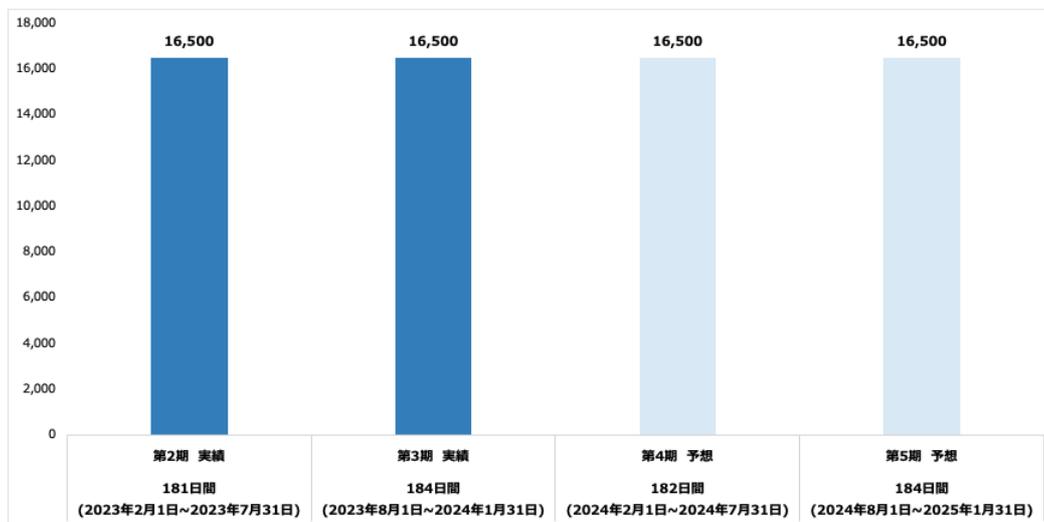




## 第3期分配金実績および第4期・第5期分配金予想

第3期の分配金実績は、1口当たり16,500円となりました。第4期の分配金予想は、前回予想から変わらず16,500円となります。第5期分配金も第4期と同額の16,500円を予定しております。

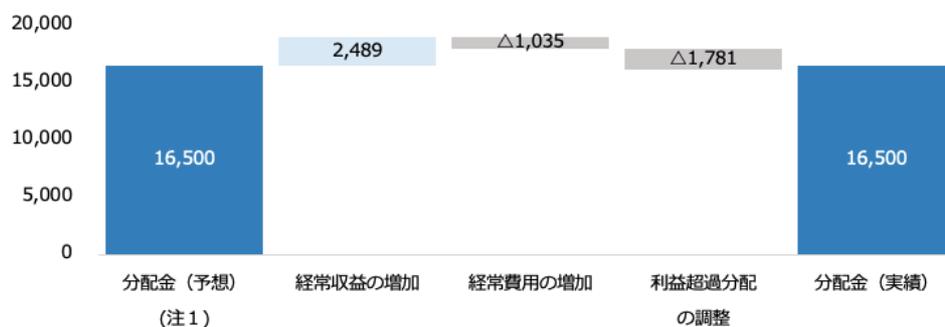
【実績・予想1口当たり分配金（円）】



## 第3期分配金の予実対比

第3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、本ファンドのアセット・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・第3期の実績および第4期・第5期の予想詳細については下記をご参照ください。

(千円)

	第2期 実績 181日間 2023年2月1日～2023年7月31日	第3期 実績 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	第5期 予想 184日間 2024年8月1日～2025年1月31日
経常収益合計	68,746	72,142	68,683	68,683
貸貸事業費用	25,484	25,412	27,153	25,726
その他経常費用	29,965	30,185	28,701	28,826
経常費用合計	55,449	55,597	55,855	54,553
当期純利益	13,296	16,545	12,828	14,130
受益権調整引当益	16,948	13,699	17,415	16,114
当期未処分利益	30,244	30,244	30,244	30,244
1口当たり分配金 (円)	16,500	16,500	16,500	16,500

