

2023年9月27日

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

## 純資産額及び匿名組合決算(未監査)のお知らせ

### 発行体および発行済みトークンの詳細

発 行 体 : トークン・ツー合同会社

発行済トークン名称: トーセイ・プロパティ・ファンド (シリーズ2)

トークンのティッカー: TP02

提 出 者 : 井手 義則

役 職 : トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役

### お知らせの詳細

副 題 : 2023 年 8 月 31 日時点の四半期純資産額及び、2023 年 2 月 14 日から 2023 年 8 月 31 日までの期間における未監査の匿名組合決算報告書

詳 細 : トークン・ツー合同会社の 1 口当たり純資産額 (2023 年 8 月末時点) 及び未監査の匿名組合決算 (2023 年 8 月期) の報告を行うもの。

1 口当たり純資産額: 5,066,006 円

対象となる四半期 : 2023 年 6 月 1 日に開始し 2023 年 8 月 31 日に終了する期間

計 算 方 法 : 2023 年 8 月末時点の貸借対照表

資産額: 1,201,191,645 円

負債額: 623,666,903 円

純資産額: 577,524,742 円

発行済総口数: 114 口

補 足 : 1 口当たり純資産額は貸借対照表の数値から算出されますが、実際の不動産市場を反映した 2023 年 8 月 31 日時点の 1 口当たりの NAV (鑑定評価額ベース) は以下の通りとなります。

1 口当たり NAV (鑑定評価額ベース) : 6,262,570 円

1 口当たりセキュリティトークン元本: 5,000,000 円

(注)

- 配当額控除後の純資産額に、含み損益（鑑定評価額－不動産帳簿価額）を加算し、発行済総口数で除して算出。
- 投資物件の鑑定評価額：2023 年 8 月 31 日価格時点
- 発行済総口数：2023 年 8 月 31 日時点

四半期終了後 20 営業日以内に開示されるか： ☒ はい ☐ いいえ

# トークン・ツー合同会社

## 匿名組合決算報告書

### 計算期間

自 2023年2月14日

至 2023年8月31日

### 目次：

1. 匿名組合貸借対照表
2. 匿名組合損益計算書
3. 匿名組合出資金元本残高・未分配利益の金額の明細
4. 匿名組合キャッシュ・フロー計算書

トークン・ツー合同会社  
匿名組合貸借対照表  
2023年8月31日現在

Token Two TK  
Statement of financial position  
As at August 31, 2023

(Unit: JPY)

FY2023/8

1Q

資産の部	Assets	
流動資産	Current assets	
現金及び預金	Cash and deposits	23,740,278
信託現金及び信託預金	Cash and deposits in trust	52,228,910
前払費用	Prepaid expenses	121,146
未収消費税等	Consumption taxes receivable	30,448,096
流動資産合計	Total current assets	106,538,430
固定資産	Non-current assets	
有形固定資産	Property, plant and equipment	
建物（純額）	Buildings, net	284,473,784
建物減価償却累計額	Accumulated depreciation of buildings	(4,978,291)
土地	Land	776,571,520
投資その他の資産	Investments and other assets	-
長期前払費用	Long-term prepaid expenses	30,098,368
固定資産合計	Total non-current assets	1,086,165,381
繰延資産	Deferred assets	
創立費	Organization expenses	3,919,340
開業費	Business commencement expenses	4,568,494
繰延資産合計	Total deferred assets	8,487,834
資産合計	Total assets	1,201,191,645
負債の部	Liabilities	
流動負債	Current liabilities	
未払金	Accounts payable - other	865,107
未払費用	Accrued expenses	4,145,805
未払法人税等	Income taxes payable	-
前受金	Advances received	4,998,041
流動負債	Total current liabilities	10,008,953
固定負債	Non-current liabilities	
長期借入金	Long-term borrowings	580,000,000
預り敷金保証金	Security deposit	33,657,950
固定負債	Total non-current liabilities	613,657,950
負債合計	Total liabilities	623,666,903
純資産の部	Net assets	
匿名組合資本	TK's equity	
匿名組合出資金	TK contributions	570,000,000
剰余金	Surplus	
当期末処分利益又は未処理損失（△）	Unappropriated retained earnings (undisposed loss)	7,524,742
剰余金合計	Total Surplus	7,524,742
純資産合計	Total net assets	577,524,742
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	1,201,191,645

トークン・ツー合同会社  
匿名組合損益計算書  
自 2023年2月14日 至 2023年8月31日

Token Two GK  
Statement of comprehensive income  
For the period from Feb 14, 2023 to August 31, 2023

