

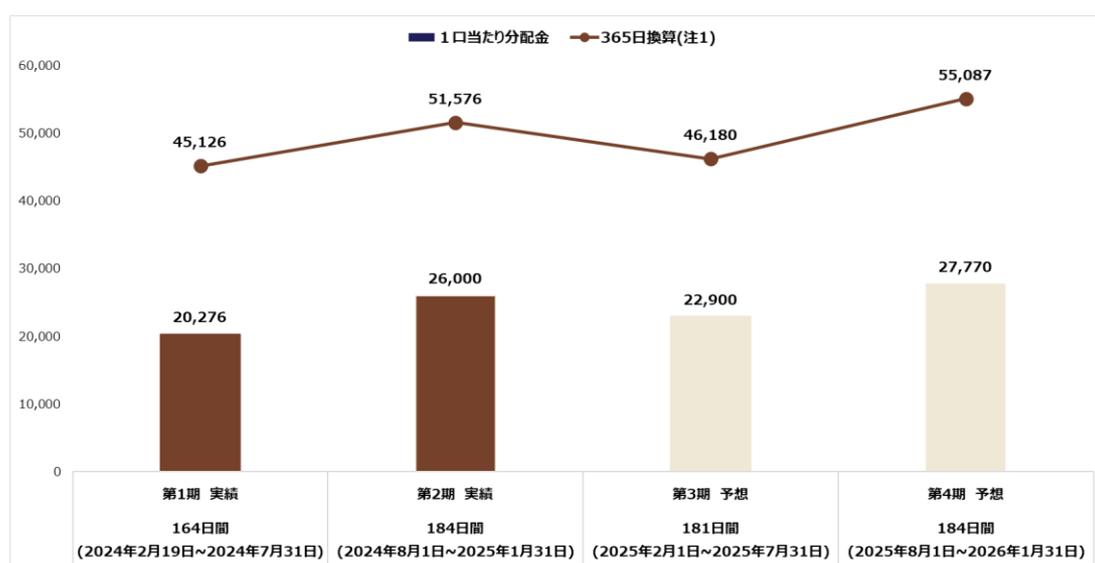


第2期分配金実績および第3期・第4期分配金予想

第2期の分配金実績は、1口当たり26,000円となりました。第3期分配金予想は22,900円、第4期分配金予想は27,700円を予定しております。

なお、第2期及び第4期は売上が大きい月を第1期及び第3期より多く含むことから、分配金実績及び分配金予想が第1期及び第3期より高くなっています。

【実績・予想 1口当たり分配金（円）】

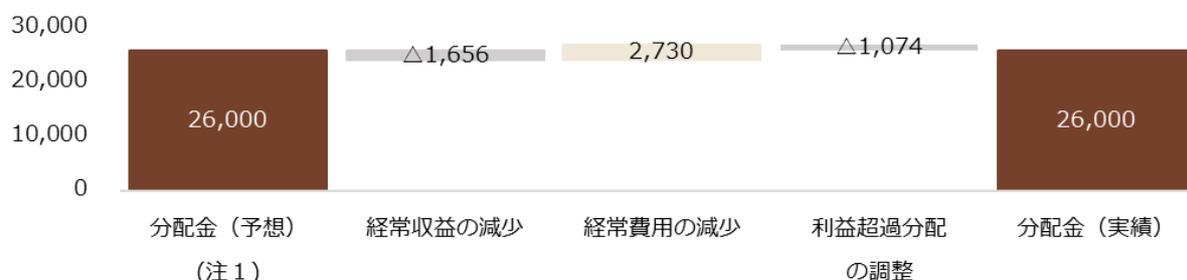


注1：365日換算 = 各期1口あたり分配金の実績又は予想 × 365日 ÷ 各期運用日数にて算出しております。

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、本ファインドの資産・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 164日間 2024年2月19日~2024年7月31日	第2期 実績 184日間 2024年8月1日~2025年1月31日	第3期 予想 181日間 2025年2月1日~2025年7月31日	第4期 予想 184日間 2025年8月1日~2026年1月31日
経常収益合計	804,276	960,613	894,576	1,009,194
貸貸事業費用	441,970	523,489	537,321	563,595
その他経常費用	197,880	251,738	234,370	232,411
経常費用合計	639,850	775,228	771,692	796,007
当期純利益	164,425	185,384	122,883	213,186
受益権調整引当益	67,734	112,315	139,321	104,779
当期末処分利益	232,160	297,700	262,205	317,966
1口当たり分配金(円)	20,276	26,000	22,900	27,770

