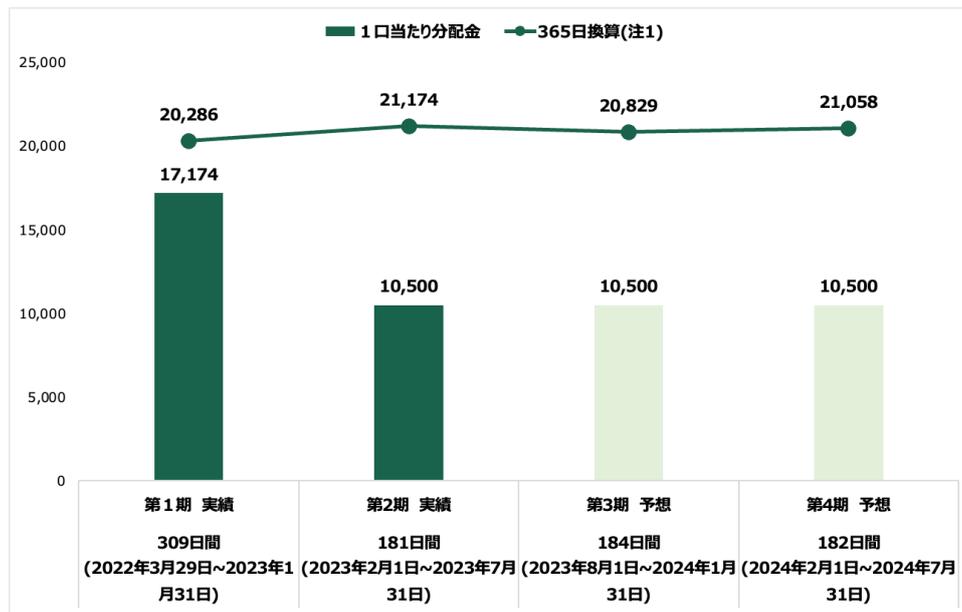


第2期分配金実績および第3期・第4期分配金予想

第2期の分配金実績は、1口当たり10,500円となりました。第3期・第4期の分配金予想は、第2期分配金実績と同額の見込みです。

【実績・予想 1口当たり分配金（円）】

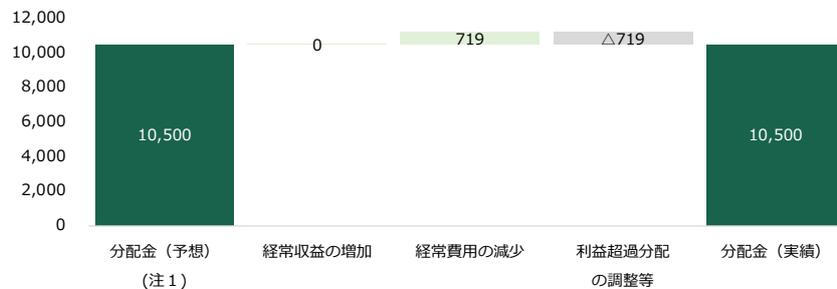


注1：365日換算 = 各期1口あたり分配金の実績又は予想 × 365日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しています。

第2期分配金の予実対比

第2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、本ファンドの資産・マネージャーが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 309日間 2022年3月29日~2023年1月31日	第2期 実績 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	第4期 予想 182日間 2024年2月1日~2024年7月31日
経常収益合計	189,376	112,531	112,530	112,530
賃貸事業費用	62,311	42,918	45,162	44,810
その他経常費用	71,546	41,125	42,047	41,581
経常費用合計	133,857	84,044	87,210	86,391
当期純利益	55,518	28,487	25,319	26,138
受益権調整引当益	16,234	15,381	18,549	17,730
当期末処分利益	71,752	43,869	43,869	43,869
1口当たり分配金 (円)	17,174	10,500	10,500	10,500
365日換算 (円) (注3)	20,286	21,174	20,829	21,058

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7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

