



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

いちご投資顧問株式会社

2023年9月15日

決算報告書

■ 第1期分配金実績および第2期・第3期予想分配金

第1期の分配金実績は、1口当たり12,634円となりました。
第2期・第3期の予想分配金は、下記をご参照ください。（注1）

【実績・予想1口当たり分配金】

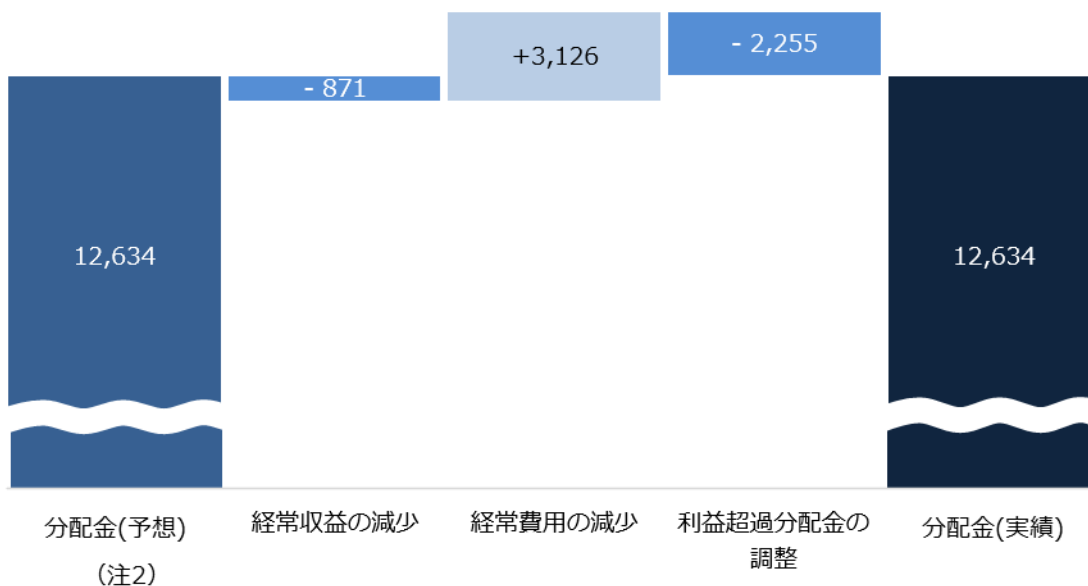
	第1期 実績 229日間 (2022年12月15日～ 2023年7月31日)	第2期 予想 184日間 (2023年8月1日～ 2024年1月31日)	第3期 予想 182日間 (2024年2月1日～ 2024年7月31日)
1口当たり分配金	12,634円	10,075円	9,973円
分配金利回り(年率、税引前)	4.03%	4.00%	4.00%

※注1：分配金実績および予想分配金は、本ファンドの資産・マネージャー(いちご投資顧問株式会社)がHPにて開示しています。（HP：https://www.ichigo-sto.com/fund_001/index.html）

■ 第1期分配金の予実対比

第1期の分配金実績は、予想対比同額となりました。予想対比の変動要因については、下記をご参照下さい。（注2）

【1口当たりの分配金変動要因（円）】



※注2：金額については、単位未満の数値を四捨五入して表示しているため、数値の合計額が一致しないことがあります。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 分配金実績および予想の詳細

第1期の分配金実績および第2期・第3期の予想詳細については下記をご参照ください。（注1）

（千円）

	第1期 実績 229日間 (2022年12月15日～ 2023年7月31日)	第2期 予想 184日間 (2023年8月1日～ 2024年1月31日)	第3期 予想 182日間 (2024年2月1日～ 2024年7月31日)
経常収益	114,649	93,390	93,797
貸貸事業費用	30,062	27,536	27,499
その他経常費用	53,162	48,015	47,522
経常費用合計	83,224	75,551	75,021
当期純利益	31,425	17,839	18,776
受益権調整引当益	9,761	15,006	13,736
当期末処分利益	41,186	32,845	32,512
1口当たり分配金（円）	12,634	10,075	9,973
分配金利回り(年率、税引前)	4.03%	4.00%	4.00%