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。

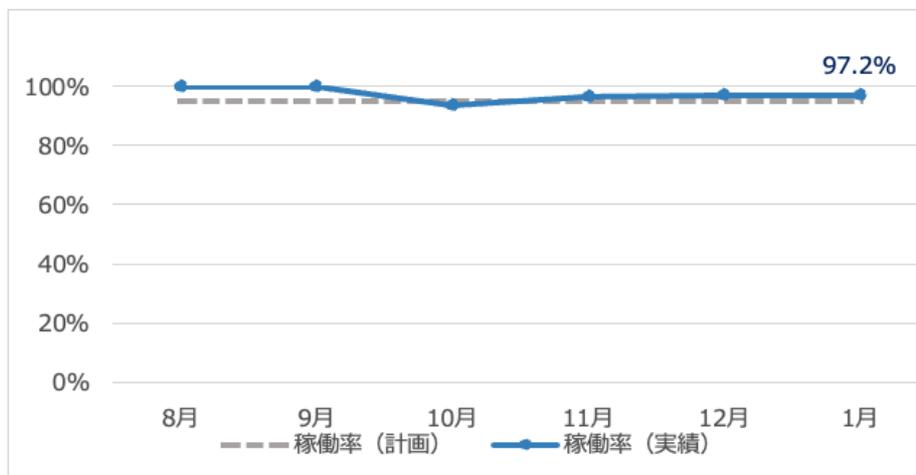


## ALTERNA レジデンス 2 物件の運用状況

2024 年 1 月末時点の 2 物件平均稼働率は、97.2%となりました。また、2023 年 8 月から 2024 年 1 月の平均稼働率は 97.5%と計画を上回る推移となりました。特段問題無く、運営を継続しております。



