

2024年3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 : 2024年2月29日時点の純資産額及び、2023年9月1日から2024年2月29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（2024年2月末時点）及び未監査の匿名組合決算（2024年2月期）の報告を行うもの。

1口当たり純資産額: 4,897,492円

対象となる四半期: 2023年12月1日に開始し2024年2月29日に終了する期間

計 算 方 法 : 2024年2月末時点の貸借対照表

資産額: 1,185,523,315円

負債額: 627,209,125円

純資産額: 558,314,190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2024年2月29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）: 6,287,913円

1口当たりセキュリティトークン元本: 4,898,907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：2024年2月29日価格時点
- 発行済総口数：2024年2月29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9月1日

至 2024年2月29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  
2024年2月29日現在

Token Two TK  
Statement of financial position  
As at February 29, 2024

(Unit: JPY)

FY2024/2

1Q

資産の部	Assets	
流動資産	Current assets	
現金及び預金	Cash and deposits	24,120,128
信託現金及び信託預金	Cash and deposits in trust	53,745,025
前払費用	Prepaid expenses	262,490
仮払消費税等	Temporary payment consumption tax, etc.	1,156,706
未収消費税等	Consumption taxes receivable	30,448,096
流動資産合計	Total current assets	109,732,445
固定資産	Non-current assets	
有形固定資産	Property, plant and equipment	
信託建物	Buildings, net	263,472,144
信託建物付属設備	Building equipment	19,622,439
信託構築物	Structures	1,379,201
信託土地	Land	776,571,520
減価償却累計額	Accumulated depreciation of buildings	(19,553,288)
投資その他の資産	Investments and other assets	
長期前払費用	Long-term prepaid expenses	7,868,858
固定資産合計	Total non-current assets	1,049,360,874
繰延資産	Deferred assets	
創立費	Organization expenses	24,504,681
開業費	Business commencement expenses	1,925,315
繰延資産合計	Total deferred assets	26,429,996
資産合計	Total assets	1,185,523,315
負債の部	Liabilities	
流動負債	Current liabilities	
未払金	Accounts payable - other	1,421,218
未払費用	Accrued expenses	4,087,697
前受金	Advances received	5,068,568
仮受消費税等	Suspense receipt consumption tax, etc.	2,973,600
匿名組合未払金	Accounts payable - TK	92
流動負債	Total current liabilities	13,551,175
固定負債	Non-current liabilities	
長期借入金	Long-term borrowings	580,000,000
信託預り敷金及び保証金	Security deposit	33,657,950
固定負債	Total non-current liabilities	613,657,950
負債合計	Total liabilities	627,209,125
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	558,475,398
剰余金	Surplus	
当期末処分利益又は未処理損失 (△)	Unappropriated retained earnings (undisposed loss)	(161,208)
剰余金合計	Total Surplus	(161,208)
純資産合計	Total net assets	558,314,190
負債純資産合計	Total liabilities and net assets	1,185,523,315

トークン・ツー合同会社  
匿名組合損益計算書  
自 2023年9月1日 至 2024年2月29日

Token Two GK  
Statement of comprehensive income  
For the period from September 1, 2023 to February 29, 2024

(Unit: JPY)  
FY2024/2  
1Q

営業収益	Operating revenue		
賃貸事業収入	Rental income		25,664,370
駐車場収入	Parking revenue		1,260,000
その他収入	Other income		2,811,706
営業収益合計			29,736,076
営業費用			
管理業務費	Administrative expenses	1,997,200	
水道光熱費	Utility bills	2,188,376	
損害保険料	Non-life insurance premium	121,146	
修繕費	Repair costs	1,651,000	
減価償却費	Depreciation	9,020,112	
信託報酬	Trust fee	300,000	
ファンドマネジメント報酬	Fund management fees	2,169,043	
支払報酬	Fee expenses	3,331,992	
支払手数料	Commission expenses	61,518	
雑費	Miscellaneous expenses	9,500	
営業費用合計	Operating profit (loss)		20,849,887
営業利益			8,886,189
営業外収益	Non-operating income		
受取利息	Interest income		308
営業外収益合計	Total non-operating income		308
営業外費用	Non-operating expenses		
支払利息	Interest expenses	4,652,710	
長期前払費用償却 (外)	Amortization of long-term prepaid expenses	983,604	
創立費償却	Amortization of organization expenses	240,666	
開業費償却	Amortization of business commencement expenses	3,063,078	
雑損失	Miscellaneous losses	7,647	
営業者報酬	Operator fees	100,000	9,047,705
経常利益又は経常損失 (△)	Ordinary profit (loss)		(161,208)
当期純利益又は損失 (△)	Profit (loss)		(161,208)
匿名組合損益分配	Allocation to TK investors		-

匿名組合出資金元本残高・未分配利益の金額の明細  
2024年2月29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	-	1,398,986	-	1,398,986	-	-	-	570,000,000	1,398,986
2023年11月22日 出資金返還	-	-	-	-	11,524,602	11,524,602	-	558,475,398	1,398,986
2023年11月22日 現金分配	-	-	-	-	1,398,894	-	1,398,894	558,475,398	92
2024年2月29日 損益分配	-	▲161,208	-	▲161,208	-	-	-	558,475,398	▲161,116
累 計	570,000,000	1,237,778	-	1,237,778	12,923,496	11,524,602	1,398,894	558,475,398	▲161,116

Token Two GK  
Statement of changes in TK's equity  
As at February 29, 2024

(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	-	1,398,986	-	1,398,986	-	-	-	570,000,000	1,398,986
Return of invested capital 30,2023	-	-	-	-	11,524,602	11,524,602	-	558,475,398	1,398,986
Cash distribution on November 30, 2023	-	-	-	-	1,398,894	-	1,398,894	558,475,398	92
TK allocation on February 29, 2024	-	▲ 161,208	-	▲ 161,208	-	-	-	558,475,398	▲ 161,116
Total	570,000,000	1,237,778	-	1,237,778	12,923,496	11,524,602	1,398,894	558,475,398	▲ 161,116

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9月1日 至 2024年2月29日

Token Two TK  
Statement of Cash Flow of TK  
For the period from September 1, 2023 to November 30, 2023

(Unit: JPY)  
FY2024/2  
1Q

キャッシュ・フロー計算書	Statement of cash flows	
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	(161,208)
長期前払費用償却	Purchase of long-term prepaid expenses	983,604
創立費償却	Amortization of organization expenses	240,666
開業費償却	Amortization of business commencement expenses	3,063,078
減価償却費	Depreciation	9,020,112
支払利息	Interest expenses	4,652,710
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	Decrease (increase) in other current assets	(1,298,050)
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	Increase (decrease) in other current liabilities	2,894,559
小計		19,395,471
利息の支払額	Interest paid	(4,652,710)
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) operating activities	14,742,761
投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from investing activities	
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) investing activities	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash flows from financing activities	
匿名組合出資の返還による支出	Repayments of TK investments	(11,524,602)
配当金の支払額	Dividends paid	(1,398,894)
財務活動によるキャッシュ・フロー	Net cash provided by (used in) financing activities	(12,923,496)
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	1,819,265
現金及び現金同等物の期首残高	Cash and cash equivalents at the beginning of period	76,178,229
現金及び現金同等物の期末残高	Cash and cash equivalents at the end of period	77,997,494