

平成24年5月期 決算短信 (REIT)

平成24年7月12日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3279 URL <http://www.activia-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 坂根 春樹

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 代表取締役社長 坂根 春樹
 問合せ先責任者 ファンドマネジメント部長 峯川 聡 TEL (03)6415-3120 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成24年8月28日 分配金支払開始予定日 -

決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年5月期の運用、資産の状況 (平成23年9月7日～平成24年5月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年5月期	-	-	△7	-	△60	-	△61	-

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
24年5月期	△152,542	△36.0	△35.5	-

(注1) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期比増減ですが、当期は第1期であるため該当はありません。

(注2) 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の算定については、純資産総額、総資産は期首と期末の平均値をそれぞれ使用しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
24年5月期	0	0	0	0	-	-

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年5月期	142	138	97.6	347,457

(参考) 自己資本 平成24年5月期 138百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年5月期	△62	△9	200	127

2. 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) の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	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 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
24年11月期	5,167(-)	3,430(-)	2,759(-)	2,758(-)	13,140	0
25年5月期	5,600(8.4)	3,701(7.9)	3,277(18.8)	3,276(18.8)	15,960	0

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (24年11月期) 13,437円 (25年5月期) 15,960円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|----------|------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年5月期 | 400口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年5月期 | 一口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異な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。運用状況の予想の前提条件については、13ページ記載の「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）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書（平成24年5月10日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成24年5月10日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

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、「投資信託及び投資法人に関する法律」（以下「投信法」といいます。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（現 東急不動産アクティビア投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、平成23年9月7日に出資金200百万円（400口）で設立し、平成23年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、平成24年6月13日に公募による投資口の追加発行（204,100口）を行い、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）しています。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

(イ) 当期の運用実績

当期においては資産の運用を行っていませんので、運用実績はございません。

(ウ) 資金調達の概要

本投資法人は、設立から当期末までの間、資金調達を行っていません。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所	長期優先債務格付：AA-	安定的

(エ) 業績及び分配の概要

当期は営業損失7百万円、経常損失60百万円、当期純損失61百万円となりました。

本投資法人は、本投資法人の定める分配方針（規約第35条）に従い、当期末未処分利益の概ね全額を分配することとしていますが、当期においては損失を計上する結果となったため、分配を行いません。

② 次期の見通し

(ア) 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産グループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行いますが、その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、クオリティ、仕様及びテナント等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本投資法人の資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産グループ5社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維

持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

なお、本投資法人は平成24年6月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、同日付で18物件（取得価格170,370百万円）を東急不動産株式会社及び東急不動産グループより取得しました。

当該取得物件には旗艦物件として、東急不動産グループが開発した表参道・原宿エリアの新たなランドマークとなる東急プラザ 表参道原宿が含まれるなど、今後も優位性のある物件の取得に努めてまいります。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理体制を構築することにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

さらに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウ、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握や小売業・サービス業等各業界の動向に関する情報を有する東急不動産株式会社及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、資産価値の維持・向上を図る方針です。

なお、当初取得資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社又は東急不動産SCマネジメント株式会社からのリーシングサポートを受けています。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

平成24年5月10日及び平成24年6月1日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成24年6月12日及び平成24年7月10日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は91,373,833,100円、発行済投資口数は205,262口となっています。

(i) 公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	204,100口
発行価格	1口当たり460,000円
発行価格の総額	93,886,000,000円
発行価額	1口当たり445,050円
発行価額の総額	90,834,705,000円
払込期日	平成24年6月12日

(ii) 第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	762口
発行価額	1口当たり445,050円
発行価額の総額	339,128,100円
払込期日	平成24年7月10日
割当先	野村證券株式会社

b. 資金の借入れ

本投資法人は、以下の通り資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日 (注3)	返済方法	担保
短期	三井住友信託銀行株式会社	170億円	基準金利に 0.275%を 加えた利率 (注2)	平成24年 6月13日	平成25年 6月13日	期限一括 弁済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行	60億円	基準金利に 0.20%を 加えた利率 (注2)		平成26年 6月13日		
	三井住友信託銀行株式 会社をアレンジャーと する協調融資団 (注1)	120億円	0.79955%		平成27年 6月13日		
	三菱UFJ信託銀行株式 会社をアレンジャーと する協調融資団 (注1)	120億円	0.86572%		平成28年 6月13日		
	株式会社三菱東京UF J銀行をアレンジャー とする協調融資団 (注1)	120億円	0.95315%		平成29年 6月13日		
	株式会社みずほコーポ レート銀行をアレンジ ャーとする協調融資団 (注1)	120億円	1.06309%		平成30年 6月13日		
	株式会社日本政策投資 銀行	60億円	1.19051%		平成31年 6月13日		

(注1) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行により組成されます。

(注2) 利払期日は、平成24年6月末日を初回とし、以後毎月末日及び元本返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。
利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が1ヶ月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、初回の利息計算期間に対応する基準金利は0.15098%です。

今後当該変動金利借入に関する金利決定のお知らせはいたしません。基準金利である全銀協の日本円TIBORの変動については、全国銀行協会のホームページ (<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>) でご確認ください。

