

平成 24 年 7 月 6 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 16 番 3 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 坂 根 春 樹  
(コード：3279)

資産運用会社名  
東急不動産アクティビア投信株式会社  
代表者名 代 表 取 締 役 坂 根 春 樹  
問合せ先 ファンド<sup>®</sup>マネジメント部長 峯 川 聡  
(TEL. 03-6415-3120)

### 平成 24 年 11 月期及び平成 25 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、平成 24 年 6 月 13 日付で公表した平成 24 年 11 月期（平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）及び平成 25 年 5 月期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）の運用状況の見通し（予想数値）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「第三者割当による新投資口発行における発行口数の確定に関するお知らせ」においてお知らせしましたとおり、平成 24 年 5 月 10 日及び平成 24 年 6 月 1 日開催の本投資法人役員会において、公募による新投資口発行及び投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）と同時に決議いたしました第三者割当による新投資口発行に関し、割当先より発行予定口数の一部につき申込みを行う旨通知がありました。

この結果、運用状況の予想の前提条件としていた平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期の予想期末発行投資口数を 214,800 口から 205,262 口に修正します。これに伴い、借入金が増加する一方、一部金利の決定による支払利息の見直し等により、営業利益、経常利益、当期純利益、一口当たり分配金の修正を行うものです。

## 2. 修正の内容

### (1) 平成 24 年 11 月期 (第 2 期)

	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
前回発表予想 (A)	5,167	3,439	2,703	2,702	12,296	—
今回発表予想 (B)	5,167	3,430	2,759	2,758	13,140	—
増減額 (B-A)	—	△8	55	55	844	—
増減率 (%)	—	△0.3%	2.1%	2.1%	6.9%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 (前回) 214,800 口 (今回) 205,262 口

### (2) 平成 25 年 5 月期 (第 3 期)

	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
前回発表予想 (A)	5,600	3,710	3,276	3,275	15,250	—
今回発表予想 (B)	5,600	3,701	3,277	3,276	15,960	—
増減額 (B-A)	—	△8	0	0	710	—
増減率 (%)	—	△0.2%	0.0%	0.0%	4.7%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 (前回) 214,800 口 (今回) 205,262 口

なお、平成 24 年 5 月期 (平成 23 年 9 月 7 日～平成 24 年 5 月 31 日) の決算発表は平成 24 年 7 月 12 日を予定しておりますが、平成 24 年 6 月 13 日付で公表した運用状況の見通し (予想数値) から変更ありません。

#### (注記)

1. 本投資法人の営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日まで及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日までですが、第 1 期営業期間は本投資法人成立の日 (平成 23 年 9 月 7 日) から平成 24 年 5 月 31 日までとなります。
2. 本日現在、第 1 期の決算日をすでに経過しておりますが、会計監査人による監査を終えておりません。今後の監査の進捗により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益は変動する可能性があります。
3. かかる予想数値は別紙「平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期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。
4. 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。
5. 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おります。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 : <http://www.activia-reit.co.jp>

【別紙】

平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 月期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"> <li>第 2 期（平成 24 年 6 月 1 日～平成 24 年 11 月 30 日）（183 日）</li> <li>第 3 期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）（182 日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 18 物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」といいます。）につき、平成 25 年 5 月期（第 3 期）末まで運用資産の異動（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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、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います。</li> <li>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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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については、各資産の前所有者等より提供を受けた情報に基づき、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。</li> <li>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、現保有資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 487 百万円と想定しております。現保有資産については、平成 25 年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が、平成 25 年 11 月期（第 4 期）から費用計上されることとなります。</li> <li>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。</li> <li>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、平成 24 年 11 月期（第 2 期）に 489 百万円、平成 25 年 5 月期（第 3 期）に 492 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用としては、平成 24 年 11 月期（第 2 期）の一時的な費用として本投資口上場・募集関連費用 291 百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成 24 年 11 月期（第 2 期）に 377 百万円、平成 25 年 5 月期（第 3 期）に 422 百万円を見込んでおります。</li> </ul>

借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本投資法人は、本日現在、総額 77,000 百万円の借入金残高がありますが、平成 25 年 5 月期（第 3 期）末まで借入金残高に変動が無いことを前提としています。</li> <li>● 平成 24 年 11 月期末の LTV は 43% 程度となる見込みです。</li> <li>● LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 借入金残高 ÷ 資産総額 × 100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在の発行済投資口数 204,500 口に加え、第三者割当による新投資口の発行口数 762 口を含めた合計 205,262 口を前提とし、平成 25 年 5 月期（第 3 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。</li> <li>● 平成 24 年 11 月期（第 2 期）及び平成 25 年 5 月期（第 3 期）の 1 口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済口数 205,262 口により算出しています。</li> </ul>
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>