(Unit: JPY)

FY2023/8

1Q

営業収益	Operating revenue		
賃貸事業収入	Rental income		27,587,540
駐車場収入	Parking revenue		1,240,000
その他収入	Other income		3,329,796
営業費用			
管理業務費	Administrative expenses		2,135,284
水道光熱費	Utility bills		2,358,497
損害保険料	Non-life insurance premium		141,344
修繕費	Repair costs		123,000
減価償却費	Depreciation		4,978,291
信託報酬	Trust fee		320,958
その他費用	Other expenses		26,061
営業収益	Operating income		-
営業収益合計	Total operating revenue		22,073,901
販売費及び一般管理費	Selling, general and administrative expenses		
ファンドマネジメント報酬	Fund management fees	2,335,894	
支払報酬	Fee expenses	1,763,289	
支払手数料	Commission expenses	321,975	
雑費	Miscellaneous expenses	62,762	4,483,920
営業利益又は営業損失 (△)	Operating profit (loss)		17,589,981
営業外収益	Non-operating income		
受取利息	Interest income		300
雑収入	Miscellaneous income		3,215
営業外収益合計	Total non-operating income		3,515
営業外費用	Non-operating expenses		
支払利息	Interest expenses	4,957,807	
長期前払費用償却 (外)	Amortization of long-term prepaid expenses	3,901,632	
繰延資産償却 (外)	Amortization of deferred assets	1,100,274	
営業者報酬	Operator fees	109,041	10,068,754
経常利益又は経常損失 (△)	Ordinary profit (loss)		7,524,742
当期純利益又は損失 (△)	Profit (loss)		7,524,742
匿名組合損益分配	Allocation to TK investors		7,524,742

トークン・ツー合同会社  
匿名組合キャッシュ・フロー計算書  
自 2023年2月14日 至 2023年8月31日

Token Two TK  
Statement of Cash Flow of TK  
For the period from Feb 14, 2023 to August 31, 2023

(Unit: JPY)  
FY2023/8  
1Q

営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from operating activities	
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	Profit (loss) before income taxes	7,524,742
減価償却費	Depreciation	4,978,291
受取利息及び受取配当金	Interest and dividend income	(300)
支払利息	Interest expenses	4,957,807
その他の流動資産の増減額（△は増加）	Decrease (increase) in other current assets	(69,155,444)
その他の流動負債の増減額（△は減少）	Increase (decrease) in other current liabilities	43,666,903
利息及び配当金の受取額	Interest and dividends received	300
利息の支払額	Interest paid	(4,957,807)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) operating activities	(12,985,508)
投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from investing activities	
有形固定資産の取得による支出	Purchase of property, plant and equipment	(1,061,045,304)
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) investing activities	(1,061,045,304)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from financing activities	
匿名組合出資の受入による収入	Proceeds from contribution of TK	570,000,000
長期借入れによる収入	Proceeds from long-term borrowings	580,000,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) financing activities	1,150,000,000
現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of exchange rate change on cash and cash equivalents	-
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	75,969,188
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at the beginning of period	-
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at the end of period	75,969,188

匿名組合出資金元本残高・未分配利益の金額の明細  
2023年8月31日現在

単位：円

項 目	匿名組合出資金 元本出資額	損益分配	損益分配内訳		現金分配	現金分配内訳		匿名組合 出資金残高	未払分配利益 残高
			匿名組合出資金	未分配利益		匿名組合出資金	未分配利益		
2023年2月14日 第1回元本出資金	570,000,000	-	-	-	-	-	-	570,000,000	-
2023年8月31日 損益分配	-	7,524,742	-	7,524,742	-	-	-	570,000,000	7,524,742
累 計	570,000,000	7,524,742	-	7,524,742	-	-	-	570,000,000	7,524,742

Token Two GK  
Statement of changes in TK's equity  
As at August 31, 2023

(Unit: JPY)

Item	TK contributions	TK profit / (loss) allocation	Breakdown		Cash distribution	Breakdown		TK contributions	TK Accounts payable
			TK contribution	TK profit /		TK contribution	TK profit /		
Initial contribution on February14, 2023	570,000,000	-	-	-	-	-	-	570,000,000	-
TK allocation on August 31, 2023	-	7,524,742	-	7,524,742	-	-	-	570,000,000	7,524,742
Total	570,000,000	7,524,742	-	7,524,742	-	-	-	570,000,000	7,524,742