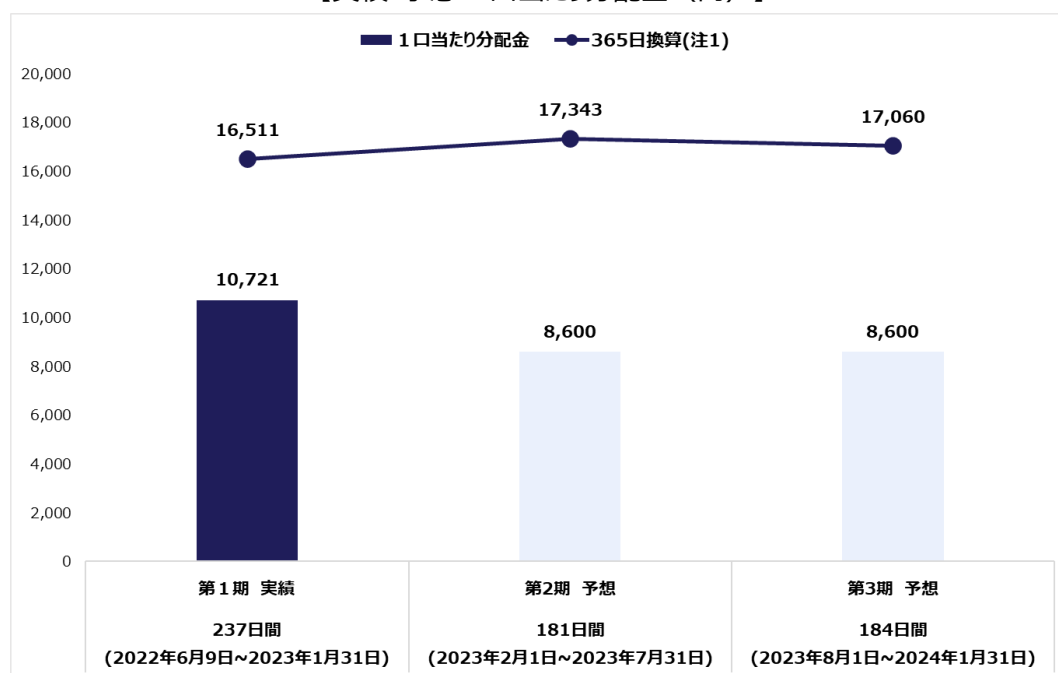




第 1 期分配金実績および第 2 期・第 3 期分配金予想

第 1 期の分配金実績は、1 口当たり 10,721 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）】

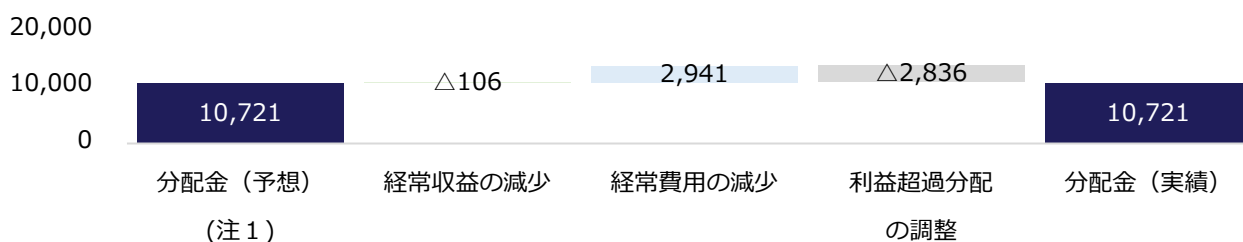


注 1： 365 日換算 = 各期 1 口あたり分配金の実績又は予想 × 365 日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。金額については、単位未満の数値は四捨五入して表示しています。

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 237日間 2022年6月9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
経常収益合計	84,715	66,979	67,456
貸貸事業費用	35,380	31,097	31,360
その他経常費用	23,266	18,817	18,992
経常費用合計	58,647	49,915	50,352
当期純利益	26,067	17,064	17,103
受益権調整引当益	12,935	14,220	14,183
当期末処分利益	39,002	31,286	31,286
1口当たり分配金(円)	10,721	8,600	8,600
365日換算(円)(注3)	16,511	17,343	17,060

