

2021年8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 兼 松 将 興
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)

2021年11月期及び2022年5月期の運用状況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、2021年7月12日付「2021年5月期 決算短信(REIT)」で公表した2021年11月期(第20期 2021年6月1日～2021年11月30日)及び2022年5月期(第21期 2021年12月1日～2022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。

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に関するお知らせ(目黒東急ビル等3物件)」において公表した資産の取得及び本日付「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、2021年7月12日付で公表した2021年11月期及び2022年5月期の予想の前提に変更が生じたことから、運用状況の予想の修正を行うものです。

ご注意: 本報道発表文は、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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(作成された場合)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. 2021年11月期（第20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（利 益超過分配金 を含む） 円	1口当たり 分配金（利 益超過分配金 は含まない） 円	1口当たり 利益超過分配金 円
前回発表予想 (A)	15,299	8,190	7,212	7,211	9,350	9,350	-
今回発表予想 (B)	15,755	8,660	7,584	7,583	9,350	9,216	134
増減額 (B-A)	456	469	371	371	0	△134	134
増減率	3.0%	5.7%	5.2%	5.2%	0.0%	△1.4%	-

(参考) 予想期末発行済投資口数 822,754口

3. 2022年5月期（第21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（利 益超過分配金 を含む） 円	1口当たり 分配金（利 益超過分配金 は含まない） 円	1口当たり 利益超過分配金 円
前回発表予想 (A)	14,660	8,023	7,019	7,018	9,100	9,100	-
今回発表予想 (B)	15,557	8,707	7,672	7,671	9,323	9,323	-
増減額 (B-A)	896	684	652	652	223	223	-
増減率	6.1%	8.5%	9.3%	9.3%	2.5%	2.5%	-

(参考) 予想期末発行済投資口数 822,754口

(注記)

- かかる予想数値は別紙1「2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31日）の運用状況の予想の前提条件」に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、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過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、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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（作成された場合）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】

2021年11月期（2021年6月1日～2021年11月30日）及び

2022年5月期（2021年12月1日～2022年5月31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20期（2021年6月1日～2021年11月30日）（183日） 第21期（2021年12月1日～2022年5月31日）（182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。）に、以下の変動を加味した、合計47物件の不動産信託受益権を前提としています。 <ul style="list-style-type: none"> ① 2021年5月21日付で公表した「資産の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ（田町イーストビル及び東急プラザ赤坂）」に記載の、「A-PLACE 田町イースト」（注1）の不動産信託受益権の取得及び「東急プラザ赤坂」の不動産信託受益権の譲渡（2021年10月29日取得・譲渡予定） ② 本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（目黒東急ビル等3物件）」に記載の、「目黒東急ビル」（注2）、「キュープラザ新宿三丁目」、「A-PLACE 渋谷南平台」（注3）（以下3物件を総称して「取得予定資産」といいます。）の不動産信託受益権の取得（2021年9月10日取得予定（注4）） 2022年5月期（第21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。 <ul style="list-style-type: none"> （注1）「A-PLACE 田町イースト」の現時点の名称は「田町イーストビル」ですが、2022年11月1日付で名称の変更を予定しています。 （注2）「目黒東急ビル」の名称については、今後変更する可能性があります。 （注3）「A-PLACE 渋谷南平台」の現時点の名称は「日交渋谷南平台ビル」ですが、2022年9月1日付で名称の変更を予定しています。 （注4）投資口の一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあるほか、別途売主と買主が合意する日に変更にな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、「A-PLACE 田町イースト」及び取得予定資産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。 「東急プラザ赤坂」の譲渡に伴い、売却益として、2021年11月期（第20期）に260百万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、「A-PLACE 田町イースト」及び取得予定資産に

ご注意：本報道発表文は、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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（作成された場合）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>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、「A-PLACE 田町イースト」及び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56百万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、2021年11月期（第20期）に1,383百万円、2022年5月期（第21期）に1,270百万円の費用計上を見込んでいます。なお、「A-PLACE 田町イースト」及び取得予定資産における2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2022年11月期（第22期）から費用計上される見込みです。 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、2021年11月期（第20期）に1,377百万円、2022年5月期（第21期）に1,380百万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、2021年11月期（第20期）に974百万円、2022年5月期（第21期）に1,034百万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、2021年11月期（第20期）に80百万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、244,150百万円（借入金221,350百万円、投資法人債22,800百万円）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2021年9月10日に15,800百万円の借入れを行い、有利子負債残高が259,950百万円となることを前提としています。 2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）末までに返済期限が到来する有利子負債（第20期：該当なし、第21期：長期借入金14,100百万円）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。 2021年11月期（第20期）末及び2022年5月期（第21期）末のLTVはともに45.9%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771,224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（49,030口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限2,500口）が全てなされることを前提としています。 2022年5月期（第21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。

