

第3期 決算報告書

(2024年2月1日～2024年7月31日)

■ 分配金実績

第3期の分配金実績は、1口当たり9,972円となりました。(注1)

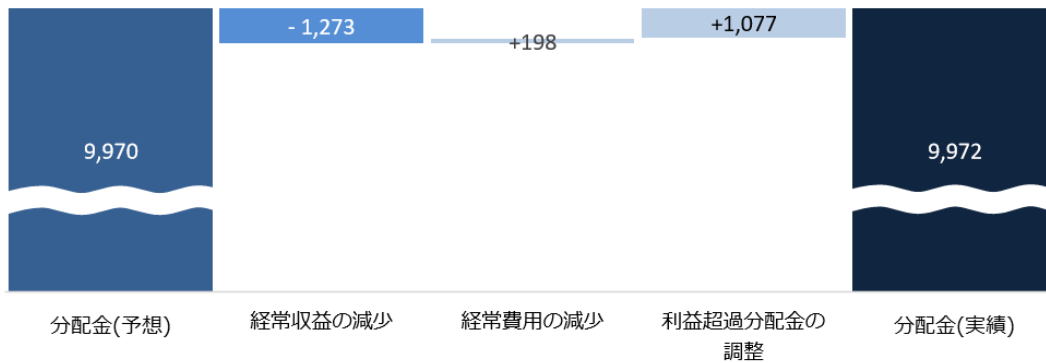
【1口当たり分配金実績】 (単位：千円)

	第2期 実績 184日間 (2023年8月1日～ 2024年1月31日)	第3期 実績 182日間 (2024年2月1日～ 2024年7月31日)
経常収益	87,425	89,963
貸貸事業費用	29,976	28,103
その他経常費用	44,973	46,108
経常費用合計	74,949	74,212
当期純利益	12,476	15,750
受益権調整引当益	20,368	16,757
当期末処分利益	32,844	32,508
1口当たり分配金(円)	10,075円	9,972円
分配金利回り(年率、税引前)(注2)	4.00%	4.00%

■ 分配金の予実対比

第3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、以下をご参照ください。(注1)

【1口当たり分配金の変動要因】 (単位：円)



※注1：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。

※注2：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。(小数点第3位以下四捨五入)
「1口当たり分配金÷1口当たり投資額÷経過日数×365日×100%」



いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

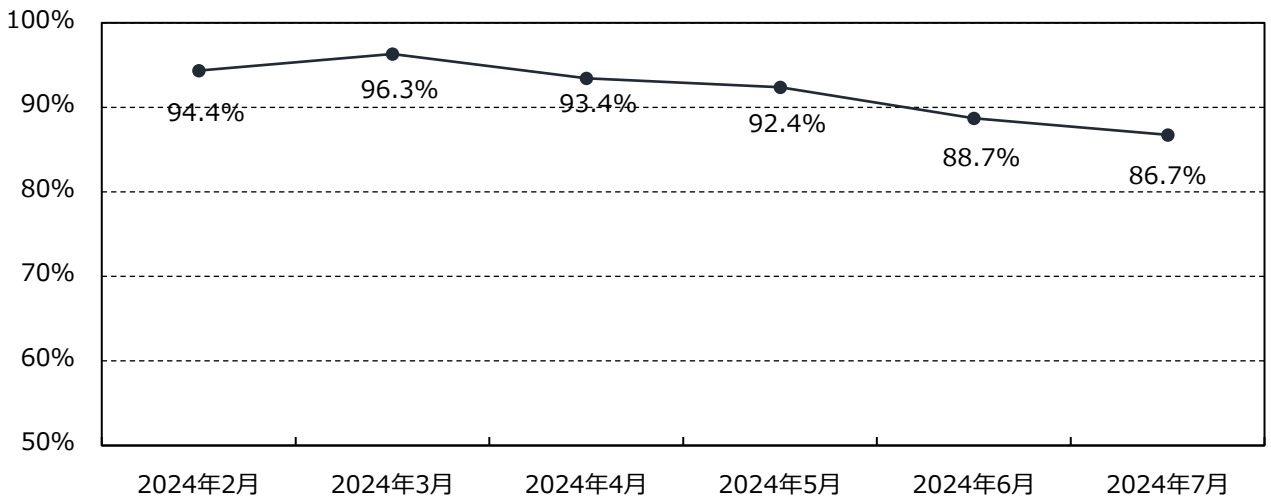
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 運用状況

2024年7月末時点の3物件平均稼働率(注1)は、86.7%となりました。
第3期(2024年2月から2024年7月)の期中平均稼働率は92.0%と予想を下回る推移となりました。
なお、2024年8月末時点の平均稼働率は91.0%となる見込みです。