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。



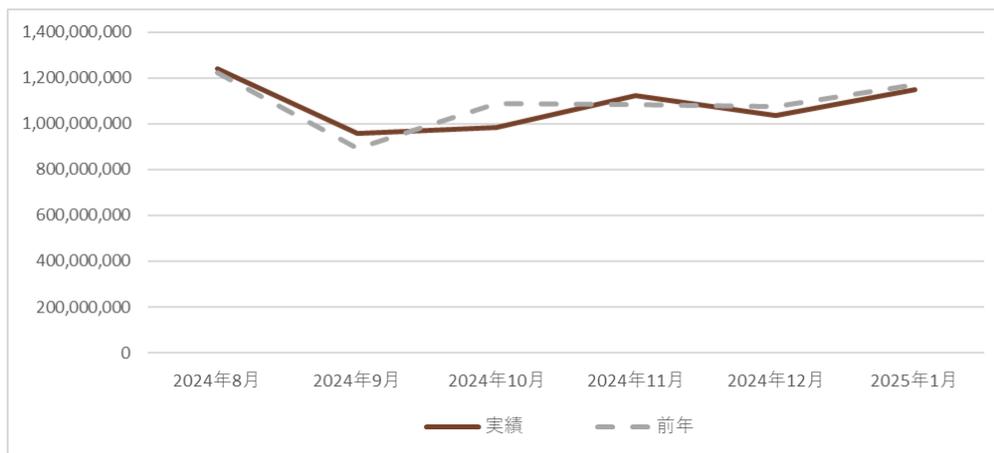
那須・アウトレットモールの運用状況

本物件は、双日商業開発株式会社（以下、「マスターレシー」といいます。）とマスターリース契約（以下、「ML 契約」といいます。）を締結しております。ML 契約とは、賃貸借契約に基づき、エンドテナントがマスターレシーに支払うべき賃料をマスターレシーが物件所有者へ支払う契約形態です。従って、エンドテナントとの賃貸借契約の契約状況や稼働率の変化によってファンドの収益に影響を与えることになります。

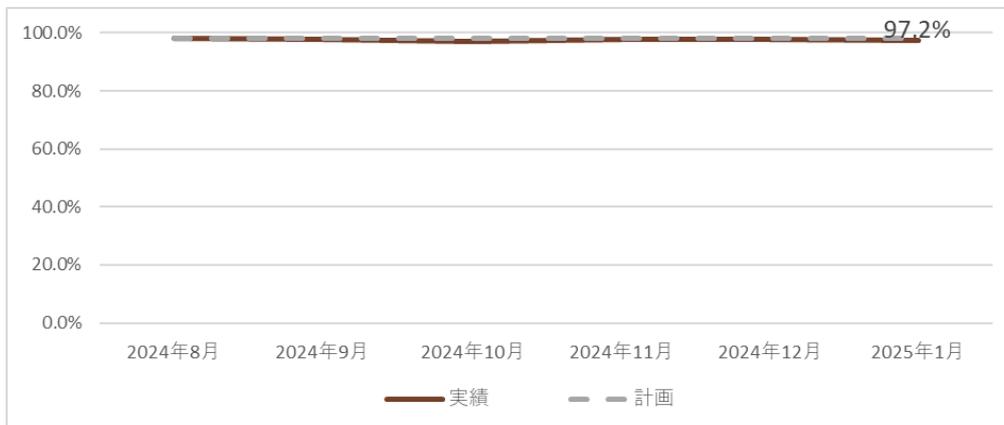
2024年8月から2025年1月の全館売上累計は64.9億円となり、前年同期間対比0.3億円の減少となりました。

