

2024年5月29日

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

## 運用報告書(2024年2月期)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 : 神谷 栄次

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

詳 細 : トークン・ツー合同会社の運用報告書を掲載いたします。  
各計算期間終了3ヶ月後(5月、11月)に開示いたします。

# トーセイ・プロパティ・ファンド（シリーズ2） 運用レポート（2024年2月期）

## 物件概要

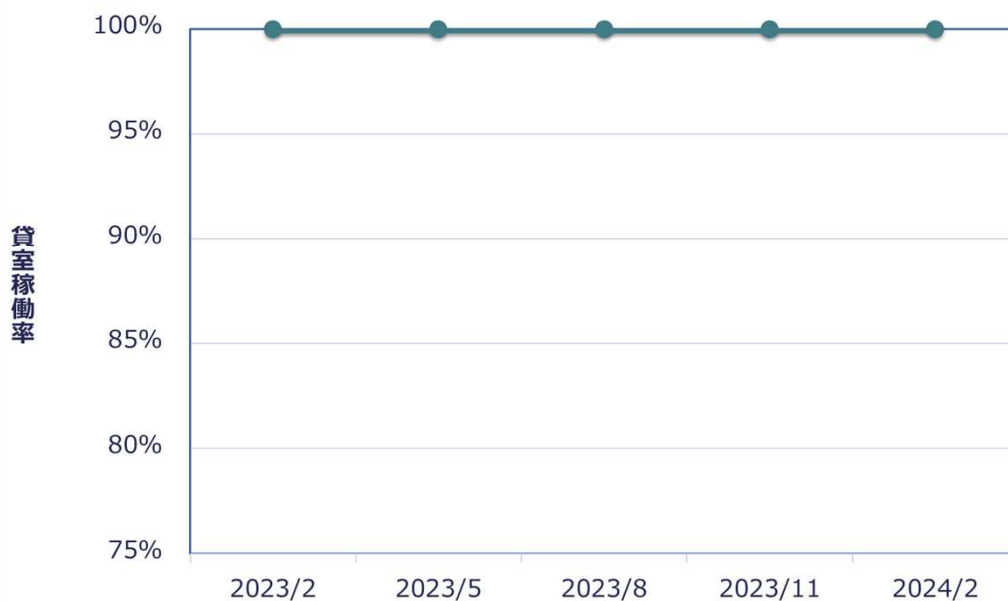
【建物名】 富ヶ谷小川ビル  
【地番】 渋谷区富ヶ谷二丁目41番12号  
【築年】 1991年9月（新耐震基準）  
【構造】 鉄筋コンクリート造地下1階付4階建  
【用途】 事務所（5区画）  
【最寄り駅】 小田急線「代々木八幡」駅「代々木上原」駅  
東京メトロ千代田線「代々木公園」各徒歩7分

