



1. 投資成果

当初発行価格（1口当たり500,000円）に対して、信託期間累計で、投資元本を含めて1口当たり570,622円の分配となりました。投資期間の利益を年率に換算すると、年5.5%の利回りに相当し、募集当初の予想利回り3.3%（注1）を上回る結果となっています。主な増加要因は不動産等売却益です。

（注1）第1期・第2期平均値です。

単位：円

1口当たり発行価格	500,000
1口当たり分配額 （最終期）	534,101
1口当たり分配金総額 （信託期間累計）	570,622

運用期間につきましては、当初約7年間の予定でしたが、早期売却することにより、当初発行価格を基準とし累計分配額の最大化を図れると判断し、運用期間約2.6年間での早期償還となりました。

2. 不動産等売却益の内訳

不動産のデジタル証券～ALTERNA レジデンス 新宿中落合・経堂・門前仲町～（譲渡制限付）の裏付資産である「ALTERNA 新宿中落合」、「ALTERNA 経堂」、「ALTERNA 門前仲町」の不動産信託受益権すべてを譲渡したことにより、不動産等売却益は347,027千円となりました。

単位：千円

不動産等売却収入	3,475,000
不動産等売却原価	3,088,329
その他売却費用	39,642
不動産等売却益	347,027

（注）個々の物件（ALTERNA 新宿中落合、ALTERNA 経堂、ALTERNA 門前仲町）の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、不動産等売却収入につきましても合計で表示しています。



3. 損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)	当特定期間 (自 2024年 8月 1日 至 2024年12月30日)
経常収益		
貸貸事業収入	73,296	24,776
不動産等売却益	—	347,027
銀貸利息	5	501
その他経常収入	0	11
経常収益合計	73,301	372,317
経常費用		
貸貸事業費用	31,725	15,347
資産運用報酬	2,494	2,486
受託者報酬	4,155	10,540
一般事務委託手数料	435	435
会計監査人費用	1,000	—
融資関連費用	1,991	19,967
支払利息	4,278	1,950
開業費償却	3,238	18,352
その他経常費用	2,016	657
経常費用合計	51,335	69,736
経常利益	21,966	302,580
当期純利益	21,966	302,580
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	21,966	302,580
受益権調整引当益	9,320	—
利益処分額		
受益権収益分配金	31,286	259,858
一般受益権	31,286	259,855
精算受益権	—	3
受益権調整戻入額	—	42,665
利益処分額合計	31,286	302,523
次期繰越利益	—	56



4. 貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2024年7月31日現在)	当特定期間 (2024年12月30日現在)
資産の部		
流動資産		
銀行勘定貸	66,459	11,437
信託現金及び信託預金	40,450	—
前払費用	4,286	—
未収入金	114	—
流動資産合計	111,309	11,437
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	777,155	—
減価償却累計額	△27,200	—
信託建物（純額）	749,955	—
信託建物附属設備	284,384	—
減価償却累計額	△24,786	—
信託建物附属設備（純額）	259,597	—
信託構築物	14,665	—
減価償却累計額	△1,143	—
信託構築物（純額）	13,521	—
信託土地	2,147,134	—
有形固定資産合計	3,170,208	—
投資その他の資産		
長期前払費用	15,931	—
投資その他の資産合計	15,931	—
固定資産合計	3,186,140	—
繰延資産		
開業費	18,352	—
繰延資産合計	18,352	—
資産合計	3,315,802	11,437
負債の部		
流動負債		
未払金	2,024	—
未払費用	7,440	490
前受収益	11,898	—
未払消費税等	140	10,889
その他	453	—
流動負債合計	21,957	11,380
固定負債		
長期借入金	1,650,000	—
信託預り敷金及び保証金	3,297	—
固定負債合計	1,653,297	—
負債合計	1,675,255	11,380
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	△42,665	—
元本合計	1,640,547	—
留保金		
次期繰越利益又は次期繰越損失（△）	—	56
留保金合計	—	56
元本等合計	1,640,547	56
負債元本等合計	3,315,802	11,437



5. 注記事項

1 口当たり分配額及び元本償還額の内訳は以下の通りです。なお、本信託の元本償還額は、当初発行価格に相当する金額と同一ではありません。これは、受益証券発行信託計算規則に基づき、当初委託者の直近の貸借対照表上に記載された帳簿価額を基準としているため、両者の間に乖離が生じる場合があるためです。

資産運用会社といたしましては、当初発行価格を基準とし、累計分配額の最大化を目標に運用を行っております。

単位：円

	第1期	第2期	第3期	第4期	最終期 2024年8月1日 ~2024年12月30日	累計
1口当たり分配額	10,721	8,600	8,600	8,600	534,101	570,622
分配額	10,721	8,600	8,600	8,600	71,428	107,949
元本償還額	—	—	—	—	462,673	462,673



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がある場合、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。