

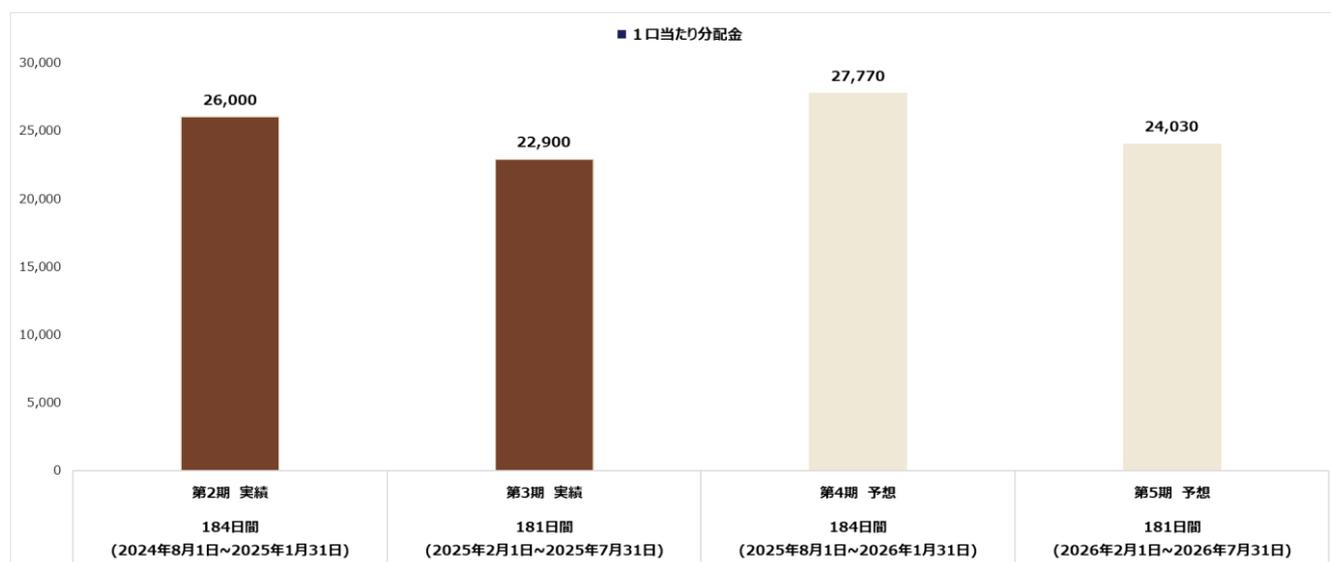


第3期分配金実績および第4期・第5期分配金予想

第3期の分配金実績は、1口当たり22,900円となりました。第4期分配金予想は27,770円、第5期分配金予想は24,030円を予定しております。

なお、第3期及び第5期は、第2期及び第4期に比べて季節要因によって売上が大きくなる月が少ないことから、分配金実績及び分配金予想も第2期及び第4期に比べて低くなっています。

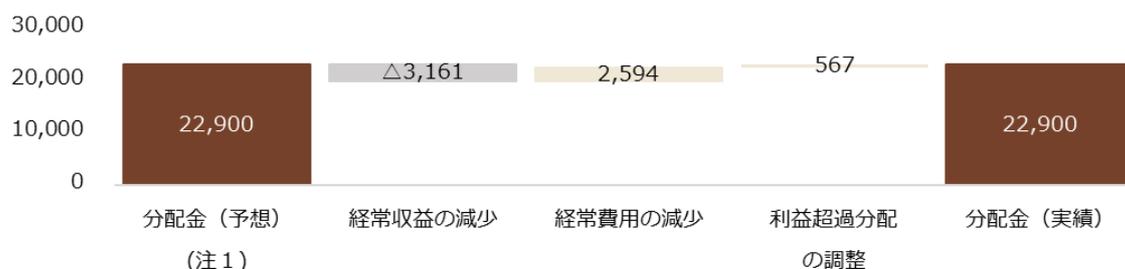
【実績・予想 1口当たり分配金（円）】



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 184日間 2024年8月1日~2025年1月31日	第3期 実績 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	第5期 予想 181日間 2026年2月1日~2026年7月31日
経常収益合計	960,613	858,384	1,009,194	919,383
貸貸事業費用	523,489	523,459	563,595	533,225
その他経常費用	251,738	218,528	242,251	240,688
経常費用合計	775,228	741,988	805,847	773,913
当期純利益	185,384	116,396	203,346	145,469
受益権調整引当益	112,315	145,808	114,619	129,674
当期末処分利益	297,700	262,205	317,966	275,143
1口当たり分配金(円)	26,000	22,900	27,770	24,030

