

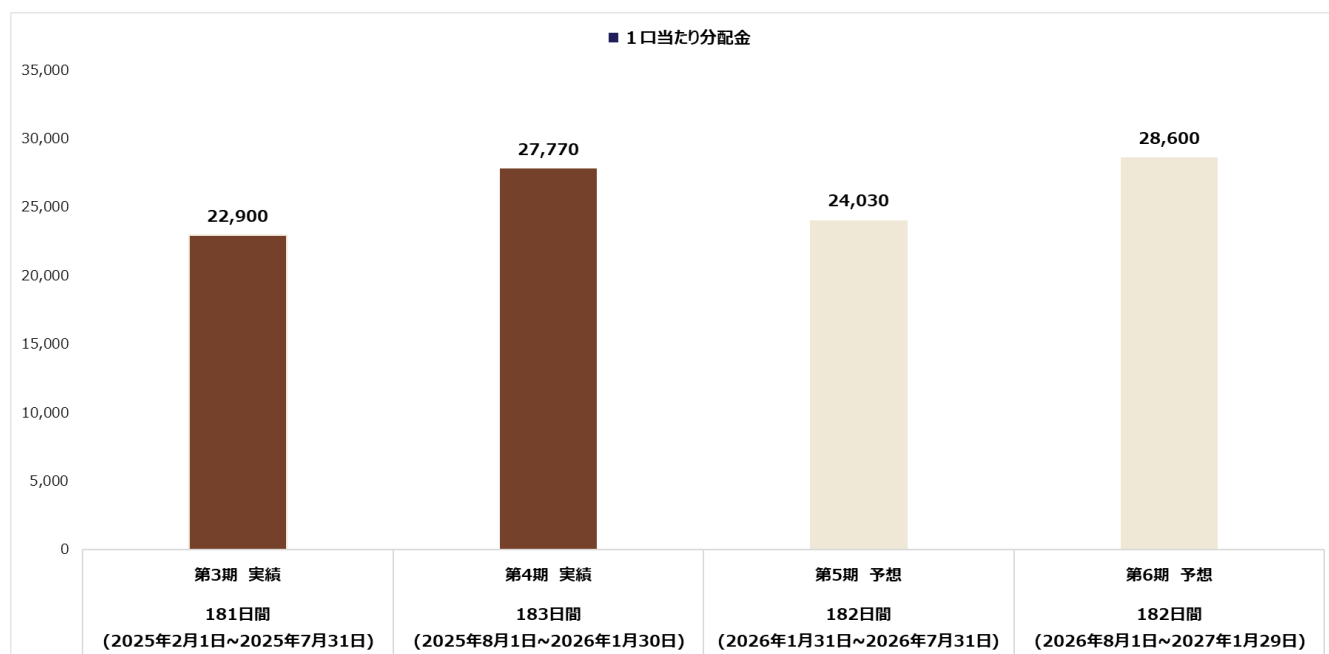


第4期分配金実績および第5期・第6期分配金予想

第4期の分配金実績は、1口当たり27,770円となりました。第5期分配金予想は24,030円、第6期分配金予想は28,600円を予定しております。

なお、第4期及び第6期は、第3期及び第5期に比べて季節要因によって売上が大きくなる月が多いことから、分配金実績及び分配金予想も第3期及び第5期に比べて高くなっています。

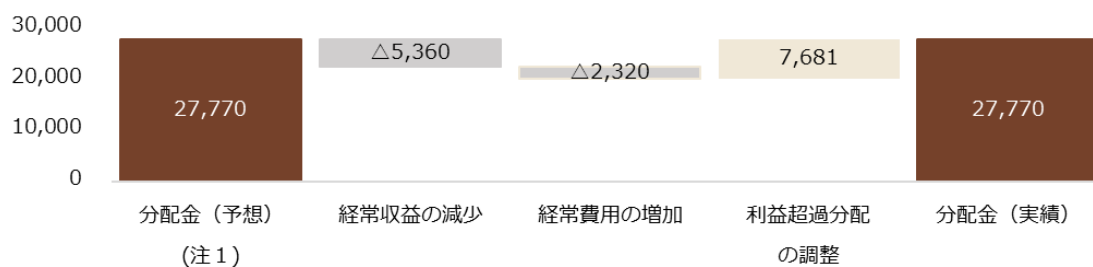
【実績・予想 1口当たり分配金（円）】



第4期分配金の予実対比

第4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4期の実績および第5期・第6期の予想詳細については下記をご参照ください。