【3物件平均稼働率推移 (2024年2月~2024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 —

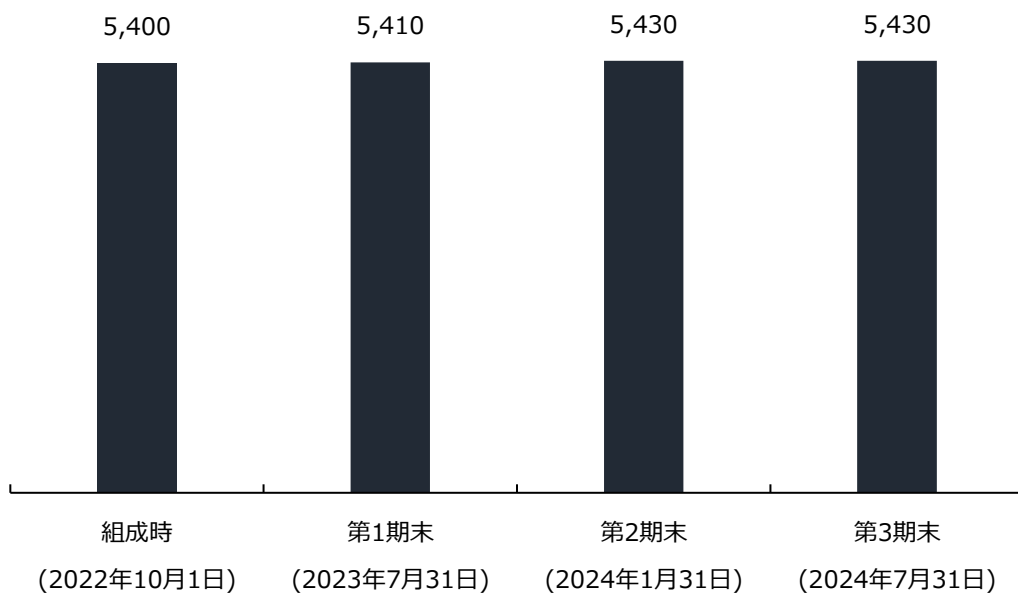
いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

■ 鑑定評価額および基準価額

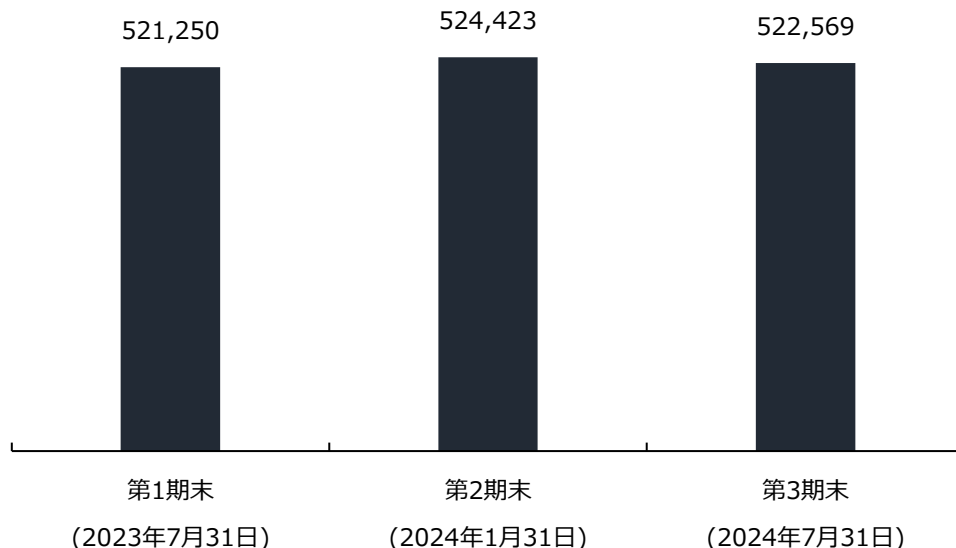
本ファンドで保有している3物件合計の2024年7月31日時点の鑑定評価額は5,430百万円となりました。2024年1月31日時点の鑑定評価額は5,430百万円であり、増減はございませんでした。

以上の結果、本ファンドの2024年7月31日時点の基準価額は1,703百万円となり、1口当たりの基準価額は522,569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(小数点以下切り捨て)」により算出しています。

【鑑定評価額の推移】 (単位：百万円)