(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。



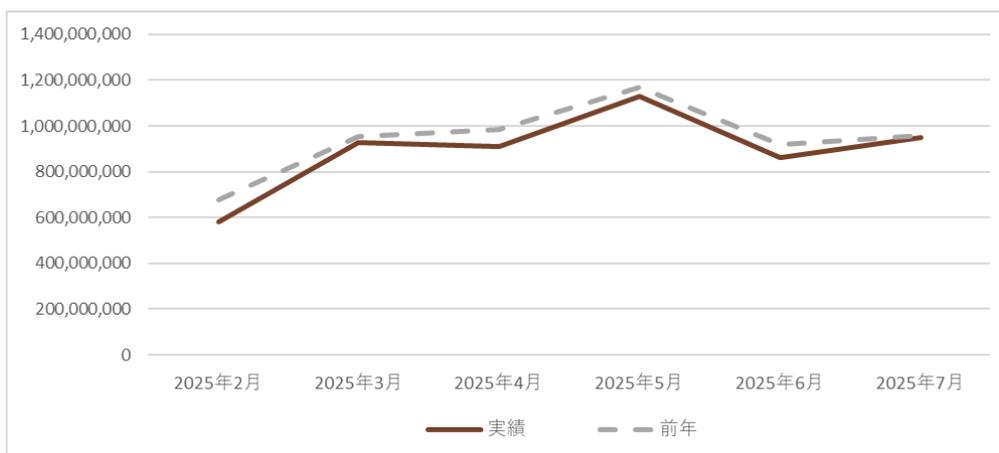
那須・アウトレットモールの運用状況

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。

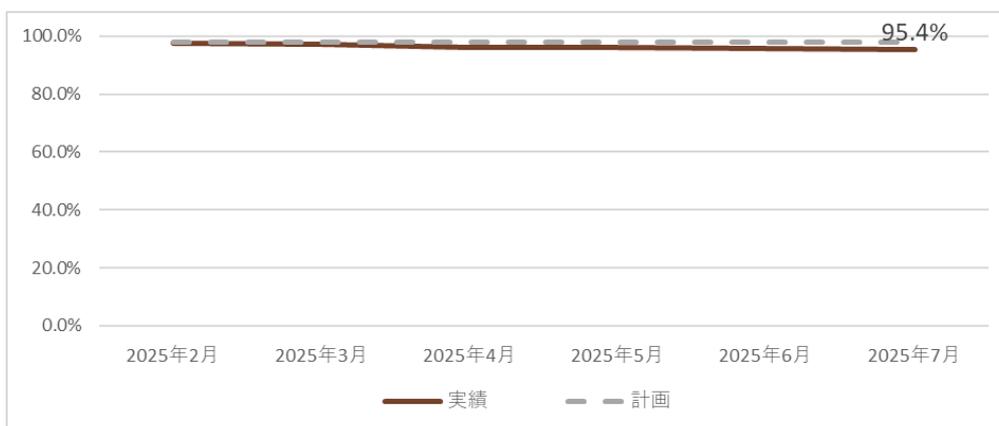
2025年2月から2025年7月の全館売上累計は53.6億円となり、前年同期間対比約3.0億円の減少となりました。