ご注意：本報道発表文は、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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（作成された場合）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。

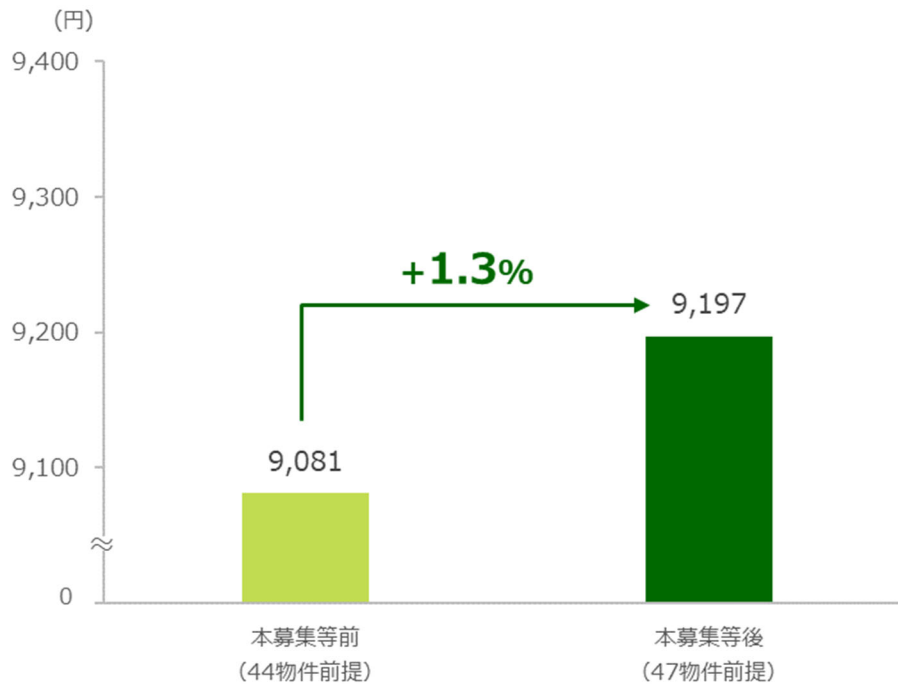
	<ul style="list-style-type: none"> 2021年11月期（第20期）及び2022年5月期（第21期）の1口当たり分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済口数822,754口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 金利スワップ取引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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に従い、算出しています。 2021年11月期（第20期）については、新投資口の発行等の資金調達の実施に伴う投資口の希薄化等により一時的な1口当たり分配金の減少が見込まれることから、2021年11月期（第20期）において、1口当たり134円の一時的な利益超過分配を実施することを前提としています。
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、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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（作成された場合）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トスが用いられます。プロスペクトスは、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】

<2022年5月期（第21期）1口当たり分配金（固都税調整後）試算>



- (注1) 「本募集等」とは、本日付で発行決議した国内一般募集及び海外募集並びに第三者割当による新投資口発行をいいます。
- (注2) 「本募集等前 (44物件前提)」の1口当たり分配金（固都税調整後）は、2021年7月12日付「2021年5月期 決算短信 (REIT)」における2022年5月期（第21期）の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）予想の9,100円から、「A-PLACE 田町イースト」に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課（以下「公租公課」といいます。）の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整（取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されない営業期間に、公租公課が運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算）を行って算出しています。
- (注3) 「本募集等後 (47物件前提)」の1口当たり分配金（固都税調整後）は、別紙1「2021年11月期 (2021年6月1日～2021年11月30日) 及び2022年5月期 (2021年12月1日～2022年5月31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た2022年5月期（第21期）の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）予想の9,323円から、「A-PLACE 田町イースト」及び取得予定資産3物件に係る公租公課の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出しています。

なお、本募集等前 (44物件前提) の1口当たり分配金（固都税調整後）試算及び本募集等後 (47物件前提) の1口当たり分配金（固都税調整後）試算は、2022年5月期その他の特定の計算期間の実際の業績を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における業績の予想としての意味を有するものでもありません。2022年5月期の1口当たり分配金その他の特定の計算期間の実際の業績数値を含む運営状況は、上記の本募集等前 (44物件前提) の1口当たり分配金（固都税調整後）試算及び本募集等後 (47物件前提) の1口当たり分配金（固都税調整後）試算とは異なりますのでご注意ください。

ご注意：本報道発表文は、2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正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(作成された場合)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トスが用いられます。プロスペクトスは、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。