【1口当たり基準価額】 (単位：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。

■ 分配金の予想

第4期・第5期の分配金の予想については以下をご参照ください。

【1口当たり分配金予想】（単位：千円）

	第4期 前回予想(注1) 184日間 (2024年8月1日～ 2025年1月31日)	第4期 今回予想(注2) 184日間 (2024年8月1日～ 2025年1月31日)	第5期 予想(注3) 181日間 (2025年2月1日～ 2025年7月31日)
経常収益	94,113	88,344	93,394
賃貸事業費用	27,804	29,524	26,359
その他経常費用	48,019	46,001	47,072
経常費用合計	75,823	75,525	73,431
当期純利益	18,290	12,819	19,963
受益権調整引当益	14,571	13,887	12,368
当期末処分利益	32,861	26,706	32,331
1口当たり分配金(円)	10,080円	8,192円	9,918円
分配金利回り(年率、税引前)(注4)	4.00%	3.25%	4.00%

※注1：「前回予想」とは、2024年3月15日公表の第2期 決算報告書
(HP：https://www.ichigo-sto.com/fund_001/assets/pdf/release_20240315.pdf) を指します。
以下同様になります。

※注2：2025年1月期（第4期：2024年8月1日～2025年1月31日）
第3期実績値でポートフォリオの賃料収入の約57%を占めるGRAN PASEO麻布十番において、賃借人の解約にともなうテナントの入れ替えが想定以上に発生していることから、第4期の3物件期中平均稼働率は、前回予想の前提としていた96.0%から91.0%への低下を想定しています。その結果、賃料収入は前回予想比で2,726千円の減少、リーシング費用等の増加を見込み、当期純利益は前回予想18,290千円から5,471千円減少して、12,819千円(前回予想比約-29.9%)を想定しています。

※注3：2025年7月期（第5期：2025年2月1日～2025年7月31日）
第5期においては、賃借人の解約にともなうテナントの入れ替えが一巡するなどして3物件期中平均稼働率は96.0%へ上昇し安定的に推移するものと想定しています。その結果、経常収益は今回の第4期予想の88,344千円から5,050千円増加し、93,394千円（第4期予想比 約+5.7%）、当期純利益は今回の第4期予想の12,819千円から7,144千円増加し、19,963千円（第4期予想比 約+55.7%）を想定しています。

※注4：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（小数点第3位以下四捨五入）
「1口当たり分配金÷1口当たり投資額÷経過日数×365日×100%」

※注5：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り捨てして表示しています。

※注6：分配金実績および予想分配金は、本ファンドのアセット・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）



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)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024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	34,690	38,129
銀行勘定貸	19,134	10,658
前払費用	7,066	6,896
流動資産合計	60,891	55,684
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	987,205	987,205
減価償却累計額	▲25,210	▲35,870
信託建物 (純額)	961,994	951,334
信託構築物	5,110	5,110
減価償却累計額	▲125	▲178
信託構築物 (純額)	4,984	4,931
信託土地	4,237,706	4,237,706
有形固定資産合計	5,204,686	5,193,972
投資その他の資産		
長期前払費用	33,630	30,210
投資その他の資産合計	33,630	30,210
固定資産合計	5,238,316	5,224,182
繰延資産		
開業費	306	266
繰延資産合計	306	266
資産合計	5,299,515	5,280,133
(負債の部)		
流動負債		
未払費用	16,950	15,582
前受収益	14,920	13,842
その他	510	507
流動負債合計	32,381	29,932
固定負債		
長期借入金	3,780,000	3,780,000
信託預り敷金及び保証金	2,816	2,641
固定負債合計	3,782,816	3,782,641
負債合計	3,815,197	3,812,573
(元本等の部)		
元本		
一般受益権	1,514,438	1,514,438
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	▲30,130	▲46,887
元本合計	1,484,318	1,467,560
元本等合計	1,484,318	1,467,560
負債元本等合計	5,299,515	5,280,133



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)

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	87,425	89,960
銀貸利息	0	0
その他経常収入	0	0
経常収益合計	87,425	89,963
経常費用		
貸貸事業費用	29,976	28,103
資産運用報酬	12,854	12,645
受託者報酬	4,673	4,605
会計監査人費用	1,200	1,200
一般事務委託手数料	900	900
融資関連費用	3,420	3,420
支払利息	16,578	18,283
その他経常費用	5,346	5,053
経常費用合計	74,949	74,212
経常利益	12,476	15,750
当期純利益	12,476	15,750
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	12,476	15,750
受益権調整引当益	20,368	16,757
利益処分額		
受益権収益分配金	32,844	32,508
一般受益権	32,844	32,508
精算受益権	-	-
利益処分額合計	32,844	32,508
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、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、アセット・マネージャーの分析・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。