2025年7月31日時点の稼働率は95.4%となりました。2025年2月から2025年7月の平均稼働率は96.4%と計画に近い推移となりました。

【全館売上推移（2025年2月～2025年7月）】



【稼働率推移（2025年2月～2025年7月）】



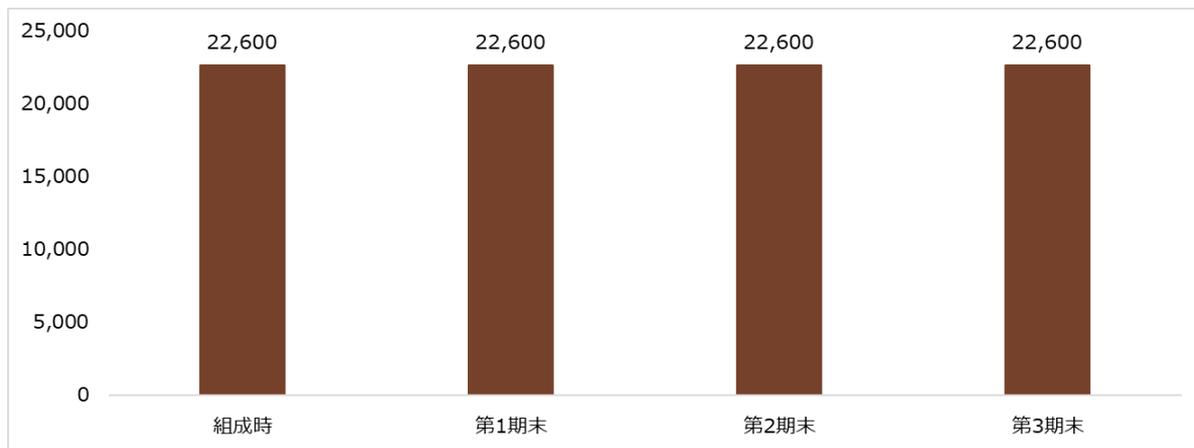


鑑定評価額及び基準価額

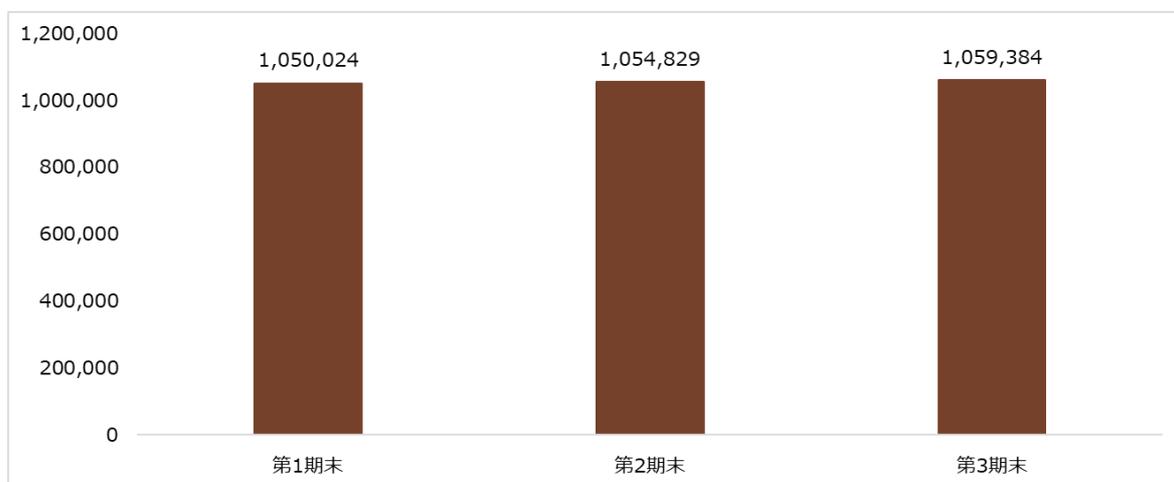
本物件の 2025 年 7 月 31 日時点の鑑定評価額は、22,600 百万円となりました。2025 年 1 月 31 日時点の本物件の鑑定評価額は 22,600 百万円であり、当該金額と同額となりました。

以上の結果、本ファンドの 2025 年 7 月 31 日時点の基準価額は 12,129 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,059,384 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 (2025年 1月31日現在)	当特定期間 (2025年 7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
普通預金	398,638	502,467
信託現金及び信託預金	851,441	852,496
前払費用	34,970	38,804
未収還付消費税等	798,696	-
未収入金	187,764	171,848
流動資産合計	2,271,510	1,565,616
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	5,162,105	5,162,105
減価償却累計額	△177,880	△266,893
信託建物(純額)	4,984,224	4,895,211
信託建物附属設備	1,142,055	1,149,356
減価償却累計額	△97,592	△146,703
信託建物附属設備(純額)	1,044,462	1,002,652
信託構築物	1,489,805	1,500,986
減価償却累計額	△50,573	△76,553
信託構築物(純額)	1,439,232	1,424,433
信託機械及び装置	9,444	9,444
減価償却累計額	△594	△1,189
信託機械及び装置(純額)	8,849	8,254
信託工具、器具及び備品	29,859	34,416
減価償却累計額	△2,710	△5,731
信託工具、器具及び備品(純額)	27,149	28,685
信託土地	13,810,794	13,810,794
信託建設仮勘定	6,820	15,375
有形固定資産合計	21,321,532	21,185,407
投資その他の資産		
長期前払費用	71,997	59,997
差入保証金	48,000	48,000
投資その他の資産合計	119,997	107,997
固定資産合計	21,441,529	21,293,404
繰延資産		
開業費	398,617	348,790
繰延資産合計	398,617	348,790
資産合計	24,111,657	23,207,811
負債の部		
流動負債		
未払金	-	7,689
未払費用	163,817	100,606
未払消費税等	-	42,725
未払利息	492	504
1年内返済予定の長期借入金	746,700	-
その他	2,137	2,767
流動負債合計	913,148	154,293
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	428,549	429,366
固定負債合計	11,928,549	11,929,366
負債合計	12,841,697	12,083,659
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	△180,049	△325,858
元本合計	11,269,960	11,124,151
元本等合計	11,269,960	11,124,151
負債元本等合計	24,111,657	23,207,811



損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日)	当特定期間 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)
経常収益		
貸貸事業収入	960,055	857,674
銀貸利息	0	0
その他経常収入	557	709
経常収益合計	960,613	858,384
経常費用		
貸貸事業費用	523,489	523,459
資産運用報酬	78,000	26,000
受託者報酬	24,429	23,913
会計監査人費用	3,000	3,080
融資関連費用	11,999	11,999
支払利息	69,429	89,174
開業費償却	49,827	49,827
その他経常費用	15,052	14,533
経常費用合計	775,228	741,988
経常利益	185,384	116,396
当期純利益	185,384	116,396
前期繰越利益	-	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	185,384	116,396
受益権調整引当益	112,315	145,808
利益処分額		
受益権収益分配金	297,700	262,205
一般受益権	297,700	262,205
利益処分額合計	297,700	262,205
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。