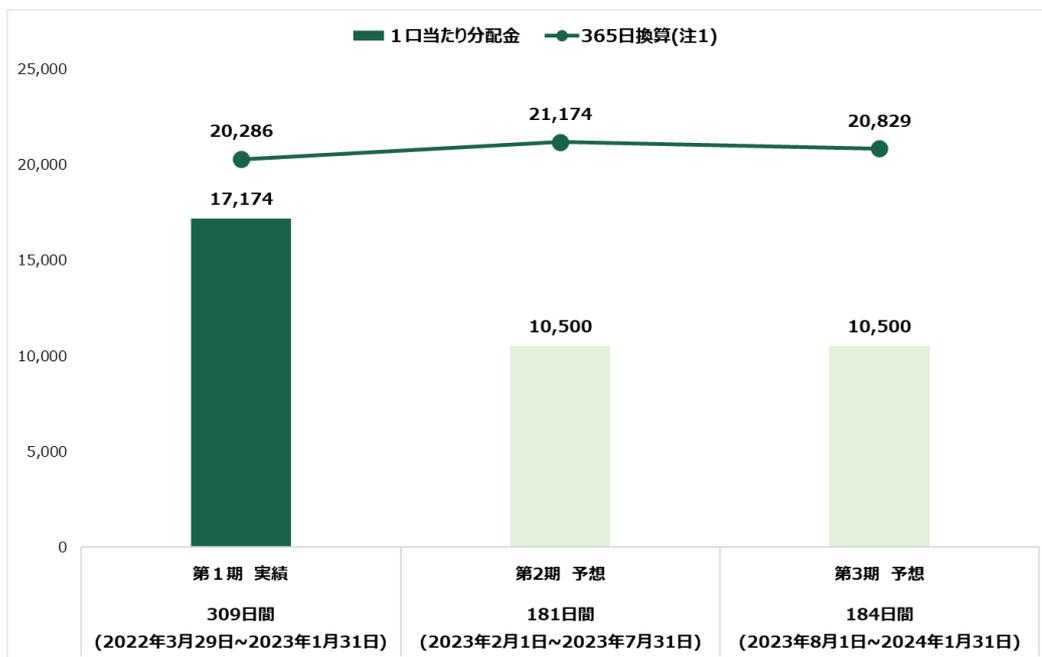




第1期分配金実績および第2期・第3期分配金予想

第1期の分配金実績は、1口当たり17,174円となりました。第2期・第3期の分配金予想は、第1期分配金実績対比（365日換算）で増加する見込みです。

【実績・予想1口当たり分配金（円）】

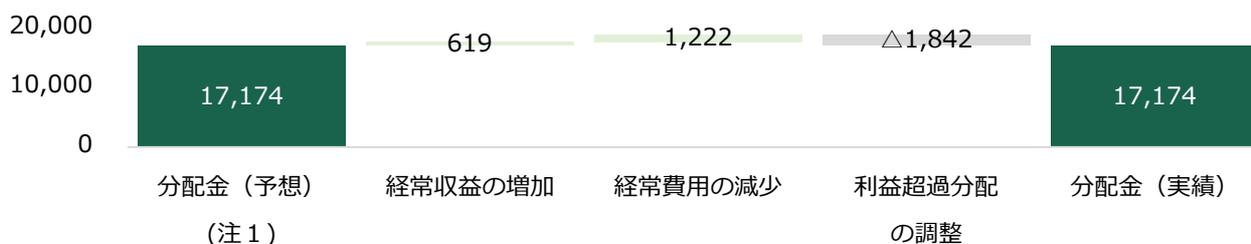


注1：365日換算 = 各期1口あたり分配金の実績又は予想 × 365日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しています。

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。予想対比の増加要因については、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、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期の実績および第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。

(千円)