【 2 物件平均稼働率推移（2023 年 8 月～2024 年 1 月） 】



(注) 2 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。

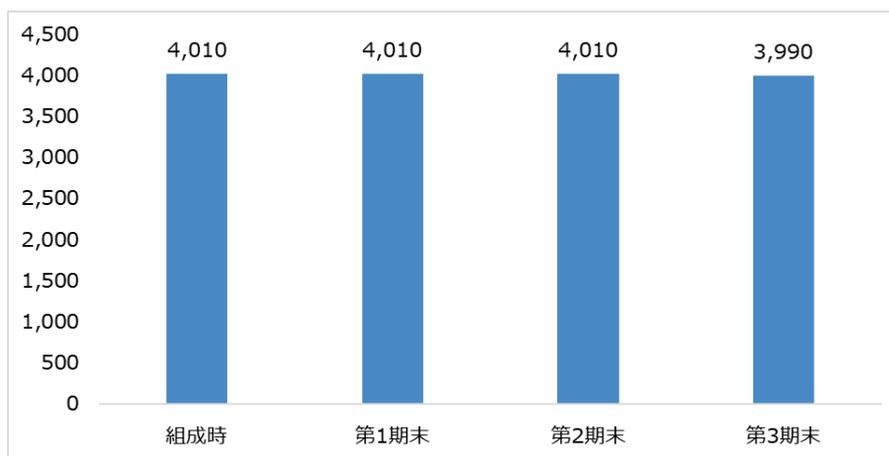


## 鑑定評価額及び基準価額

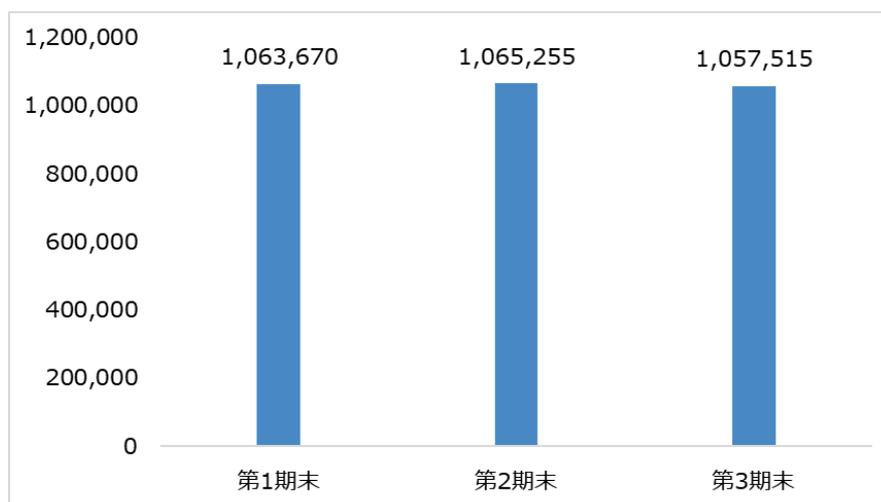
本物件の 2024 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、3,990 百万円となりました。2023 年 7 月 31 日時点の本物件の鑑定評価額は 4,010 百万円であり、前回より 20 百万円減少しました。なお、決算期末日後に、モアリッシュ代官山の地下 1 階・事務所テナントから解約申請を受け、当該区画の賃貸状況を保守的に見積もるべきであるとアセット・マネージャーが判断し、テナントの状況を踏まえて鑑定評価額を更新しています。

以上の結果、本ファンドの 2024 年 1 月 31 日時点の基準価額は 1,938 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,057,515 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、「(総資産額 - 無形固定資産 + 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)】





## 第3期 貸借対照表

(単位：千円)

	前特定期間 (2023年7月31日現在)	当特定期間 (2024年1月31日現在)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
普通預金	54,187	62,411
信託現金及び信託預金	67,634	65,022
前払費用	47	222
未収入金	15	15
流動資産合計	121,885	127,671
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	598,427	598,427
減価償却累計額	△9,568	△14,652
信託建物(純額)	588,859	583,775
信託建物附属設備	148,222	148,222
減価償却累計額	△6,785	△10,461
信託建物附属設備(純額)	141,436	137,760
信託構築物	6,002	6,002
減価償却累計額	△203	△313
信託構築物(純額)	5,798	5,688
信託工具、器具及び備品	-	346
減価償却累計額	-	△4
信託工具、器具及び備品(純額)	-	341
信託土地	3,031,306	3,031,306
有形固定資産合計	3,767,401	3,758,873
投資その他の資産		
長期前払費用	31,363	28,750
投資その他の資産合計	31,363	28,750
固定資産合計	3,798,765	3,787,623
繰延資産		
開業費	68,358	59,988
繰延資産合計	68,358	59,988
資産合計	3,989,009	3,975,283
<b>負債の部</b>		
流動負債		
未払金	7,958	8,003
未払消費税等	453	998
未払費用	92	93
未払利息	38	38
前受収益	10,174	9,952
その他	227	41
流動負債合計	18,945	19,128
固定負債		
長期借入金	2,150,000	2,150,000
信託預り敷金及び保証金	10,316	10,106
固定負債合計	2,160,316	2,160,106
負債合計	2,179,261	2,179,234
<b>元本等の部</b>		
元本		
一般受益権	1,833,000	1,833,000
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	△23,261	△36,961
元本合計	1,809,748	1,796,048
元本等合計	1,809,748	1,796,048
負債元本等合計	3,989,009	3,975,283



## 第3期 損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	当特定期間 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	68,745	71,542
その他経常収入	0	600
経常収益合計	68,746	72,142
経常費用		
貸貸事業費用	25,484	25,412
資産運用報酬	4,003	3,989
受託者報酬	5,376	5,445
会計監査人費用	1,000	1,000
融資関連費用	2,613	2,613
支払利息	6,920	7,035
開業費償却	8,370	8,370
その他経常費用	1,680	1,731
経常費用合計	55,449	55,597
経常利益	13,296	16,545
当期純利益	13,296	16,545
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,296	16,545
受益権調整引当益	16,948	13,699
利益処分額		
受益権収益分配金	30,244	30,244
一般受益権	30,244	30,244
利益処分額合計	30,244	30,244
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/ir004/>）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。