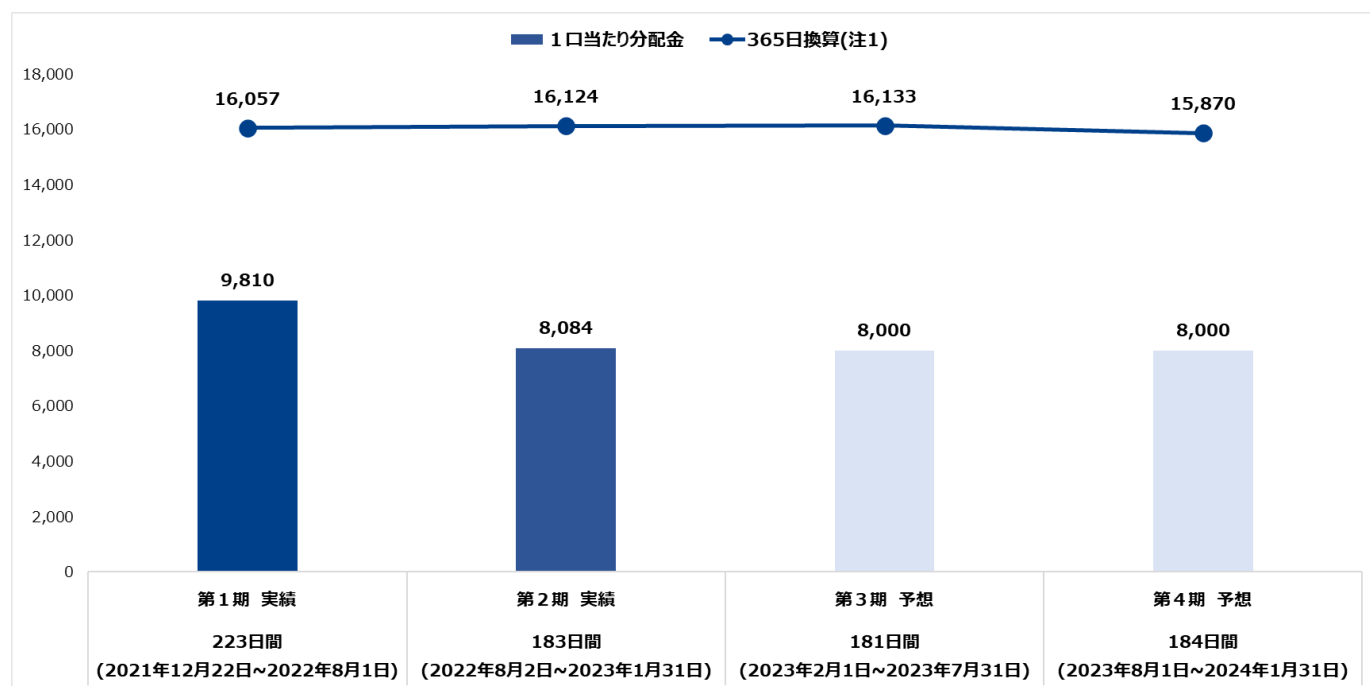




第2期分配金実績および第3期・第4期分配金予想

第2期の分配金実績は、1口当たり8,084円となりました。第3期の分配金予想は、前回予想から変わらず8,000円となります。第4期分配金も第3期と同額の8,000円を予定しております。

【実績・予想 1口当たり分配金（円）】

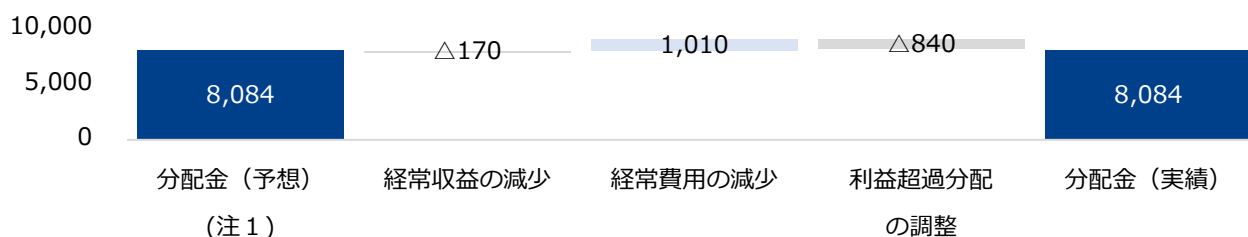


注1：365日換算 = 各期1口あたり分配金の実績又は予想 × 365日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しています。

第2期分配金の予実対比

第2期の分配金実績は、予想対比と同額となりました。予想対比の増減要因については、下記をご参照ください。

【1口当たりの分配金変動要因（円）】



注1：分配金（予想）は、2022年9月8日に本ファンドの委託者がHPにて開示しています。

注2：金額については、単位未満の数値は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。



分配金実績および予想の詳細

第1期・第2期の実績および第3期・第4期の予想詳細については下記をご参照ください。

(千円)