※注1：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、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、収益およ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。また、上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想修正を行うことがあります。金額については、単位未満の数値を切捨てして表示しています。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

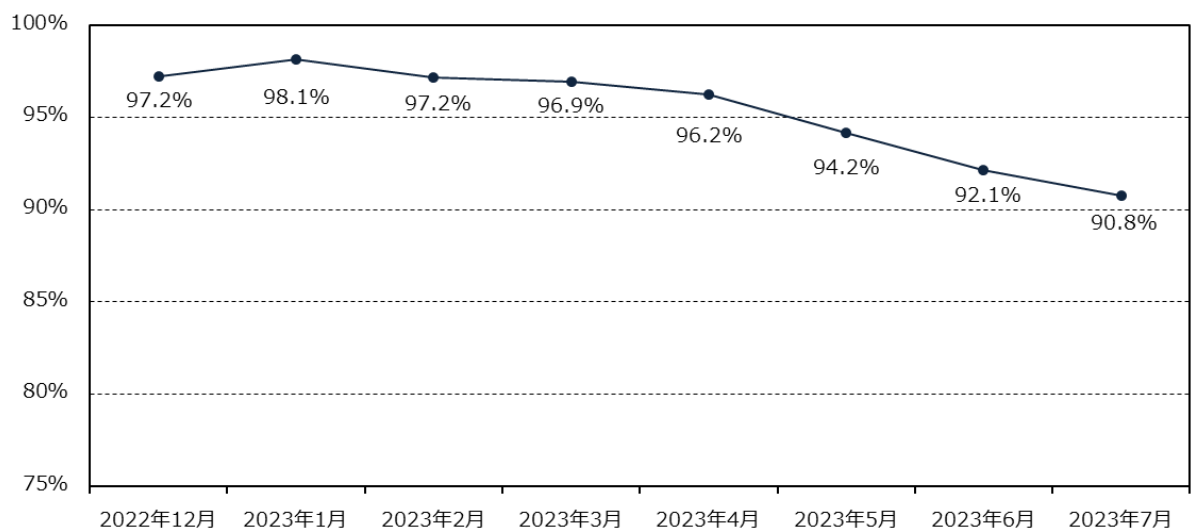
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 運用状況

2023年7月末時点の3物件平均稼働率（注1）は、5月および6月の解約が重なり、90.8%となりました。2022年12月から2023年7月の平均稼働率は95.4%と概ね計画通りの推移となりました。なお、2023年8月末時点の平均稼働率は91.2%となる見込みです。



【3物件平均稼働率推移（2022年12月～2023年7月）】



※注1：3物件平均稼働率は、3物件の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値です。



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

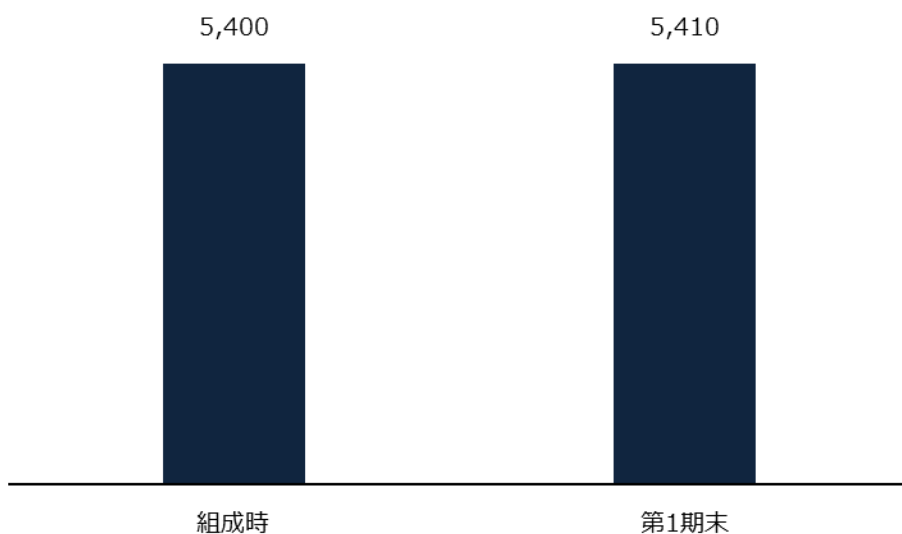
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 鑑定評価額及び基準価額

