いちご投資顧問株式会社

2024年6月14日

第1期　決算報告書
(2023年8月9日～2024年4月30日)

■分配金実績

第1期の分配金実績は、1口当たり14,576円となりました。（注１）

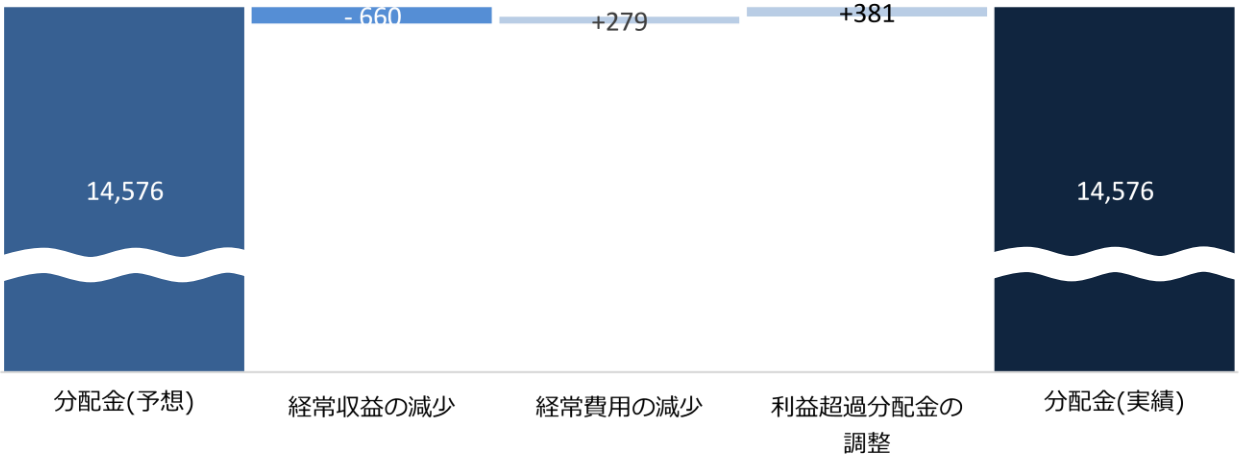
【1口当たり分配金実績】（単位：千円）

	第１期　実績 266日間 (2023年8月9日～ 2024年4月30日)
経常収益	192,759
賃貸事業費用	54,752
その他経常費用	90,123
経常費用合計	144,875
当期純利益	47,884
受益権調整引当益	19,369
当期末処分利益	67,253
１口当たり分配金(円)	14,576円
分配金利回り(年率、税引前)(注2)	4.00%

■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）

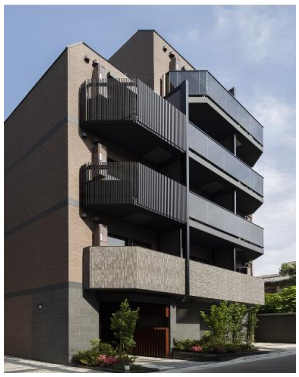


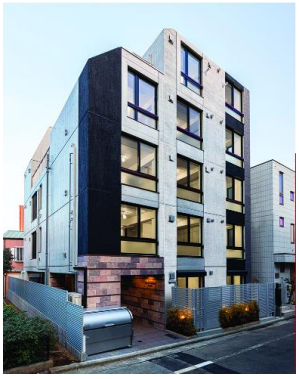
※注1：金額については、単位未満の数値を四捨五入して表示しているため、数値の合計額が一致しないことがあります。

※注2：分配金利回りは、以下の算式により算出しています。（少数点第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% 」