	第1期 実績 309日間 2022年3月29日~2023年1月31日	第2期 予想 181日間 2023年2月1日~2023年7月31日	第3期 予想 184日間 2023年8月1日~2024年1月31日
經常収益合計	189,376	112,530	112,530
貸貸事業費用	62,311	44,634	45,162
その他經常費用	71,546	42,412	41,581
經常費用合計	133,857	87,047	87,210
当期純利益	55,518	25,482	25,319
受益権調整引当益	16,234	18,382	18,549
当期未処分利益	71,752	43,869	43,869
1口当たり分配金 (円)	17,174	10,500	10,500
365日換算 (円) (注3)	20,286	21,174	20,829

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。



湯宿季の庭・お宿木の葉の運用状況

本物件は、2017年3月から2047年3月までの30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(注)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月末日時点）

(注) 稼働率とは賃貸借契約に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありませんのでご注意ください。



お宿木の葉外観

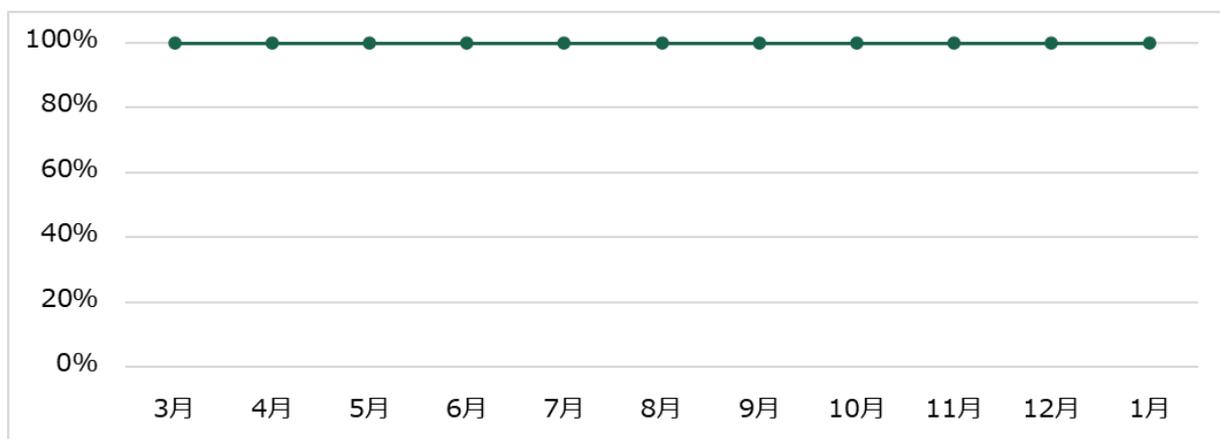


露天風呂



客室

【稼働率推移（2022年3月～2023年1月）】



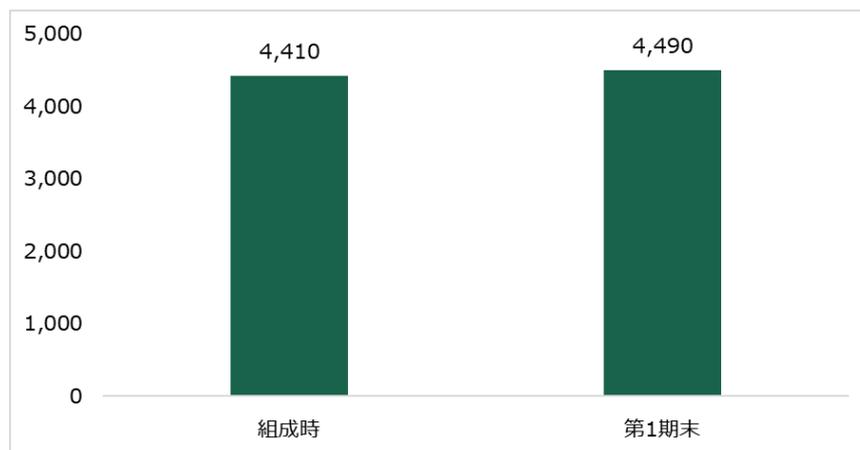


鑑定評価額及び基準価額

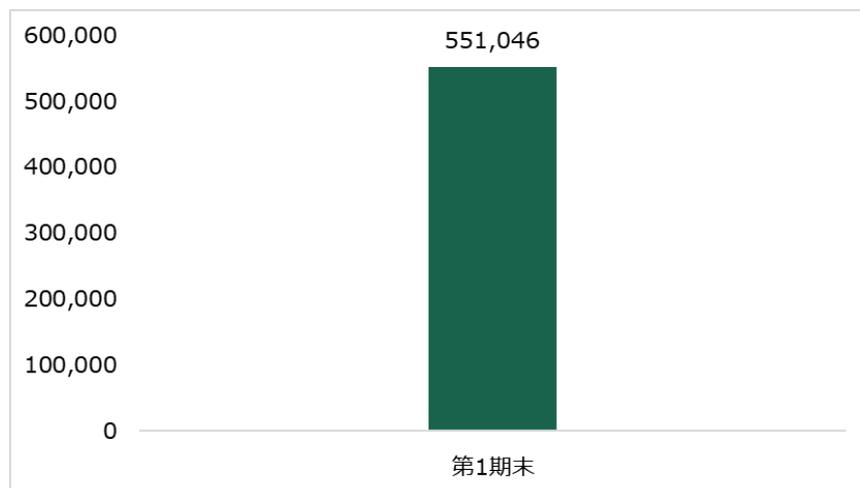
本物件の 2023 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、4,490 百万円となりました。2022 年 2 月 25 日に提出された本ファンドの有価証券届出書に記載の鑑定評価額は 4,410 百万円であり、当該金額と比較して 80 百万円増加しました。

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 2,302 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 551,046 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)】