	第1期 実績 223日間 2021年12月22日～2022年8月1日	第2期 実績 183日間 2022年8月2日～2023年1月31日	第3期 予想 181日間 2023年2月1日～2023年7月31日	第4期 予想 184日間 2023年8月1日～2024年1月31日
経常収益合計	24,146	19,592	19,536	19,860
賃貸事業費用	9,005	7,080	7,162	7,192
その他経常費用	4,957	3,720	4,931	4,921
経常費用合計	13,963	10,801	12,094	12,114
当期純利益	10,183	8,791	7,442	7,745
受益権調整引当益	5,238	3,916	5,133	4,830
当期末処分利益	15,421	12,708	12,576	12,576
1口当たり分配金 (円)	9,810	8,084	8,000	8,000
365日換算 (円) (注3)	16,057	16,124	16,133	15,870

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に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、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、又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、収益及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、予想の修正を行うことがあります。

注2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

注3：365日換算 = 各期分配金実績又は予想 × 365日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しています。



神戸六甲アイランド DC の運用状況

本物件は、2016 年 5 月から 2031 年 5 月までの 15 年間、テナントとの間で定期建物賃貸借契約（以下「定借」といいます。）が締結されています。

本物件の定借は、テナントに対して施設全体を一括で賃貸する内容となっており、オフィスや住宅のようにテナントによる部分解約やテナントの入れ替わりはできない内容となっています。したがって、定借が有効である限り、不動産の稼働率は常時 100%を維持することが期待できます。