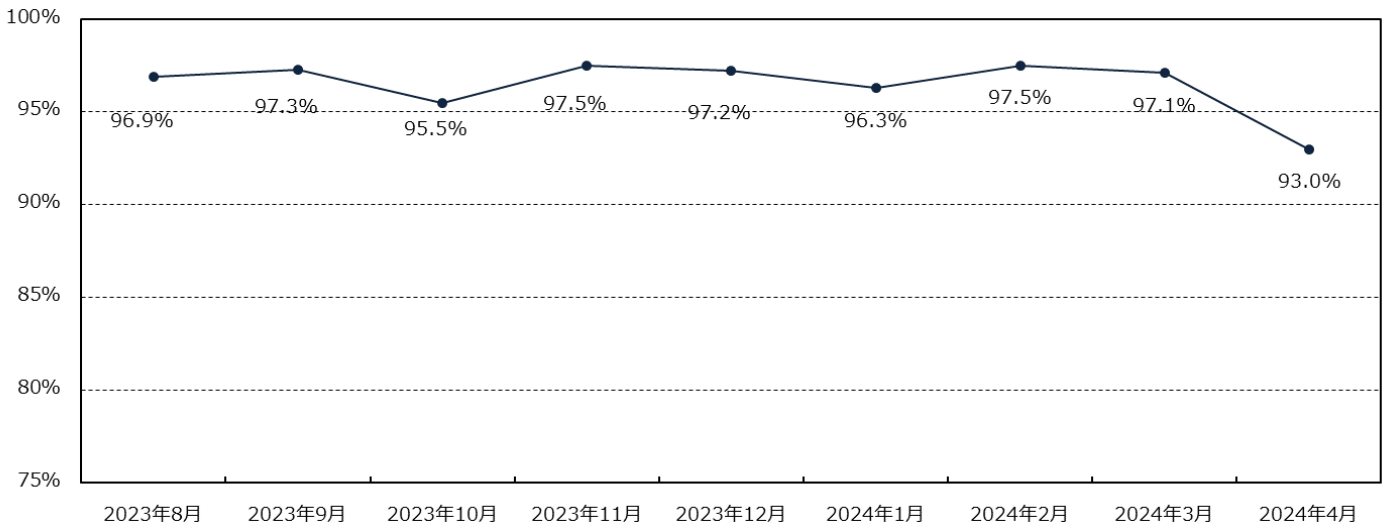
■ 運用状況

2024年4月末時点の5物件平均稼働率(注１)は、93.0%となりました。
第1期(2023年8月から2024年4月)の平均稼働率は96.5%と概ね計画通りの推移となりました。
なお、2024年5月末時点の平均稼働率は94.8%となる見込みです。





【5物件平均稼働率推移（2023年8月～2024年4月）】



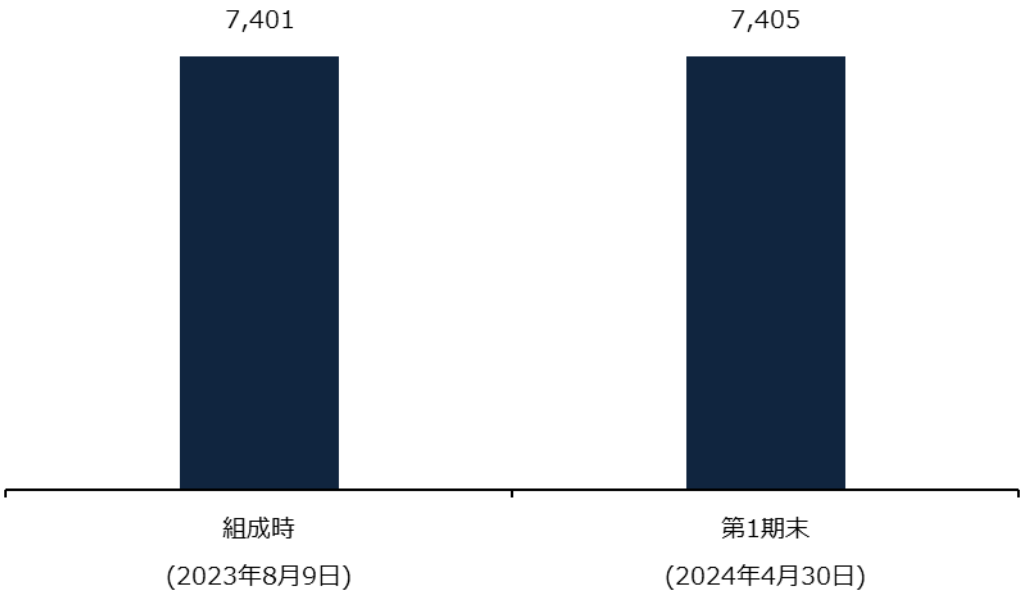
※注１：5物件平均稼働率は、5物件の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値です。

