

2020年11月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都渋谷区道玄坂一丁目21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 佐藤 一志
 (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. 03-6455-3377)

2020年11月期の運用状況及び分配金の予想の修正について

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、2020年7月15日付「2020年5月期 決算短信 (REIT)」で公表した2020年11月期（第18期 2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況及び分配金の予想（以下「前回予想」といいます。）について、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症（以下「本感染症」といいます）による影響等を踏まえ、下記のとおり修正いたしますのでお知らせいたします。

なお、前回予想と本日公表した新たな予想（以下「今回予想」といいます。）における1口当たり分配金の主な差異要因については、本日付で別途公表した補足説明資料をご参照ください。

記

1. 2020年11月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正

	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
前回予想 (A)	14,945	7,919	6,973	6,972	9,040	—
今回予想 (B)	15,027	8,153	7,289	7,288	9,450	—
増減額 (B-A)	82	234	315	315	410	—
増減率	0.6%	3.0%	4.5%	4.5%	4.5%	—

(参考) 期末発行済投資口数 771,224口 (予定)

(注記)

- かかる予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点における想定値であり、本投資法人を取り巻く今後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、今回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。

2. 修正の理由

本投資法人では、本投資法人としての社会的責務を果たし、稼働率の安定を図ることが投資主価値向上につながる成長軌道回帰への最善策であるという考えのもと、本感染症拡大の影響を大きく受けたテナントに対し、事業継続をサポートしてまいりました。

固定賃料の一時減額について、テナント個別に丁寧な交渉を行っていましたが、その協議が進捗し、新たな要望も一巡したことを踏まえ、今般、2020年11月期（第18期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うことといたしました。

なお、2020年7月15日付にて公表した2021年5月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想については現在精査中であり、2021年1月15日に予定している2020年11月期（第18期）の決算発表時に新たな予想を発表する予定です。

以 上

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

【別紙】

2020年11月期（2020年6月1日～2020年11月30日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第18期（2020年6月1日～2020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44物件（以下「現保有資産」といいます。）を前提としています。 なお、2020年6月8日にEDGE心斎橋の工作物の一部（以下「譲渡済資産」といいます。）を譲渡しています。 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、テナントの動向、市場動向等を勘案し算出しています。 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。 譲渡資産・譲渡済資産の売却益として、26百万円の計上を見込んでいます。 上記の他、新型コロナウイルス感染症拡大の影響として見込まれる賃貸事業収入等の減収を一定程度織り込んで算出しています。
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。 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、1,268百万円の費用計上を見込んでいます。 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、1,336百万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、872百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、244,368百万円（借入金222,868百万円、投資法人債21,500百万円）の有利子負債残高があります。 2020年11月期（第18期）末までに返済期限が到来する有利子負債（短期借入金1,518百万円）については、借換えを行うことを前提としています。 2020年11月期（第18期）末のLTVは46.5%程度となる見込みです。 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"> 2020年11月期（第18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おり、1口当たり分配金は、本日現在の発行済口数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。 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。

<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<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。