

2018年11月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山一丁目1番1号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 村山和幸
(コード：3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 遠又寛行
問合せ先 アクティビア運用本部 村山和幸
運用戦略部長
(TEL. 03-6804-5671)

2019年5月期の運用状況の予想の修正及び 2019年11月期の運用状況の予想について

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。）は、2018年7月13日付「2018年5月期 決算短信（REIT）」で公表した2019年5月期（第15期 2018年12月1日～2019年5月31日）の運用状況の見通しについて、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

また、併せて2019年11月期（第16期 2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の見通しについても、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日付「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」において公表した資産の取得及び譲渡、並びに本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した新投資口の発行に伴い、2018年7月13日付にて公表した2019年5月期の予想の前提に変更が生じたことから、2019年5月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

また、これに併せて2019年11月期について、同様の前提に基づいた新たな運用状況の予想を行うものです。

なお、2018年7月13日付にて公表した2018年11月期の運用状況の予想については現時点において変更ありません。

ご注意：本報道発表文は、2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 2019年5月期（第15期）の運用状況の予想の修正

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期純利益 百万円	1口当たり 分配金 円	1口当たり 利益超過分配金 円
前回発表予想 (A)	13,431	7,509	6,640	6,639	9,502	—
今回発表予想 (B)	14,771	8,582	7,619	7,618	9,878	—
増減額 (B-A)	1,339	1,073	979	979	376	—
増減率	10.0%	14.3%	14.7%	14.7%	4.0%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 771,224口

3. 2019年11月期（第16期）の運用状況の予想

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期純利益 百万円	1口当たり 分配金 円	1口当たり 利益超過分配金 円
今回発表予想	15,383	8,672	7,640	7,639	9,905	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 771,224口

(注記)

- かかる予想数値は別紙1「2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、今後の更なる新投資口の発行、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙1】

2019年5月期（2018年12月1日～2019年5月31日）及び
2019年11月期（2019年6月1日～2019年11月30日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第15期（2018年12月1日～2019年5月31日）（182日） 第16期（2019年6月1日～2019年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する42物件（以下「現保有資産」といいます。）に、2019年1月10日取得予定の東急プラザ銀座（底地）（30%準共有持分取得）、キュープラザ原宿（60%準共有持分取得）及びEDGE心斎橋（以下3物件を総称して「取得予定資産」といいます。）を加えた45物件の不動産信託受益権につき、以下の物件売却を加味しています。 第15期（2018年12月1日～2019年5月31日） 2019年3月1日（第15期）にA-FLAG赤坂の一部（準共有持分50%）譲渡を予定していますが、総物件数は45物件（但し、当該譲渡予定日後は、A-FLAG赤坂の準共有持分は50%）を前提としています。 第16期（2019年6月1日～2019年11月30日） 2019年6月3日（第16期）にA-FLAG赤坂（残りの準共有持分50%）の譲渡を予定しており、当該譲渡予定日後の総物件数は44物件を前提としています。 2019年11月期（第16期）末までに、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しており、取得予定資産の賃貸事業収益については、本日現在における取得予定日以降の賃貸借契約条件等の見込みをもとに算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 A-FLAG赤坂の譲渡に伴い、売却益として、2019年5月期（第15期）及び2019年11月期（第16期）にそれぞれ338百万円及び341百万円の計上を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、現保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、取得予定資産については、前所有者より提供を受けた情報をベースに、費用の変動要素等を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税等の総額は

ご注意：本報道発表文は、2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>354 百万円と想定しています。また、現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2019 年 5 月期（第 15 期）に 988 百万円、2019 年 11 月期（第 16 期）に 1,087 百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産における 2020 年度の固定資産税及び都市計画税等は 2020 年 11 月期（第 18 期）から費用計上される見込みです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019 年 5 月期（第 15 期）に 1,300 百万円、2019 年 11 月期（第 16 期）に 1,309 百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息その他借入関連費用として、2019 年 5 月期（第 15 期）に 927 百万円、2019 年 11 月期（第 16 期）に 1,023 百万円を見込んでいます。 ● 一時的な費用として、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した投資口の発行にかかる費用として、2019 年 5 月期（第 15 期）に 26 百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、199,350 百万円（借入金 181,350 百万円、投資法人債 18,000 百万円）の有利子負債残高がありますが、取得予定資産取得のために 2019 年 1 月 10 日に 34,500 百万円の借入れを行い、有利子負債残高が 233,850 百万円となることを前提としています。 ● 2019 年 5 月期（第 15 期）及び 2019 年 11 月期（第 16 期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第 15 期：短期借入金 4,100 百万円、長期借入金 6,500 百万円、投資法人債 4,000 百万円、第 16 期：短期借入金 5,000 百万円、長期借入金 13,100 百万円）については、すべて借換えを行うことを前提としています。 ● 2019 年 5 月期末及び 2019 年 11 月期末の LTV はともに 45.4%となる見込みです。 ● LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口数 698,704 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（67,320 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 5,200 口）が全てなされることを前提としています。 ● 2019 年 11 月期（第 16 期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としています。 ● 2019 年 5 月期（第 15 期）及び 2019 年 11 月期（第 16 期）の 1 口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数 771,224 口により算出しています。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修