2025年1月31日時点の稼働率は97.2%となりました。2024年8月から2025年1月の平均稼働率は97.6%と計画に近い推移となりました。

【全館売上推移（2024年8月～2025年1月）】



【稼働率推移（2024年8月～2025年1月）】



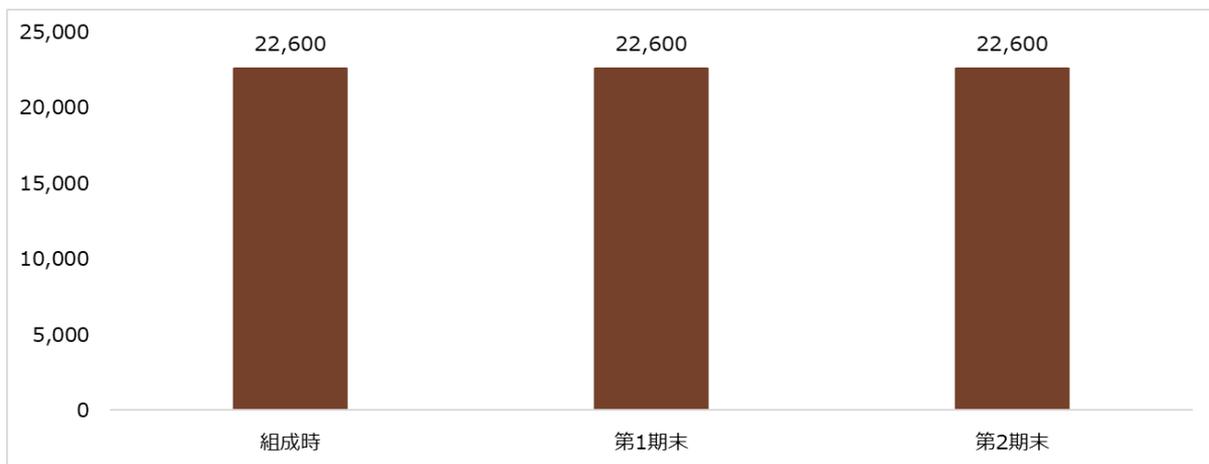


鑑定評価額及び基準価額

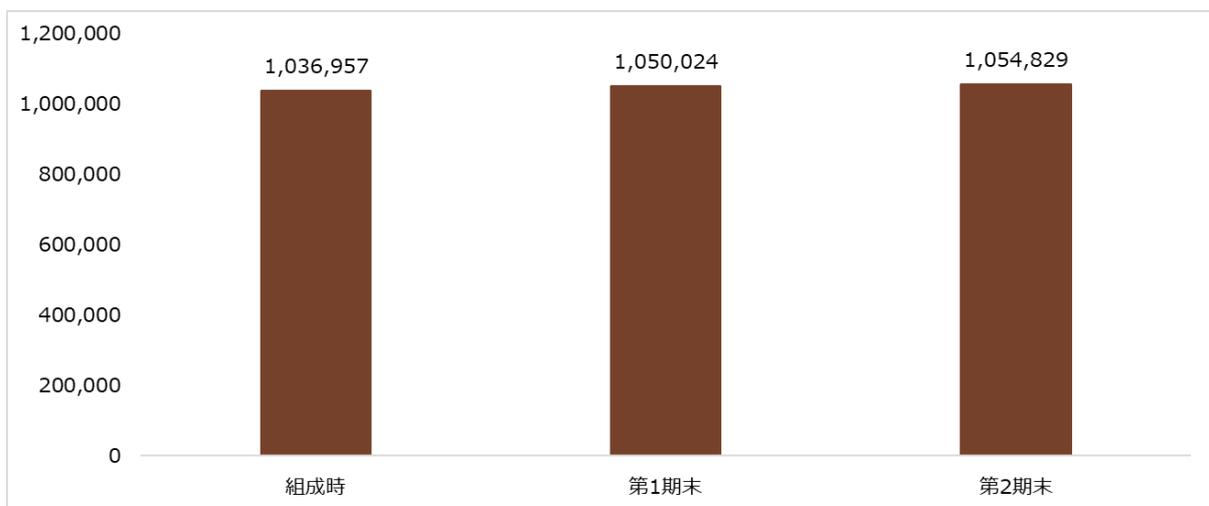
本物件の 2025 年 1 月 31 日時点の鑑定評価額は、22,600 百万円となりました。2024 年 7 月 31 日時点の本物件の鑑定評価額は 22,600 百万円であり、当該金額と同額となりました。

