

「トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷（デジタル名義書換方式）」  
補足説明資料

「トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷（デジタル名義書換方式）」の受益証券発行信託（以下、「本ファンド」といいます。）の委託者であるトークン・スリー合同会社は、本ファンドの発行者（委託者）として、2024年10月期（第1期）および2025年4月期（第2期）の業績予想（本資料公開日時時点の予想）をお知らせいたします。

本ファンドは、不動産再生、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、ホテル、管理の6事業を保有し、安定性の高いポートフォリオ経営を推進しているトーセイ株式会社（東証プライム 8923）の100%連結子会社でありトーセイグループにおいてアセット・マネジメント及びCREアドバイザー等の不動産ファンド・コンサルティング事業を担うトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が、アセット・マネジメント業務を受託する予定です。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。

【業績予想】

(単位：千円)

トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ3）市ヶ谷（デジタル名義書換方式）			
		第1期(予想) 2024年10月期 *161日	第2期(予想) 2025年4月期 181日
NOI	※1	60,502	68,973
減価償却費	※2	18,044	18,679
賃貸事業利益		42,458	50,293
信託報酬	※3	3,308	5,794
資産運用報酬	※4	6,616	7,438
借入関連費用	※5	14,572	19,071
その他費用	※6	125,909	7,407
費用合計		150,405	39,710
経常利益		△107,947	10,582
当期純利益		△107,947	10,582

\*第1期：2024年5月24日から2024年10月31日

一般受益権

(単位：円)

1口当たり当期純利益	※7	△6,203	608
1口当たり分配金	※8	1,350	1,800
予想分配金利回り	※9	3.06%	3.63%

- ※1
  - ・賃貸事業収入から賃貸事業費用（管理費や固定資産税、保険料、空室のよる損失等）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、賃借人による賃料の滞納または不払いがないことを前提としています。
  - ・賃貸事業費用は、プロパティマネジメントフィー、固定資産税等、保険料、銀行手数料等、信託報酬等からなり、各種契約や過去の実績に基づき算出しています。
  - ・修繕費に関しては、予想が困難である突発的な要因による修繕が発生する可能性があることから、想定する賃貸事業費用と大きく異なる結果となる可能性があります。
- ※2
  - ・経済耐用年数に基づき算出しています。
- ※3
  - ・受益証券発行信託契約に基づき算出しています。
- ※4
  - ・アセット・マネジメント業務委託契約に基づき算出しています。
- ※5
  - ・借入に関連する契約に基づき算出しています。
- ※6
  - ・ファンドの設立に関連する契約等に基づき算出しています。
- ※7
  - ・一般受益権口数は 17,400 口です。
- ※8
  - ・予想期間の一般受益権 1 口当たり分配金には、利益超過分配を含みます。
- ※9
  - ・「 $(1 \text{ 口当たり分配金} \div \text{運用日数} \times 365 \text{ 日}) \div 100,000$ 」にて算出しています。
- その他
  - ・一般的な経済動向、金利環境およ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。
  - ・法令、税制、会計基準等において、上記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。
  - ・金額は、単位未満を切り捨て、利回りは単位未満四捨五入にて表示しています。

#### 【注意事項】

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の変化また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、利益および分配金額は大きく変動する可能性があります。

本資料は、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およ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。

#### 【本件に関する問い合わせ先】

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

Tel : 03 - 5439 - 8720