## 物件関連 運用状況

2024年2月末時点の稼働率は、前期に引き続き100.0%と運用開始以来安定的な稼働を維持しています。

今後もテナントの満足度を維持し入居継続頂くため、引き続き日常的な物件管理や修繕など協力会社と共にタイムリーに実施して参ります。

稼働率推移

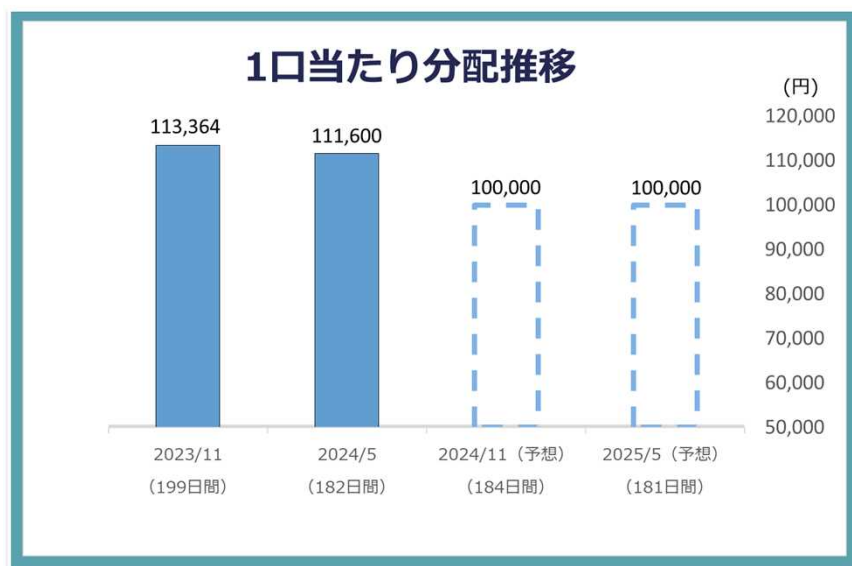


## 分配関連情報

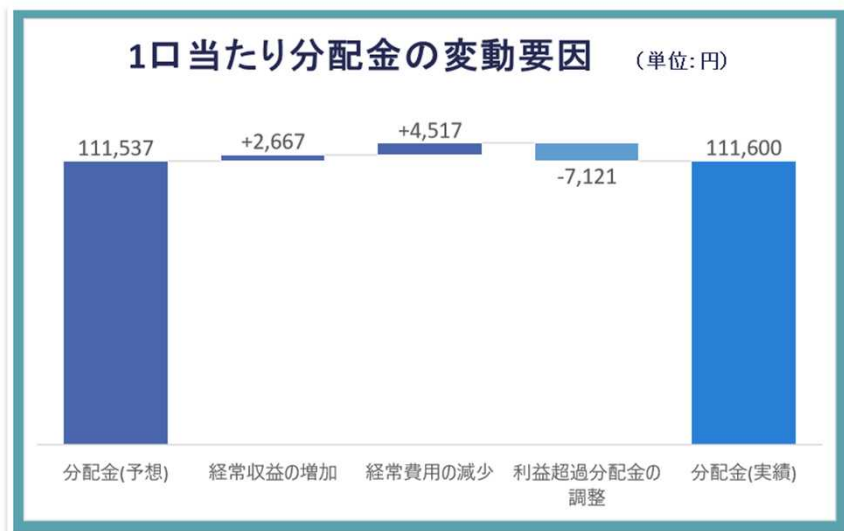
2024年2期決算における1口当たり分配金は、111,600円（予想比+0.06%）分配金利回りは4.476%（注）となりました。来期以降は固定資産税等の発生による費用の増加が見込まれますが、消費税還付金等を原資とする留保金の充当により安定的な分配を実施していく予定です。

2024年2月末日時点の鑑定評価額は1,200百万円となり、1口当たりNAVは6,287,206円となります。銀行借入金残高は58百万円（2024年2月末日時点）です。

（注）：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（少数点第4位四捨五入）  
「1口当たり分配金（税引前）÷1口当たり投資額÷経過日数×365日×100%」  
なお、1口当たり投資額は当初投資額5百万円を基準にしています。



（注）上記予想分配額は一定の前提条件のもと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、予期せぬ修繕発生等運用環境の変化により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、分配金は大きく変動する可能性があります。その金額を保証するものではありません。



## 決算情報

### ■ 中間貸借対照表

	(単位：千円)	
	(2024年2月29日現在)	
流動資産		
現金及び預金		24,120
信託現金及び信託預金		53,745
前払費用		262
未収消費税等		30,448
流動資産合計		108,575
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		283,094
信託構築物		1,379
信託土地		776,571
減価償却累計額		△ 19,553
有形固定資産合計		1,041,492
投資その他の資産		
長期前払費用		7,868
投資その他の資産合計		7,868
固定資産合計		1,049,360
繰延資産		
創立費		24,504
開業費		1,925
繰延資産合計		26,429
資産合計		1,184,366
負債の部		
流動負債		
未払金		1,421
未払費用		4,168
前受金		5,068
未払消費税等		1,816
流動負債合計		12,475
固定負債		
長期借入金		580,000
信託預り敷金及び保証金		33,657
固定負債合計		613,657
負債合計		626,133
純資産の部		
匿名組合出資金		558,475
剰余金		
当期末処分損失 (△)		△ 241
剰余金合計		△ 241
純資産合計		558,233
負債純資産合計		1,184,366

■ 中間損益計算書

	(単位：千円)	
	(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	
営業収益		
賃貸事業収入		25,664
駐車場収入		1,260
その他の収入		2,811
営業収益合計		29,736
営業費用		
管理業務費		1,997
水道光熱費		2,188
損害保険料		121
修繕費		1,651
減価償却費		9,020
信託報酬		300
ファンド・マネジメント報酬		2,169
支払報酬		3,412
支払手数料		61
雑費		9
営業費用合計		20,930
営業利益		8,805
営業外収益		
受取利息		0
営業外収益合計		0
営業外費用		
支払利息		4,652
長期前払費用償却		983
創立費償却		3,063
開業費償却		240
その他営業外費用		7
営業者報酬		100
営業外費用合計		9,047
経常損失（△）		△ 241
中間純損失（△）		△ 241

運用会社：トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用状況等に関して一般に公表するための資料であり、本匿名組合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・営業等を目的としたものではありません。

アセット・マネージャーは、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

アセット・マネージャー分析・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。