

2019年11月29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5月期の運用状況の予想の修正及び 2020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、2019年7月12日付「2019年5月期 決算短信（REIT）」で公表した2020年5月期（第17期 2019年12月1日～2020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に伴い、2019年7月12日付にて公表した2020年5月期の予想の前提に変更が生じたことから、2020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2020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、2019年7月12日付にて公表した2019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。

2. 2020年5月期（第17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)	14,883	8,478	7,482	7,481	9,700	—
今回発表予想 (B)	15,628	8,590	7,621	7,620	9,880	—
増減額 (B-A)	744	111	139	139	180	—
増減率	5.0%	1.3%	1.9%	1.9%	1.9%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 771,224口

3. 2020年11月期（第18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	15,822	8,667	7,659	7,658	9,930	—

(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「2020年5月期(2019年12月1日～2020年5月31日)及び2020年11月期(2020年6月1日～2020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譲渡、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/>

【別紙】

2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）及び
2020年11月期（2020年6月1日～2020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17期（2019年12月1日～2020年5月31日）（183日） 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。）に、2020年1月10日取得予定の恵比寿プライムスクエア（51%準共有持分取得）（以下「取得予定資産」といいます。）及び2020年3月19日譲渡予定のA-PLACE新橋駅前（以下「譲渡予定資産」）の譲渡を含めた44物件の不動産信託受益権につき、2020年11月期（第18期）末までに、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）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。 譲渡予定資産の譲渡に伴い、売却益として、2020年5月期（第17期）に158百万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135百万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、2020年5月期（第17期）に1,099百万円、2020年11月期（第18期）に1,270百万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2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年11月期（第20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、2020年5月期（第17期）に1,334百万円、2020年11月期（第18期）に1,334百万円を想定しています。 譲渡予定資産について、フリーレント期間中に計上した営業未収入金234百万円をその他賃貸事業費用として振り替え、費用として計上される見込みです。

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、2020年5月期（第17期）に968百万円、2020年11月期（第18期）に1,007百万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、234,350百万円（借入金211,350百万円、投資法人債23,000百万円）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2020年1月10日に31,000百万円の借入れを行い、2020年3月19日に譲渡予定資産にかかる譲渡代金により21,000百万円の返済を行い、有利子負債残高が244,350百万円となることを前提としています。 2020年5月期（第17期）及び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（第17期：短期借入金26,000百万円、長期借入金7,300百万円、投資法人債6,000百万円、第18期：短期借入金4,000百万円）については、第17期に返済期限が到来する短期借入金のうち21,000百万円を2020年3月19日（第17期）に返済し、残りはすべて借換えを行うことを前提としています。 2020年5月期末及び2020年11月期末のLTVはともに46.6%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、2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18期）の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。
1口当たり利益超過分配金	<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、2020年5月期（第17期）及び2020年11月期（第18期）については、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。
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。