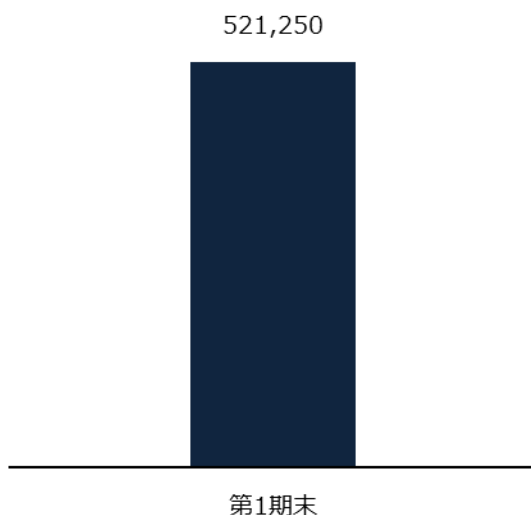
本物件の2023年7月31日時点の鑑定評価額は5,410百万円となりました。2023年11月11日に提出された本ファンドの有価証券届出書に記載の鑑定評価額は5,400百万円であり、10百万円の増額となりました。

以上の結果、本ファンドの2023年7月31日時点の基準価額は1,699百万円となり、1口当たりの基準価額は521,250円となりました。なお、1口当たり基準価額は「(総資産+不動産の含み益-負債総額-精算受益権に係る出資額-配当予定額)÷一般受益権口数(小数点以下切捨て)」により算出しています。

【鑑定評価額の推移(百万円)】



【1口当たり基準価額(円)】





いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (2023年7月31日 現在)
(資産の部)	
流動資産	
信託現金及び信託預金	35,666
銀行勘定貸	26,015
前払費用	6,892
その他	26
流動資産合計	68,599
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	987,205
減価償却累計額	▲14,550
信託建物(純額)	972,655
信託構築物	5,110
減価償却累計額	▲71
信託構築物(純額)	5,038
信託土地	4,237,706
有形固定資産合計	5,215,400
投資その他の資産	
長期前払費用	37,050
投資その他の資産合計	37,050
固定資産合計	5,252,450
繰延資産	
開業費	346
繰延資産合計	346
資産合計	5,321,397
(負債の部)	
流動負債	
未払費用	20,528
前受収益	13,848
その他	227
流動負債合計	34,604
固定負債	
長期借入金	3,780,000
信託預り敷金及び保証金	2,106
固定負債合計	3,782,106
負債合計	3,816,710
(元本等の部)	
元本	
一般受益権	1,514,438
精算受益権	10
受益権調整引当額	▲9,761
元本合計	1,504,686
元本等合計	1,504,686
負債元本等合計	5,321,397



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 損益計算書

(単位：千円)

	当期 (自 2022年12月15日 至 2023年7月31日)
経常収益	
貸貸事業収入	114,649
銀貸利息	0
その他経常収入	0
経常収益合計	114,649
経常費用	
貸貸事業費用	30,062
資産運用報酬	15,998
受託者報酬	5,595
会計監査人費用	1,200
一般事務委託手数料	900
融資関連費用	4,560
支払利息	20,687
その他経常費用	4,220
経常費用合計	83,224
経常利益	31,425
当期純利益	31,425
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	31,425
受益権調整引当益	9,761
利益処分額	
受益権収益分配金	41,186
一般受益権	41,186
精算受益権	-
利益処分額合計	41,186
次期繰越利益又は次期繰越損失 (△)	-

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に関する情報の提供のみを目的として作成されたものであり、本ファンド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（いちご投資顧問株式会社）は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーが分析・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また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。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれる場合がありますが、これらの記述は本ファンドの将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。また、本資料と本ファンドの受託者が提出した有価証券届出書等における記載内容に相違がある場合、有価証券届出書等における記載内容を正とします。