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。

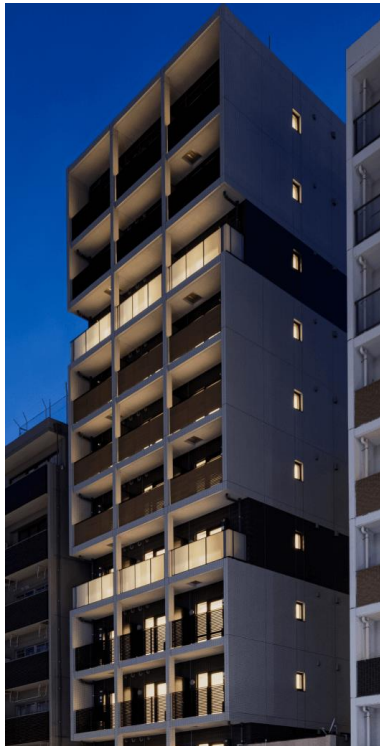
注2：金額については、単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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。

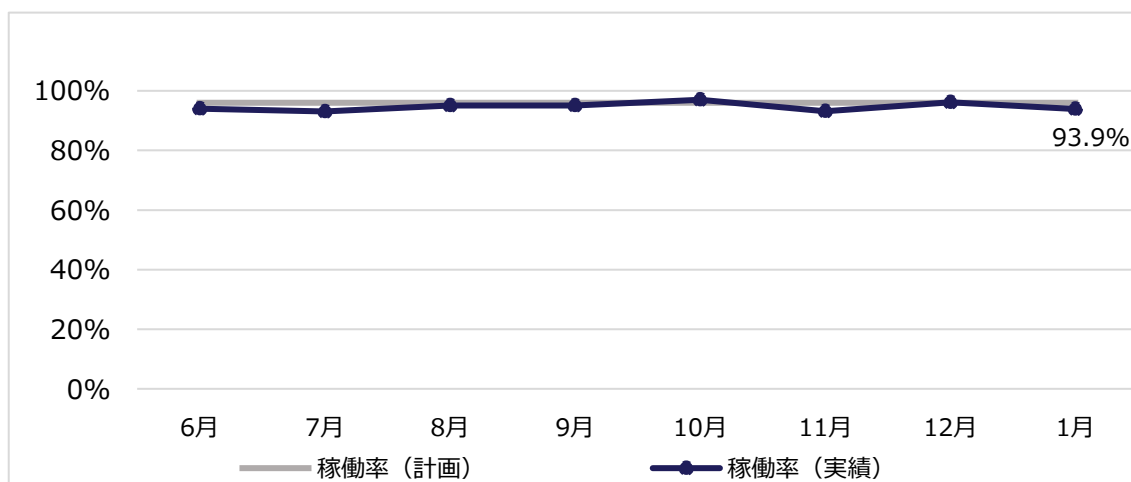


ALTERNA レジデンス 3 物件の運用状況

2023 年 1 月末時点の 3 物件平均稼働率は、一時的に解約件数が多くなり 93.9%となりましたが、2022 年 6 月から 2023 年 1 月の平均稼働率は 94.7%と概ね計画通りの推移となりました。特段問題無く、運営を継続しております。