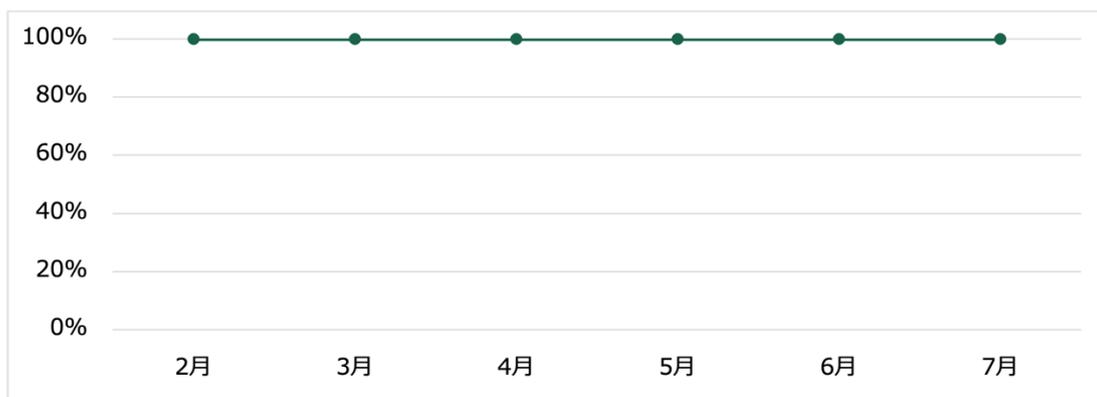


露天風呂



客室

【稼働率推移（2023年2月～2023年7月）】



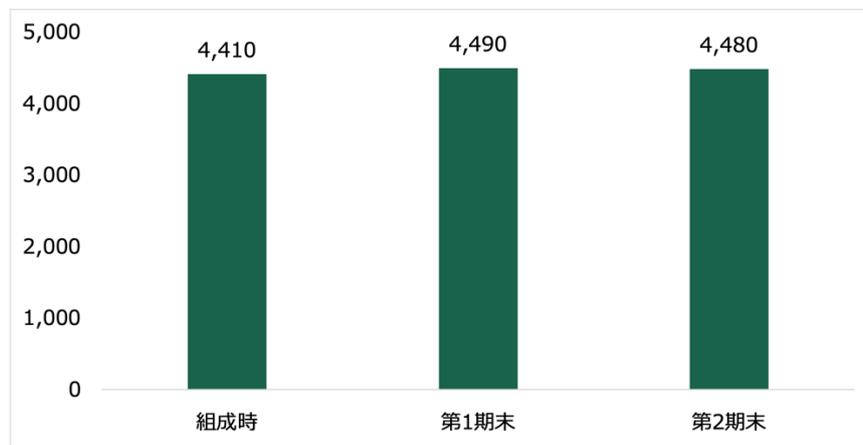


鑑定評価額及び基準価額

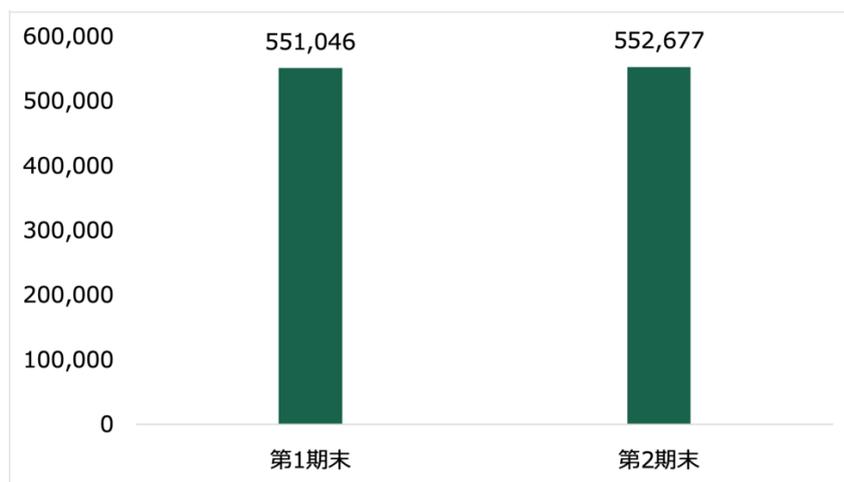
本物件の 2023 年 7 月 31 日時点の鑑定評価額は、4,480 百万円となりました。2023 年 1 月 31 日時点の本物件の鑑定評価額は 4,490 百万円であり、当該金額と比較して 10 百万円減少しました。

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 2,309 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 552,677 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 - 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)】





貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2023年1月31日現在)	当特定期間 (2023年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	120,932	131,725
信託現金及び信託預金	158,058	153,561
前払費用	22,001	24,554
未収還付消費税等	139,974	—
流動資産合計	440,966	309,840
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	1,056,037	1,056,037
減価償却累計額	△31,681	△48,577
信託建物（純額）	1,024,356	1,007,459
信託附属設備	312,209	312,209
減価償却累計額	△26,438	△40,886
信託附属設備（純額）	285,771	271,323
信託構築物	53,145	53,145
減価償却累計額	△1,594	△2,444
信託構築物（純額）	51,551	50,700
信託土地	2,898,814	2,898,814
有形固定資産合計	4,260,493	4,228,298
投資その他の資産		
長期前払費用	64,891	58,834
投資その他の資産合計	64,891	58,834
固定資産合計	4,325,384	4,287,133
資産合計	4,766,350	4,596,973
負債の部		
流動負債		
未払費用	15,854	9,397
未払消費税等	—	9,461
前受収益	20,630	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	39,489
固定負債		
長期借入金	2,426,000	2,426,000
信託預り敷金及び保証金	74,000	74,000
固定負債合計	2,500,000	2,500,000
負債合計	2,693,485	2,539,489
元本等の部		
元本		
一般受益権	2,089,000	2,089,000
精算受益権	100	100
受益権調整引当額	△16,234	△31,615
元本合計	2,072,865	2,057,484
元本等合計	2,072,865	2,057,484
負債元本等合計	4,766,350	4,596,973



損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2022年3月29日 至 2023年1月31日)	当特定期間 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	189,356	112,530
銀貸利息	0	0
その他経常収入	19	0
経常収益合計	189,376	112,531
経常費用		
貸貸事業費用	62,311	42,918
資産運用報酬	12,521	7,149
受託者報酬	9,804	5,763
一般事務委託手数料	1,183	685
会計監査人費用	1,500	1,000
融資関連費用	19,828	10,815
支払利息	24,443	14,392
その他経常費用	2,265	1,321
経常費用合計	133,857	84,044
経常利益	55,518	28,487
当期純利益	55,518	28,487
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	55,518	28,487
受益権調整引当益	16,234	15,381
利益処分額		
受益権収益分配金	71,752	43,869
一般受益権	71,752	43,869
利益処分額合計	71,752	43,869
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合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。