(注3) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

また、下記のとおり、コミットメントラインの設定及び極度ローン基本契約の締結をしています。

(i) コミットメントライン

借入限度額	100億円
契約締結先	三井住友信託銀行株式会社
契約締結日	平成24年6月6日
契約期間	平成24年6月13日から平成25年6月12日
担保	無担保・無保証

(ii) 極度ローン（アンコミットメントベース）

将来において投資対象資産を購入する等資金調達の一必要性が生じた場合に備えて、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行との間で極度ローン（アンコミットメントベース）に係る基本契約を平成24年6月6日付で締結しました。

借入先	借入予定総額	返済期日	返済方法	用途	担保
三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行	100億円	借入実行日より 1年以内	期限一括 弁済	追加取得予定資産の購入及びそれに関連する費用等	無担保 無保証

c. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、新投資口の発行による手取金及び借入金により、以下に掲げる資産を取得しました。

(UR-1) 東急プラザ 表参道原宿

資産の種類	信託受益権
取得価格	45,000百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区神宮前四丁目30番3号
用途	店舗・駐車場
敷地面積	1,576.50㎡(注)
延床面積	11,368.11㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下2階地上7階
竣工年月	平成24年3月
所有形態	土地：所有権(準共有持分75%) 建物：所有権(準共有持分75%)

(注) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約45㎡を含みます。

(UR-2) 東急プラザ 赤坂

資産の種類	信託受益権
取得価格	11,450百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都千代田区永田町二丁目14番3号
用途	ホテル・事務所・店舗・駐車場
敷地面積	5,103.57㎡(注)
延床面積	51,491.66㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下3階地上14階
竣工年月	昭和44年9月
所有形態	土地：所有権(準共有持分50%) 建物：所有権(準共有持分50%)

(注) 建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約284㎡を含みます。

(UR-3) エビスキュープラザ

資産の種類	信託受益権
取得価格	8,430百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿一丁目8番12号

用途	店舗・スポーツセンター
敷地面積	956.38㎡
延床面積	4,670.02㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階
竣工年月	平成20年8月
所有形態	土地：所有権一部借地権(注) 建物：所有権

(注) 借地権部分の面積は398.20㎡(公簿)です。

(UR-4) 新橋プレイス

資産の種類	信託受益権
取得価格	20,500百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都港区新橋一丁目12番9号
用途	店舗・事務所・駐車場
敷地面積	1,001.39㎡
延床面積	8,541.70㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上10階
竣工年月	平成20年4月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(UR-5) 京都烏丸パーキングビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	8,860百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	京都府京都市中京区元法然寺町678番
用途	駐車場・店舗
敷地面積	2,940.68㎡
延床面積	21,495.47㎡
構造	鉄骨造/地下1階地上9階
竣工年月	平成18年7月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(TO-1) 恵比寿東急ビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	7,400百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿一丁目18番18号
用途	事務所・駐車場
敷地面積	1,785.15㎡(注1)
延床面積	10,297.73㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上9階
竣工年月	平成5年3月
所有形態	土地：所有権一部借地権(注2) 建物：所有権

(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約78㎡(所有権部分につき約14

m²、借地権部分につき約64m²)を含みます。
(注2) 借地権部分の面積は731.45m² (公簿) です。

(T0-2) A-PLACE恵比寿南

資産の種類	信託受益権
取得価格	9,640百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区恵比寿南一丁目15番1号
用途	事務所・駐車場
敷地面積	3,585.34m ²
延床面積	12,167.57m ²
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階
竣工年月	平成7年1月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(T0-3) 代々木プレイス

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,070百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目23番15号
用途	事務所・車庫
敷地面積	723.17m ² (注)
延床面積	4,201.59m ²
構造	鉄骨造/地下1階地上10階
竣工年月	平成19年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約10m²を含みます。

(T0-4) 青山プラザビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	8,790百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都港区北青山二丁目11番3号
用途	事務所
敷地面積	3,630.51m ² (注)
延床面積	9,958.33m ²
構造	鉄筋コンクリート造/地下1階地上9階
竣工年月	昭和41年9月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約283m²を含みます。

(T0-5) ルオーゴ汐留

資産の種類	信託受益権
取得価格	4,540百万円
取得年月日	平成24年6月13日

所在地(住居表示)	東京都港区東新橋二丁目3番3号
用途	事務所
敷地面積	792.11㎡(注)
延床面積	8,242.61㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上11階
竣工年月	平成16年7月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 敷地面積は、従前地について記載したものです。なお、仮換地指定通知及び保留地台帳上の仮換地及び保留地の面積の合計は1,134㎡です。

(T0-6) 東京機械本社ビル

資産の種類	信託受益権
取得価格	3,070百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都港区芝五丁目26番24号
用途	事務所・車庫
敷地面積	1,287.96㎡
延床面積	6,992.31㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上6階
竣工年月	昭和60年6月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(T0-7) A-PLACE池袋

