

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年1月17日
【発行者名】	アクティビア・プロパティーズ投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 柏木 信英
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【事務連絡者氏名】	東急不動産リート・マネジメント株式会社 アクティビア運用本部 運用戦略部長 上川原 学
【連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
【電話番号】	03-6455-3377
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2 【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

2024年8月27日に提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が2025年1月17日付で以下のとおり変更されます。

なお、2024年8月27日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

(下線は変更部分です。)

2 投資方針

(1) 投資方針

(前略)

③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、都市型商業施設と東京オフィスに対して重点的に投資を行います。

また、本投資法人は、都市型商業施設以外の商業施設、東京オフィス以外のオフィスビル及び物流施設（以下併せて「アクティビア・アカウント」といいます。）についても、個別の資産の特性及び競争力等を見極めた上で厳選投資を行います。これにより、ポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ります。

(中略)

⑥ 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、国内の不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

(中略)

そのほか、本投資法人が主たる投資対象とする商業施設のうち、宿泊施設（ホテル）を主たる用途とする不動産等の取得については、①取得後における宿泊施設（ホテル）のオペレーターのホテル運営ノウハウと実績、②賃貸借契約の内容の安定性と収益性、③当該不動産等に係る立地特性、マーケット動向（商圈、競合状況等）等を検証し、総合的に見て運営状況が良好であると判断される場合、これらを投資対象とするものとします。

商業施設、オフィスビル及び物流施設の敷地として利用に供される土地の所有権その他の権利についても、建物と一体として、又は単独で本投資法人の投資対象とします。なお、かかる敷地のみを取得した場合、当該敷地利用の対象となる建物の主たる用途に従い区分します。また、本投資法人は、複合資産につき、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が、主として商業施設、オフィス又は物流施設である場合は、当該複合資産の全部又は一部を取得することがあります。

(ア) 立地

(中略)

アクティビア・アカウント	(中略) 3. <u>物流施設の場合、消費地・生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス性に優れたエリアに立地していることを原則とします。</u>
--------------	--

(中略)

(サ) 不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券

不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券への投資判断にあたっては、主に以下の点を原則とします。

- ① 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すること
- ② 投資期間満了時における不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなっている不動産等の取得機会が確保できること
- ③ 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体におけるLTV（注2）、DSCR（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること
- ④ 投資ストラクチャー及び関連当事者の適切性が確認できること
- ⑤ 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資が、法規制等（株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程及び租税特別措置法上の導管性要件を含む。）の観点から制限を受けないこと
 （注2）「LTV」については、後記「⑩財務方針」で定義する。この場合、当該定義において「本投資法人」とあるのは「発行体」と、「投資法人債」とあるのは「発行体の発行する社債」と、それぞれ読み替えます。
 （注3）「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

⑦ デューデリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、その裏付けとなっている不動産等について同様の検討を行います。）。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリングレポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

また、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得に際しては、さらに、その投資ストラクチャー及び関連当事者の属性・役割・契約関係等の確認を実施したうえで、当該不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の発行体への出資比率が50%以上とならないこと、当該発行体の倒産隔離が図られていること等の確認を実施します。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	(中略)
	市場調査	(中略) <物流施設> ・当該エリアの物流ニーズ(荷主、3PL事業者等)の動向把握 ・周辺地域の都市計画、インフラ(高速道路、港湾、空港等)の将来動向 ・施設内就業者確保のためのアクセス性、周辺人口動態
	収益関係	(中略)
物理的調査	建築及び設備・仕様	(中略) <物流施設> ・物流施設としての汎用性 ・天井高、床荷重、柱間隔、スロープ、ランプウェイ ・EV、垂直搬送機、ドッグレベラー等

(後略)

(2) 当該変更の年月日
2025年1月17日