルトークン 悠洛・京都三条（譲渡制限付）」は、2024年11月29日に第1期決算を迎えました。
運用状況について、ご報告いたします。

ダイジェスト

テナントからの安定的な賃料収入により、第1期の1口当たり分配金を25,219円に決定いたしました。

2024年11月29日時点の鑑定評価額は16,600百万円となり、信託設定時と同額です。

ファンドの概要

ホテルトークン 悠洛・京都三条（以下、「本ファンド」といいます。）は、りそなグループによる、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・トークンです。

本ファンドは、2024年2月9日、本ファンドの受託者である株式会社りそな銀行が有価証券届出書を提出し、2024年3月12日に払込みがなされました。

第1期決算期日である2024年11月29日を迎え、263日間の運用成績及び分配金について、下記の通り報告いたします。

契約状況

本ファンドの対象物件である、「ダーワ 悠洛・京都」（以下、「本物件」といいます。）は、テナントであるウェルス・マネジメント株式会社との間で、2039年3月を期限とする定期建物賃貸借契約（以下、「定借」といいます。）が締結されています。

本物件の定借は、テナントに対して施設全体を一括で賃貸する内容となっており、オフィスや住宅のようにテナントによる部分解約やテナントの入れ替わりは出来ない内容となっています。したがって、定借が有効である限り、不動産の稼働率（注）は常時100%を維持することができます。

そのため、第1期については全期間を通じ稼働率100%となりました。

（注）稼働率とは定借に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありませんのでご注意ください。

1口当たり分配金

第1期 実績

25,219円

分配金の見通し

第2期（2025年5月期）及び第3期（2025年11月期）の1口当たり予想分配金については、テナントとの契約状況に変更の予定がなく、引き続き安定した運用が見込まれることから、本ファンド運用開始時（2024年3月）にお知らせした17,500円から変更はございません。

第1期分配金実績及び第2期・第3期予想分配金

（単位：千円）

	第1期 実績 263日間 (自 2024年3月12日 至 2024年11月29日)	第2期 予想 182日間 (自 2024年11月30日 至 2025年5月30日)	第3期 予想 182日間 (自 2025年5月31日 至 2025年11月28日)
経常収益	484,167	336,040	336,040
経常費用	289,209	215,610	214,660
経常利益	194,957	120,429	121,379
受益権調整引当益	49,540	49,232	48,283
分配金総額	244,498	169,662	169,662
1口当たり分配金（円）	25,219	17,500	17,500

（注1）本資料に記載されている業績の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する主旨のものではありません。

（注2）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

鑑定評価額及び基準価額

本物件の2024年11月29日時点の鑑定評価額は、16,600百万円となりました。有価証券届出書記載（2024年1月10日時点）の鑑定評価額から増減はございませんでした。

本ファンドの2024年11月29日時点の基準価額は9,816百万円となり、1口当たりの基準価額は1,012,557円となりました。

なお、1口当たりの基準価額の算出は「（総資産額(注)＋不動産の含み益－負債総額－精算受益権に係る出資額）÷一般受益権口数（9,695口）（小数点以下切捨て）」により算出しています。

（注）換金できない長期前払費用及び繰延資産の価値は考慮しないものとしています。

貸借対照表

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
当特定期間 (2024年11月29日 現在)		当特定期間 (2024年11月29日 現在)	
Ⅰ 流動資産		Ⅰ 流動負債	
信託預金	196,650	一年内返済予定長期借入金	320,000
普通預金	463,867	未払費用	51,367
前払費用	23,786	未払利息	1,534
未収消費税等	326,358	前受収益	61,600
流動資産合計	1,010,662	流動負債合計	434,522
Ⅱ 固定資産		Ⅱ 固定負債	
有形固定資産		長期借入金	7,000,000
信託建物	2,926,447	信託預り敷金及び保証金	336,000
減価償却累計額	△61,742	固定負債合計	7,336,000
信託建物（純額）	2,864,704	負債合計	7,770,522
信託構築物	41,343		
減価償却累計額	△3,100		
信託構築物（純額）	38,242		
信託土地	13,098,216		
有形固定資産合計	16,001,163		
投資その他の資産			
長期前払費用	81,882		
投資その他の資産合計	81,882		
固定資産合計	16,083,045		
Ⅲ 繰延資産			
開業費	322,282		
繰延資産合計	322,282		
資産合計	17,415,991		

元本等の部	
当特定期間 (2024年11月29日 現在)	
Ⅰ 元本	
一般受益権	9,695,000
精算受益権	10
受益権調整引当額	△49,540
元本合計	9,645,469
Ⅱ 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	9,645,469
負債元本等合計	17,415,991

（注）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

損益計算書

（単位：千円）

当特定期間 （自 2024年3月12日 至 2024年11月29日）	
経常収益	
貸貸事業収入	484,129
その他経常収入	38
経常収益合計	484,167
経常費用	
貸貸事業費用	69,369
資産運用報酬	37,569
受託者報酬	24,520
会計監査人費用	1,800
融資関連費用	17,546
支払利息	68,830
開業費償却	56,847
その他経常費用	12,726
経常費用合計	289,209
経常利益	194,957
当期純利益	194,957
前期繰越利益	—
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	194,957
受益権調整引当益	49,540
利益処分額	
受益権収益分配金	244,498
一般受益権	244,498
利益処分額合計	244,498
次期繰越利益又は次期繰越損失(△)	—

（注）金額については、単位未満の数値を切り捨てて表示しています。

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用情報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・推奨等を目的としたものではありません。

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、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。

本資料のうち、当ファンドに関連する見通し、計画、目標などの将来に関する記述は、本資料作成時点において当社が入手している情報に基づき、その時点における予測等を基礎としてなされたものです。

その性質上、将来予測に関する記述は、様々なリスク、不確定要素及び仮定を伴い、これらによって実際の結果又は出来事が、将来予測に関する記述によって明示的または黙示的に示されるものと大きく異なる可能性があります。

当社は、将来に関する見通し、計画、目標等を予告なしに変更することがあります。

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。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てい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（※）に訂正情報を掲載する予定です。

※https://www.resonabank.co.jp/hojin/service/kigyonenkin/hudosan/sto/fund_001/

なお、本資料の著作権及びその他権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しておりますので、当社の明示の同意がない限りにおいて、その全部又は一部の転用・二次利用等はできません。

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ご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「個人情報の取扱いについて」をご覧ください。
- お問い合わせはメールにて承ります。下記アドレスへご連絡ください。
「sto.fudosan@resonabank.co.jp」
- 頂いた質問については3営業日を目処に順次ご回答いたします。
- 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ございます。
- お問い合わせ内容によっては、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。
- お問い合わせの返信は「resonabank.co.jp」のドメインにて行います。こちらのドメインを受信設定及び迷惑メールボックスに送られないようご準備のほどお願いいたします。
- 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返答はお問い合わせ頂いた個人宛にご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。