(千円)

	第3期 実績 181日間 2025年2月1日~2025年7月31日	第4期 実績 183日間 2025年8月1日~2026年1月30日	第5期 予想 182日間 2026年1月31日~2026年7月31日	第6期 予想 182日間 2026年8月1日~2027年1月29日
経常収益合計	858,384	947,818	888,505	981,131
貸貸事業費用	523,459	559,341	513,066	540,929
その他経常費用	218,528	273,075	257,391	308,351
経常費用合計	741,988	832,416	770,458	849,281
当期純利益	116,396	115,401	118,047	131,850
受益権調整引当益	145,808	202,564	157,096	195,619
当期末処分利益	262,205	317,966	275,143	327,470
1口当たり分配金(円)	22,900	27,770	24,030	28,600

(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。



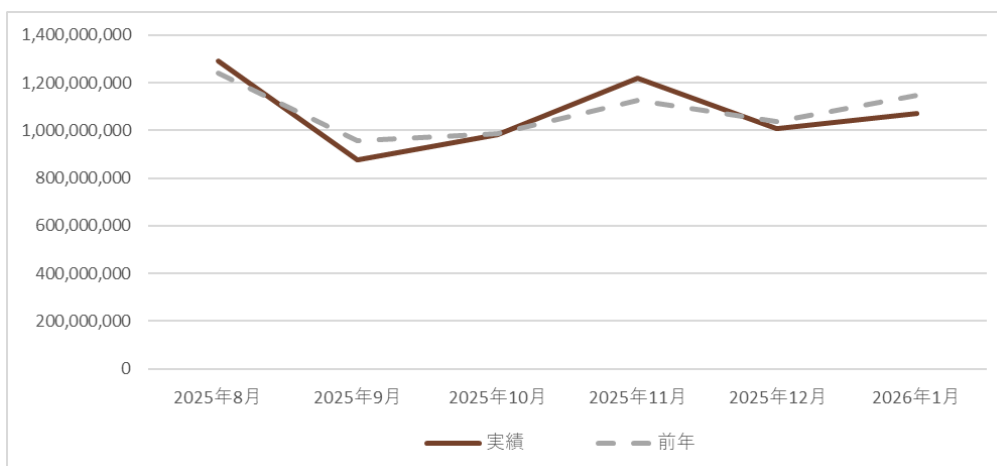
那須・アウトレットモールの運用状況

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。

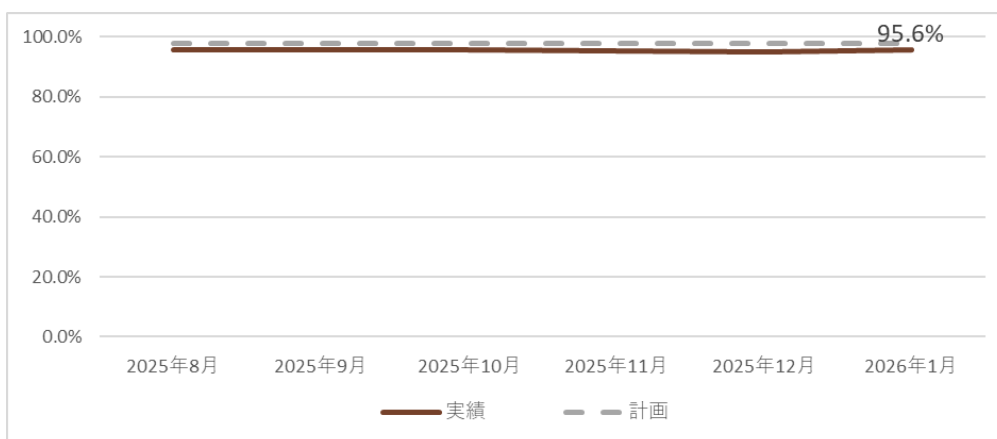
2025年8月から2026年1月の全館売上累計は64.4億円となり、前年同期間対比約0.4億円の減少となりました。

