

中央日本土地建物グループのデジタル証券～バウスフラッツ新大阪・バウスクロス西船橋～（譲渡制限付）

補足説明資料

公募型不動産デジタル証券（セキュリティトークン）である「中央日本土地建物グループのデジタル証券～バウスフラッツ新大阪・バウスクロス西船橋～（譲渡制限付）」（以下「本ファンド」といいます。）の発行者（委託者）である合同会社エヌアールツーは、発行者（委託者）として、本ファンドの 2027 年 7 月期（第一期：計算期間 2026 年 11 月 27 日～2027 年 7 月 31 日（約 8 か月））及び 2028 年 1 月期（第二期：計算期間 2027 年 8 月 1 日～2028 年 1 月 31 日（6 か月））の運用状況の予想（本資料公開日時点の予想）についてお知らせします。

本ファンドは、中央日本土地建物グループ^{（注）}に属する中央日土地アセットマネジメント株式会社がファンド・マネジメント業務を受託する予定の新設ファンドです。中央日土地アセットマネジメント株式会社は、私募リートである、中央日土地プライベートリート投資法人の資産運用会社である他、中央日本土地建物グループが不動産証券化の黎明期である 2000 年に組成した第一号証券化を皮切りに培ってきたノウハウと実績を活かし、前身会社時代を含め、20 年以上にわたり、数々の私募ファンドの組成及びアセットマネジメント業務を継続してきました。

本ファンドの投資対象不動産は、中央日本土地建物グループの賃貸住宅ブランドである「BAUS FLATS（バウスフラッツ）」及び学生レジデンスブランドである「BAUS CROSS（バウスクロス）」を冠する 2 物件です。本ファンドは、投資対象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として年 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匿名組合出資（以下「本件匿名組合出資」といいます。）及び金銭ですが、本件匿名組合出資の実質的な裏付資産は 2 個の不動産管理处分信託の受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）であり、投資対象不動産は、本件不動産受益権の裏付けとなる不動産です。

本ファンドの 2027 年 7 月期（第一期：計算期間 2026 年 11 月 27 日～2027 年 7 月 31 日（約 8 か月））及び 2028 年 1 月期（第二期：計算期間 2027 年 8 月 1 日～2028 年 1 月 31 日（6 か月））の運用状況の予想（本資料公開日時点の予想）及びその前提条件は以下のとおりです。

（注） 中央日本土地建物グループ株式会社とその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。

ご注意：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、必ず金融商品取引業者が交付する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家さまご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。
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。

■ 運用状況の予想（本資料公開日時点の予想）

<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す。今後の不動産市場等の推移、金利の変動、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。匿名組合出資配当については、賃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。

また、本ファンドは、本件不動産受益権又は投資対象不動産を売却することを予定しており、その売却価格によって損益が左右されます。本ファンドにかかる信託の一般受益権（以下「本受益権」といいます。）は、元本・利回りが保証される商品ではありません。

本件匿名組合出資にかかわる利益の分配に対して課される源泉徴収税相当額分は二重課税にあたるため、投資家さまへの収益分配の際に、源泉所得税等の額から一部控除されます。なお、1口当たり予想分配金は、元本の一部払戻しを含みます。

合同会社ネストゥー

（本ファンドの匿名組合出資先であり、本ファンドとの関係その他については末尾「運用状況の予想（本資料公開日時点の予想）の前提条件」の「その他」欄等をご参照ください。）

	第一期 2026/11/27～2027/5/31 (186日)	第二期 2027/6/1～2027/11/30 (183日)
NOI(千円)	111,880	107,905
経常利益(千円)	38,279	34,755
当期純利益(千円)	38,279	34,755

ご注意：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、必ず金融商品取引業者が交付する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家さまご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。
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。