ご注意：本報道発表文は、2019 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び 2019 年 11 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

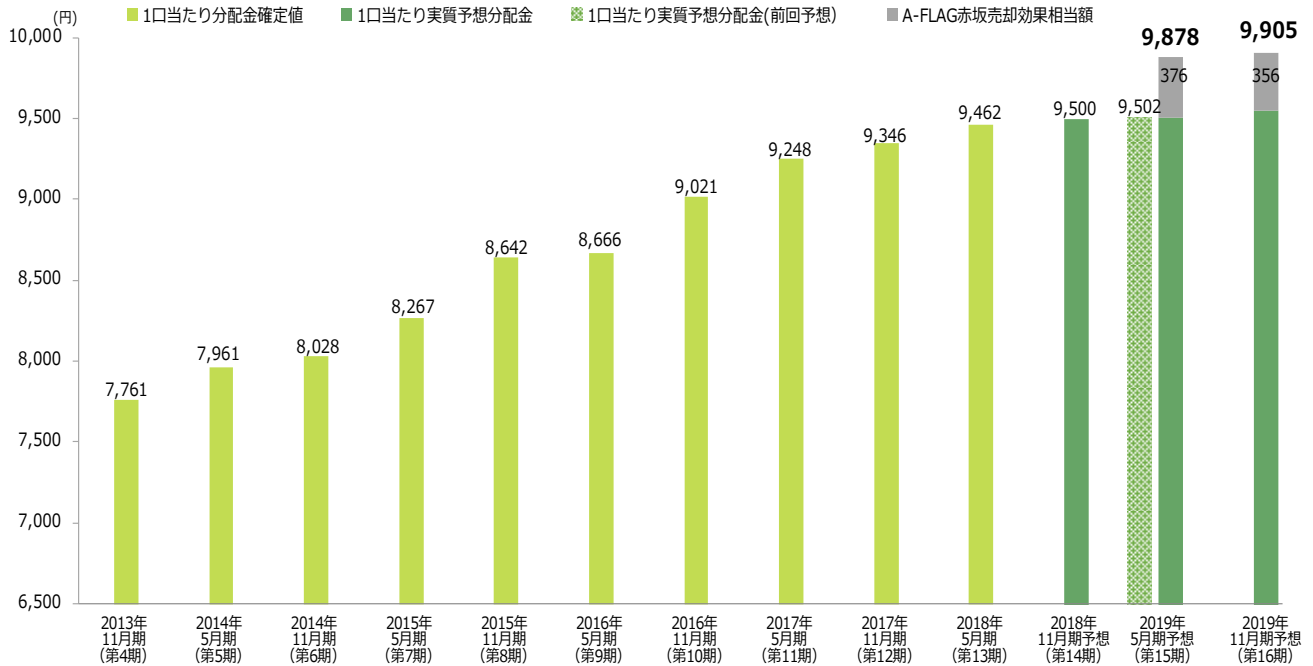
	<p>繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 利益超過の分配金（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙2】

1口当たり分配金実績の推移と1口当たり予想分配金に関する前回予想と今回予想の比較



- (注1) 2015年10月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2013年11月期(第4期)乃至2015年5月期(第7期)の1口当たり実質分配金については、いずれも2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。
- (注2) 2019年5月期(第15期)における1口当たり実質予想分配金(前回予想)は2018年7月13日付「2018年5月期 決算短信(REIT)」にて公表した、1口当たり予想分配金を記載しています。
- (注3) 2019年5月期(第15期)及び2019年11月期(第16期)の1口当たり実質予想分配金については、2018年11月30日付「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて公表した、A-FLAG赤坂の譲渡にかかる売却効果相当額(1口当たり376円(第15期)及び356円(第16期))を当該期1口当たり予想分配金9,878円(第15期)及び9,905円(第16期)から控除した金額を、それぞれ1口当たり実質予想分配金として記載しています。なお、売却効果相当額については、A-FLAG赤坂の譲渡価格と帳簿価格の差額から売却費用を控除した金額である売却益から、その他諸経費等を控除した金額を元に算出しています。
- (注4) 2019年5月期(第15期)及び2019年11月期(第16期)における今回予想の1口当たり実質予想分配金及びA-FLAG赤坂売却効果相当額については、別紙1「2019年5月期(2018年12月1日～2019年5月31日)及び2019年11月期(2019年6月1日～2019年11月30日)の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出しています。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。そのため、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は、2019年5月期の運用状況の予想の修正及び2019年11月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。