2026年1月30日時点の稼働率は95.6%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8月～2026年1月）】



【稼働率推移（2025年8月～2026年1月）】



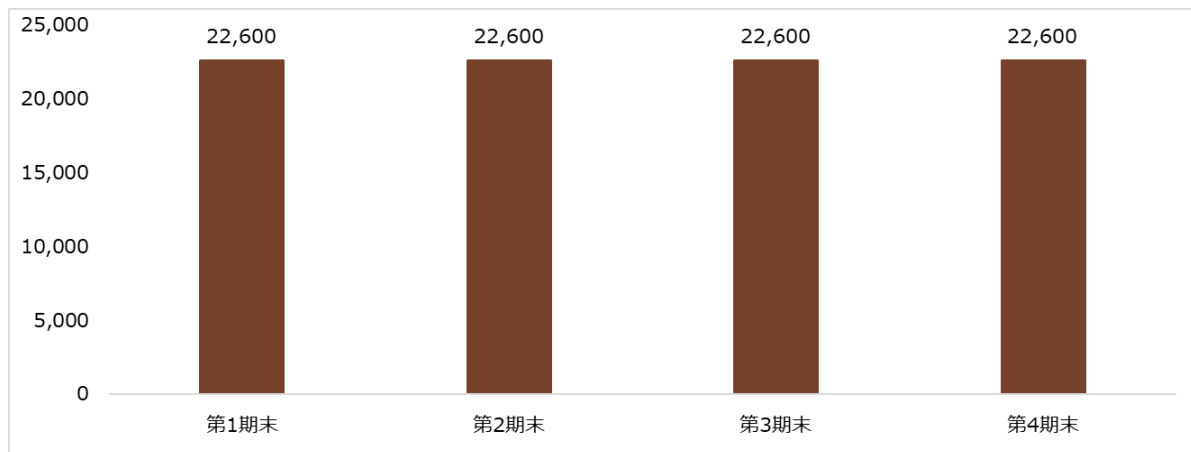


鑑定評価額及び基準価額

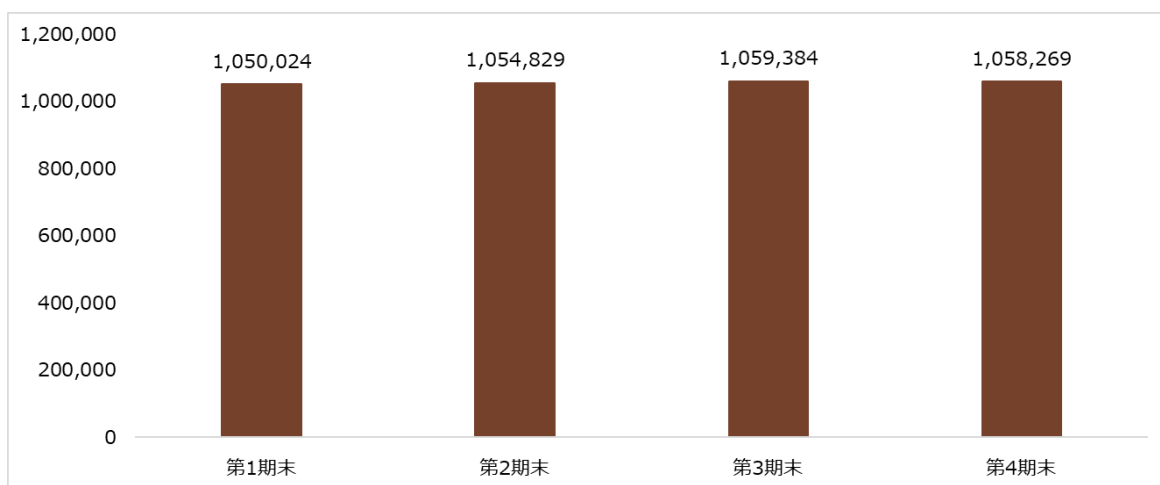
本物件の 2026 年 1 月 30 日時点の鑑定評価額は、22,600 百万円となりました。2025 年 7 月 31 日時点の本物件の鑑定評価額は 22,600 百万円であり、当該金額と同額となりました。