上記運用状況コメントで記載の通り、テナントの契約状況に変更がありませんので、稼働率 100%で運用を続けております。（2023 年 1 月 31 日時点）



六甲アイランドDC外観

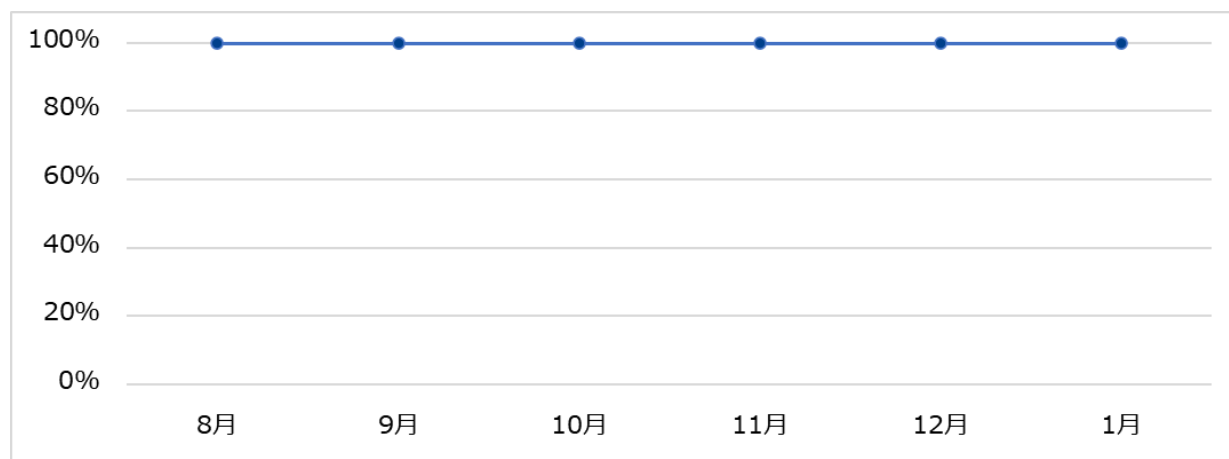


休憩室



自動倉庫

【稼働率推移（2022 年 8 月～2023 年 1 月）】



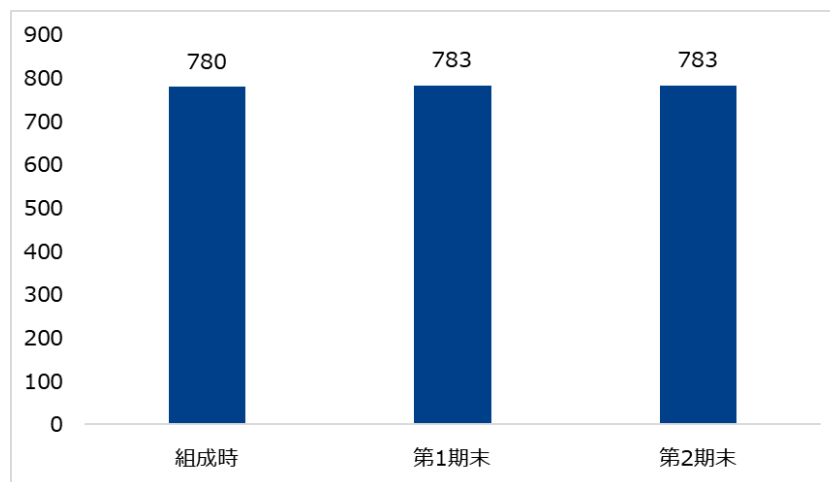


鑑定評価額及び基準価額

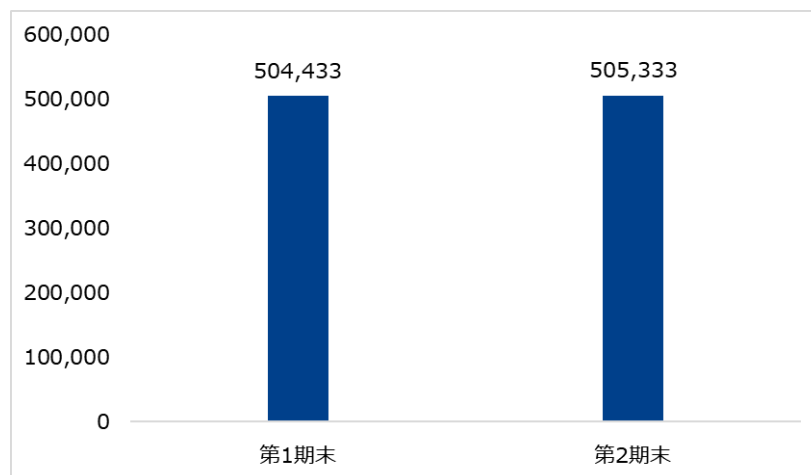
本物件の 2023 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、783 百万円となりました。2022 年 10 月 28 日に提出された本ファンドの有価証券届出書に記載の鑑定評価額は 783 百万円であり、当該金額と同額となりました。

以上の結果、本ファンドの 2023 年 1 月 31 日時点の基準価額は 794 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 505,333 円となりました。なお、1 口当たり基準価額の算出については、「（総資産 + 不動産の含み益 - 負債総額 - 劣後受益権に係る出資額 - 配当予定額）÷ 優先受益権口数（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）】





第2期 貸借対照表

(単位：千円)

当特定期間 (2023年1月31日現在)	
資産の部	
流動資産	
銀行勘定貸	10,527
信託現金及び信託預金	9,787
前払費用	144
未収消費税等	35,889
流動資産合計	56,349
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	305,896
減価償却累計額	△8,565
信託建物（純額）	297,331
信託附属設備	62,633
減価償却累計額	△3,369
信託附属設備（純額）	59,263
信託構築物	12,738
減価償却累計額	△356
信託構築物（純額）	12,382
信託土地	337,941
有形固定資産合計	706,918
投資その他の資産	
長期前払費用	92
投資その他の資産合計	92
固定資産合計	707,010
資産合計	763,360
負債の部	
流動負債	
未払費用	3,647
前受収益	3,545
1年以内返済予定の長期借入金	37,671
流動負債合計	44,865
固定負債	
長期借入金	0
固定負債合計	0
負債合計	44,865
元本等の部	
元本	
優先受益権	727,550
劣後受益権	100
受益権調整引当額	△9,154
元本等合計	718,495
負債元本等合計	763,360



第2期 損益計算書

(単位：千円)

当特定期間	
(自 2022年8月2日	
至 2023年1月31日)	
経常収益	
貸貸事業収入	19,592
銀貸利息	0
その他経常収入	0
経常収益合計	19,592
経常費用	
貸貸事業費用	7,080
資産運用報酬	766
受託者報酬	951
一般事務委託手数料	750
会計監査人費用	600
支払利息	165
その他経常費用	487
経常費用合計	10,801
経常利益	8,791
当期純利益	8,791
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	8,791
受益権調整引当益	3,916
利益処分額	12,708
受益権収益分配金	12,708
優先受益権	12,708
利益処分額合計	12,708
次期繰越利益	-



本資料の取り扱いについて

本資料は、本ファンドの運用情報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・推奨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。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、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。

本資料には、本ファンドに関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにアセット・マネージャーが作成した図表・データ等が含まれる場合があります。また、これらに対するアセット・マネージャーの現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれる場合があります。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。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、アセット・マネージャーは一切の責任を負いかねます。

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。今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本ファンドのウェブサイト（<https://ir.alterna-x.com/ir001/>）に訂正情報を掲載する予定です。

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。

なお、本資料の著作権及びその他権利は、特段の断りがない限り、当社に帰属しておりますので、当社の明示の同意がない限りにおいて、その全部又は一部の転用・二次利用等はできません。

本ファンドに関するお問い合わせについては、本ファンドのウェブサイトをご利用ください。なお、下記の注意事項に同意頂く必要があります。

- お問い合わせの際に頂いた情報につきましては、アセット・マネージャーからのご回答にのみご利用いたします。詳しくはウェブサイトに掲載の「プライバシーポリシー」をご覧ください。
- 頂いた質問については3営業日を目安に順次ご回答いたします。
- お問い合わせ内容（投資対象不動産に係る個別の詳細なご質問等）により、ご回答できない場合があります。
- お問い合わせ内容によっては、社内外の関係者へ転送の上、ご対応させて頂く場合があります。
- お問い合わせの返信は「mitsui-x.com」のドメインにて行います。こちらのドメインを受信設定及び迷惑メールボックスに送られないようご準備のほどお願いいたします。
- メールアドレスに誤りのある場合、またシステム障害の際には、ご返答できない場合があります。
- アセット・マネージャーからの返答はお問い合わせ頂いた個人宛てにご回答するものであり、ご回答の一部または全部の転用・二次利用はご遠慮ください。