■鑑定評価額および基準価額

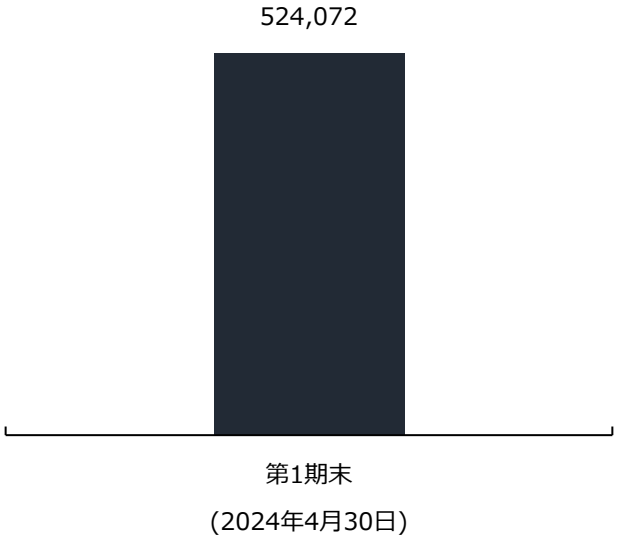
本ファンドで保有している5件合計の2024年4月30日時点の鑑定評価額は7,405百万円となりました。2023年8月9日時点の鑑定評価額は7,401百万円であり、4百万円の増額となりました。

以上の結果、本ファンドの2024年4月30日時点の基準価額は2,418百万円となり、1口当たりの基準価額は524,072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】（単位：百万円）



【1口当たり基準価額】（単位：円）



■ 分配金の予想

第2期・第3期の分配金の予想については下記をご参照ください。(注１)

【1口当たり分配金予想】（単位：千円）

	第2期　予想 184日間 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	第3期　予想 181日間 (2024年11月1日～ 2025年4月30日)
経常収益	134,675	134,826
賃貸事業費用	40,103	39,819
その他経常費用	66,474	65,547
経常費用合計	106,577	105,366
当期純利益	28,098	29,460
受益権調整引当益	18,365	16,301
当期末処分利益	46,463	45,761
１口当たり分配金(円)	10,070円	9,918円
分配金利回り(年率、税引前)(注2)	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。

※注2：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3：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_002/index.html）

■貸借対照表

（単位：千円）

	当期 (2024年4月30日 現在)
（資産の部）	
流動資産	
信託現金及び信託預金	50,892
銀行勘定貸	57,248
前払費用	8,523
未収入金	3,374
流動資産合計	120,038
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,719,470
減価償却累計額	▲34,839
信託建物（純額）	1,684,631
信託構築物	17,162
減価償却累計額	▲274
信託構築物（純額）	16,888
信託土地	5,405,030
有形固定資産合計	7,106,550
投資その他の資産	
長期前払費用	44,749
投資その他の資産合計	44,749
固定資産合計	7,151,299
資産合計	**7,271,338**
（負債の部）	
流動負債	
未払費用	30,173
前受収益	21,326
その他	207
流動負債合計	51,707
固定負債	
長期借入金	5,100,000
固定負債合計	5,100,000
負債合計	**5,151,707**
（元本等の部）	
元本	
一般受益権	2,138,990
精算受益権	10
受益権調整引当額	▲19,369
元本合計	2,119,630
元本等合計	**2,119,630**
負債元本等合計	**7,271,338**

■損益計算書

（単位：千円）

	当期 （自 2023年8月9日 至 2024年4月30日）
経常収益	
賃貸事業収入	192,756
銀貸利息	2
その他経常収入	0
経常収益合計	**192,759**
経常費用	
賃貸事業費用	54,752
資産運用報酬	25,011
受託者報酬	15,892
会計監査人費用	1,200
一般事務委託手数料	1,306
融資関連費用	6,392
支払利息	33,174
その他経常費用	7,144
経常費用合計	**144,875**
経常利益	**47,884**
当期純利益	**47,884**
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	47,884
受益権調整引当益	19,369
利益処分額	
受益権収益分配金	67,253
一般受益権	67,253
精算受益権	-
利益処分額合計	67,253
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	-

いちご投資顧問株式会社

2024年6月

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。