以上の結果、本ファンドの 2026 年 1 月 30 日時点の基準価額は 12,117 百万円となり、1 口当たりの基準価額は 1,058,269 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 7月31日現在)	当特定期間 (2026年 1月30日現在)
資産の部		
流動資産		
普通預金	502,467	619,747
信託現金及び信託預金	852,496	828,788
前払費用	38,804	34,994
未収入金	171,848	183,155
貯蔵品	-	12,630
流動資産合計	1,565,616	1,679,315
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	△266,893	△355,906
信託建物（純額）	4,895,211	4,806,198
信託建物附属設備	1,149,356	1,175,913
減価償却累計額	△146,703	△196,604
信託建物附属設備（純額）	1,002,652	979,309
信託構築物	1,500,986	1,530,982
減価償却累計額	△76,553	△103,415
信託構築物（純額）	1,424,433	1,427,566
信託機械及び装置	9,444	9,444
減価償却累計額	△1,189	△1,784
信託機械及び装置（純額）	8,254	7,659
信託工具、器具及び備品	34,416	35,055
減価償却累計額	△5,731	△9,149
信託工具、器具及び備品（純額）	28,685	25,906
信託土地	13,810,794	13,810,794
信託建設仮勘定	15,375	-
有形固定資産合計	21,185,407	21,057,434
投資その他の資産		
長期前払費用	59,997	47,998
差入保証金	48,000	48,000
投資その他の資産合計	107,997	95,998
固定資産合計	21,293,404	21,153,432
繰延資産		
開業費	348,790	298,963
繰延資産合計	348,790	298,963
資産合計	23,207,811	23,131,711



(単位：千円)

	前特定期間 (2025年 7月31日現在)	当特定期間 (2026年 1月30日現在)
負債の部		
流動負債		
未払金	7,689	-
未払費用	100,606	168,266
未払消費税等	42,725	84,444
未払利息	504	1,254
その他	2,767	15,362
流動負債合計	154,293	269,327
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	429,366	440,796
固定負債合計	11,929,366	11,940,796
負債合計	12,083,659	12,210,124
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	△325,858	△528,422
元本合計	11,124,151	10,921,587
元本等合計	11,124,151	10,921,587
負債元本等合計	23,207,811	23,131,711



損益計算書

(単位：千円)

	前特定期間 (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当特定期間 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月30日)
経常収益		
賃貸事業収入	857,674	946,196
銀貸利息	0	0
その他経常収入	709	1,621
経常収益合計	858,384	947,818
経常費用		
賃貸事業費用	523,459	559,341
資産運用報酬	26,000	76,960
受託者報酬	23,913	23,271
会計監査人費用	3,080	3,000
融資関連費用	11,999	11,999
支払利息	89,174	93,054
開業費償却	49,827	49,827
その他経常費用	14,533	14,963
経常費用合計	741,988	832,416
経常利益	116,396	115,401
当期純利益	116,396	115,401
前期繰越利益	-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	116,396	115,401
受益権調整引当益	145,808	202,564
利益処分額		
受益権収益分配金	262,205	317,966
一般受益権	262,205	317,966
利益処分額合計	262,205	317,966
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。