【3 物件平均稼働率推移（2022 年 6 月～2023 年 1 月）】



（注）3 物件平均稼働率は、総稼働面積を総賃貸可能面積で除した数値です。

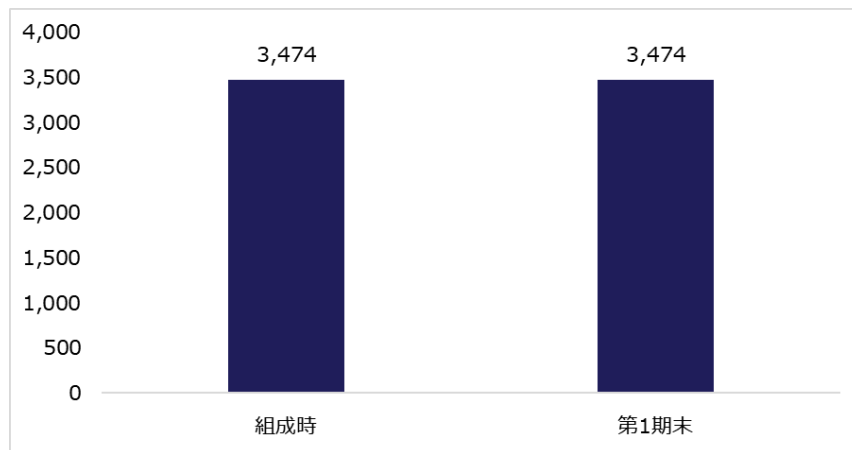


鑑定評価額及び基準価額

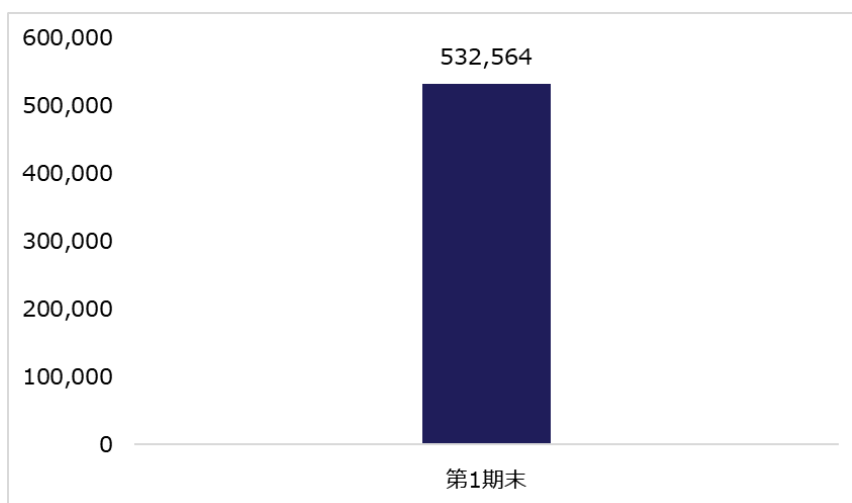
本物件の 2023 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、3,474 百万円となりました。2022 年 5 月 12 日に提出された本ファンドの有価証券届出書に記載の鑑定評価額は 3,474 百万円であり、当該金額と同額となりました。

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 1,937 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 532,564 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）】





※監査法人との協議に基づき、流動負債内一部勘定科目の組み替えを実施し、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	49,287
信託現金及び信託預金	36,793
前払費用	4,096
未収入金	94
流動資産合計	90,272
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	777,155
減価償却累計額	△8,548
信託建物（純額）	768,606
信託附属設備	284,384
減価償却累計額	△7,640
信託附属設備（純額）	276,743
信託構築物	14,665
減価償却累計額	△351
信託構築物（純額）	14,313
信託土地	2,147,134
有形固定資産合計	3,206,798
投資その他の資産	
長期前払費用	21,906
投資その他の資産合計	21,906
固定資産合計	3,228,704
繰延資産	
開業費	28,068
繰延資産合計	28,068
資産合計	3,347,045
負債の部	
流動負債	
未払金	2,113
未払費用	8,471
前受収益	11,073
その他	1,388
流動負債合計	23,046
固定負債	
長期借入金	1,650,000
信託預り敷金及び保証金	3,721
固定負債合計	1,653,721
負債合計	1,676,767
元本等の部	
元本	
一般受益権	1,683,203
精算受益権	10
受益権調整引当額	△12,935
元本合計	1,670,278
元本等合計	1,670,278
負債元本等合計	3,347,045



第 1 期 損益計算書

(単位：千円)

当特定期間
(自 2022年6月9日
至 2023年1月31日)

経常収益	
貸貨事業収入	84,714
銀貨利息	0
その他経常収入	0
経常収益合計	84,715
経常費用	
貸貨事業費用	35,380
資産運用報酬	3,253
受託者報酬	5,432
一般事務委託手数料	435
会計監査人費用	1,000
融資関連費用	2,655
支払利息	4,436
開業費償却	4,318
その他経常費用	1,736
経常費用合計	58,647
経常利益	26,067
当期純利益	26,067
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	26,067
受益権調整引当益	12,935
利益処分額	39,002
受益権収益分配金	39,002
一般受益権	39,002
利益処分額合計	39,002
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/ir003/>）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。