※監査法人との協議に基づき、流動資産内一部勘定科目名を修正し、貸借対照表を2023/4/17付で更新しております。

第1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	120,932
信託現金及び信託預金	158,058
前払費用	22,001
未取還付消費税等	139,974
流動資産合計	440,966
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,056,037
減価償却累計額	△31,681
信託建物(純額)	1,024,356
信託附属設備	312,209
減価償却累計額	△26,438
信託附属設備(純額)	285,771
信託構築物	53,145
減価償却累計額	△1,594
信託構築物(純額)	51,551
信託土地	2,898,814
有形固定資産合計	4,260,493
投資その他の資産	
長期前払費用	64,891
投資その他の資産合計	64,891
固定資産合計	4,325,384
資産合計	4,766,350
負債の部	
流動負債	
未払費用	15,854
前受収益	20,630
1年内返済予定の長期借入金	157,000
流動負債合計	193,485
固定負債	
長期借入金	2,426,000
信託預り敷金及び保証金	74,000
固定負債合計	2,500,000
負債合計	2,693,485
元本等の部	
元本	
一般受益権	2,089,000
精算受益権	100
受益権調整引当額	△16,234
元本合計	2,072,865
元本等合計	2,072,865
負債元本等合計	4,766,350



第1期 損益計算書

(単位：千円)

	当特定期間 (自 2022年3月29日 至 2023年1月31日)
経常収益	
貸貨事業収入	189,356
銀貸利息	0
その他経常収入	19
経常収益合計	189,376
経常費用	
貸貨事業費用	62,311
資産運用報酬	12,521
受託者報酬	9,804
一般事務委託手数料	1,183
会計監査人費用	1,500
融資関連費用	19,828
支払利息	24,443
その他経常費用	2,265
経常費用合計	133,857
経常利益	55,518
当期純利益	55,518
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	55,518
受益権調整引当益	16,234
利益処分額	71,752
受益権収益分配金	71,752
優先受益権	71,752
利益処分額合計	71,752
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/ir002/>）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。