中央日本土地建物グループのデジタル証券～バウスフラッツ新大阪・バウスクロス西船橋～（譲渡制限付）

	第一期 2027年7月期 (247日)	第二期 2028年1月期 (184日)	前提条件及び 補足説明
匿名組合出資配当(千円)	38,279	34,755	
経常費用(千円)	23,403	18,757	信託報酬(契約に基づき算出)、匿名組合配当時の源泉徴収等
経常利益(千円)	14,875	15,998	
当期純利益(千円)	14,875	15,998	
1口当たり予想分配金(円)	27,068	20,164	利益分配以外の分配及び1口当たり予想分配金については、合同会社ネストゥーから受託者に対しなされる本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される20.42%の源泉徴収税相当額分を、受益証券発行信託の収益の分配の額及び元本の一部払戻し額に加算した金額をもとに算出
利益分配(円)	6,357	6,836	
利益分配以外の分配(円)	20,711	13,327	
予想分配金利回り(年率換算)	4.0%	4.0%	

- ※1 総額については、単位未満を切り捨てて表示しています。したがって、合計値又は差額が一致しない場合があります。また、単価については単位未満を切捨て、比率については単位未満を四捨五入して表示しています。
- ※2 運用状況の予想における収益や費用については、各種契約及び発行者（委託者）の予想に基づいて算出した現時点の見込額を記載しています。
- ※3 予想分配金利回り（年率換算）は、元本の一部払戻しを含む 1 口当たり予想分配金を基に、「 $(1 \text{ 口当たり予想分配金} \div \text{運用日数} \times 365 \text{ 日}) \div 1,000,000$ 」で算出しています。

ご注意：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、必ず金融商品取引業者が交付する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家さまご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。
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。

■ 運用状況の予想（本資料公開日時点の予想）の前提条件

項目	前提条件
NOI	■ 「Net Operating Income」の略で、賃貸事業収入から賃貸事業費用を差し引くことで算出される純収益をいいます。 ■ 賃貸事業収入について、賃貸借契約や過去の実績に基づき、賃料の変動要素等を勘案して算出され、賃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。 ■ 賃貸事業費用は、修繕費、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、不動産管理処分信託報酬等から構成され、各種契約や過去実績に基づいて算出されます。 ■ 修繕費に関しては、長期修繕計画に基づき、計画外の修繕が生じないことを前提に算出していますが、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、前提から大きな乖離が生じ、賃貸事業費用も大きく増加する可能性があります。 ■ 本ファンドの投資対象不動産のうち、「ハウスフラッツ新大阪」においては、バス・スルー型のマスターリース契約を締結する予定であることから、賃貸事業収入は、エンドテナントの稼働や契約状況の影響を受す、増減する可能性があります。 ■ 合同会社ネストツは、株式会社みずほ銀行から借入を行うため、借入関連費用等が生じます。借入金の利息は変動金利を前提としています。
1口当たり予想分配金	■ 予想期間の一般受益権1口当たり予想分配金には、対象となる信託計算期間における当期未処分利益を原資としない金額の分配（元本の一部払戻し）を含む前提としています。なお、第三期以降において、元本の一部払戻しが行われる保証はありません。 ■ 本受益権は、2,340口の発行が行われます。
元本の一部払戻し	■ 合同会社ネストツにおいては、減価償却費等の非資金支出費用が計上されるため、会計上の利益と実際のキャッシュフローとの間に乖離が生じます。元本の一部払戻しは、この乖離部分に相当するキャッシュフローを、合同会社エヌアールツを通じて投資家さまへ分配するものであり、投資家さまの資金効率を向上させるため、償還を待たずに事前に配当する分配金をいいます。
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。 ■ 本ファンドは合同会社ネストツに対して、匿名組合出資を行います。 ■ 合同会社ネストツから受託者に対してなされる本件匿名組合出資に係る利益の分配に対して課される源泉徴収税相当額は二重課税にあたるため、投資家さまへの収益分配の際に、源泉所得税等の額から一部控除されます。

以上

4

ご注意：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、必ず金融商品取引業者が交付する受益権発行届出目論見書及びその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家さまご自身の責任と判断で行うようお願いいたします。

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。