以上の結果、本ファンドの 2025 年 1 月 31 日時点の基準価額は 12,077 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,054,829 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 - (長期前払費用 + 繰延資産等) + 不動産の含み益 - 負債総額 - 精算受益権に係る出資額 - 分配予定額) ÷ 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 (2024年 7月31日現在)	当特定期間 (2025年 1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
普通預金	275,984	398,638
信託現金及び信託預金	894,711	851,441
前払費用	38,549	34,970
未収還付消費税等	841,519	798,696
未収入金	172,597	187,764
流動資産合計	2,223,361	2,271,510
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,154,487	5,162,105
減価償却累計額	△88,868	△177,880
信託建物(純額)	5,065,619	4,984,224
信託建物附属設備	1,138,392	1,142,055
減価償却累計額	△48,605	△97,592
信託建物附属設備(純額)	1,089,786	1,044,462
信託構築物	1,476,311	1,489,805
減価償却累計額	△25,189	△50,573
信託構築物(純額)	1,451,122	1,439,232
信託機械装置	-	9,444
減価償却累計額	-	△594
信託機械装置(純額)	-	8,849
信託工具、器具及び備品	6,990	29,859
減価償却累計額	△134	△2,710
信託工具、器具及び備品(純額)	6,855	27,149
信託土地	13,810,794	13,810,794
信託建設仮勘定	2,860	6,820
有形固定資産合計	21,427,038	21,321,532
投資その他の資産		
長期前払費用	83,996	71,997
差入保証金	48,000	48,000
投資その他の資産合計	131,996	119,997
固定資産合計	21,559,035	21,441,529
繰延資産		
開業費	448,444	398,617
繰延資産合計	448,444	398,617
資産合計	24,230,841	24,111,657
負債の部		
流動負債		
未払金	36,106	-
未払費用	129,016	163,817
未払利息	376	492
1年内返済予定の長期借入金	746,700	746,700
その他	1,141	2,137
流動負債合計	913,340	913,148
固定負債		
長期借入金	11,500,000	11,500,000
信託預り敷金及び保証金	435,224	428,549
固定負債合計	11,935,224	11,928,549
負債合計	12,848,565	12,841,697
元本等の部		
元本		
一般受益権	11,450,000	11,450,000
精算受益権	10	10
受益権調整引当額	△67,734	△180,049
元本合計	11,382,275	11,269,960
元本等合計	11,382,275	11,269,960
負債元本等合計	24,230,841	24,111,657



損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2024年 2月19日 至 2024年 7月31日)	当特定期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	804,276	960,055
銀貸利息	-	0
その他経常収入	0	557
経常収益合計	804,276	960,613
経常費用		
貸貸事業費用	441,970	523,489
資産運用報酬	51,857	78,000
受託者報酬	21,953	24,429
会計監査人費用	-	3,000
融資関連費用	11,999	11,999
支払利息	49,391	69,429
開業費償却	49,827	49,827
その他経常費用	12,850	15,052
経常費用合計	639,850	775,228
経常利益	164,425	185,384
当期純利益	164,425	185,384
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	164,425	185,384
受益権調整引当益	67,734	112,315
利益処分額		
受益権収益分配金	232,160	297,700
一般受益権	232,160	297,700
利益処分額合計	232,160	297,700
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/ir005/>）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。