資産の種類	信託受益権
取得価格	3,990百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都豊島区南池袋一丁目16番22号
用途	事務所・店舗・駐車場
敷地面積	755.05㎡(注)
延床面積	4,709.05㎡
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造/地下1階地上7階
竣工年月	平成23年10月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約8㎡を含みます。

(O-1) COCOEあまがさき(底地)

資産の種類	信託受益権
取得価格	12,000百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	兵庫県尼崎市潮江一丁目3番1号(本館) 兵庫県尼崎市潮江一丁目2番3号(フィットネス館)
用途	—
敷地面積	27,465.44㎡
延床面積	—
構造	—

竣工年月 ー
 所有形態 土地：所有権

(0-2) icotなかもず

資産の種類 信託受益権
 取得価格 8,500百万円
 取得年月日 平成24年6月13日
 所在地(住居表示) 大阪府堺市北区中百舌鳥町三丁428番2号
 用途 店舗・駐車場・銀行
 敷地面積 30,857.61㎡(注1)
 延床面積 27,408.34㎡(注2)
 構造 鉄骨造/地上3階
 竣工年月 平成19年6月(コーナン棟)
 平成20年2月(銀行棟)
 所有形態 土地：所有権
 建物：所有権

(注1) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる敷地部分約561㎡を含みます。

(注2) 本物件は、2棟に分かれており、各延床面積の合計を記載しています。

(0-3) icot金剛

資産の種類 信託受益権
 取得価格 1,600百万円
 取得年月日 平成24年6月13日
 所在地(住居表示) 大阪府大阪狭山市半田一丁目35番1号
 用途 店舗
 敷地面積 10,821.40㎡(注)
 延床面積 17,894.95㎡
 構造 鉄筋コンクリート造/地上3階
 竣工年月 昭和52年2月
 所有形態 土地：所有権
 建物：所有権

(注) 建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約82㎡を含みます。

(0-4) icot溝の口

資産の種類 信託受益権
 取得価格 2,710百万円
 取得年月日 平成24年6月13日
 所在地(住居表示) 神奈川県川崎市高津区溝口六丁目11番1号
 用途 店舗・駐車場
 敷地面積 6,128.52㎡(注)
 延床面積 14,032.05㎡
 構造 鉄骨造/地下1階地上4階
 竣工年月 平成10年7月
 所有形態 土地：所有権
 建物：所有権

(注) 建築基準法第42条第1項により道路とされる敷地部分約158㎡を含みます。

(0-5) icot多摩センター

資産の種類	信託受益権
取得価格	2,840百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	東京都多摩市落合一丁目35番
用途	店舗・駐車場・住宅
敷地面積	6,110.36㎡
延床面積	31,553.75㎡
構造	鉄筋コンクリート造/地下1階地上15階
竣工年月	平成18年3月
所有形態	土地：敷地権(721,547/2,181,277(注)) 建物：区分所有権(専有部分11,255.63㎡(注))

(注) 本区分所有建物につき本投資法人の取得に係る区分所有部分を記載しています。

(0-6) 金山センタープレイス

資産の種類	信託受益権
取得価格	6,980百万円
取得年月日	平成24年6月13日
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区金山一丁目14番18号
用途	事務所・店舗
敷地面積	1,508.90㎡
延床面積	12,783.13㎡
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造/地下1階地上9階
竣工年月	平成21年2月
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(ウ) 運用状況の見通し

平成24年11月期（第2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（第3期：平成24年12月1日～平成25年5月31日）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、13ページ「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）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	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	1口当たり利 益超過分配金
平成24年11月期 (第2期)	5,167 百万円	3,430 百万円	2,759 百万円	2,758 百万円	13,140 円	—
平成25年5月期 (第3期)	5,600 百万円	3,701 百万円	3,277 百万円	3,276 百万円	15,960 円	—

(注) 上記予想数値は一定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、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、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。

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）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2期(平成24年6月1日～平成24年11月30日)(183日) 第3期(平成24年12月1日～平成25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、本投資法人が本書日付現在保有する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。 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、各物件の前所有者等より提供を受けた情報、本書日付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。 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。
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。 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います。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。 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、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います。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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います。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本書日付現在、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)末まで借入残高に変動が無いことを前提としています。 平成24年11月期末のLTVは43%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=借入金残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書日付現在の発行済投資口数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。 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投資口数205,262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。
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。

3. 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

		当期 平成24年5月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		127,194
前払費用		1,050
立替金		4,200
その他		2
流動資産合計		132,447
固定資産		
投資その他の資産		
差入保証有価証券		9,917
投資その他の資産合計		9,917
固定資産合計		9,917
資産合計		142,365
負債の部		
流動負債		
未払費用		2,547
未払法人税等		188
預り金		645
流動負債合計		3,382
負債合計		3,382
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		200,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		△61,017
剰余金合計		△61,017
投資主資本合計		138,982
純資産合計		※1 138,982
負債純資産合計		142,365

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
営業収益	
営業収益合計	—
営業費用	
資産保管手数料	836
一般事務委託手数料	1,670
役員報酬	1,620
その他営業費用	3,090
営業費用合計	7,217
営業損失(△)	△7,217
営業外収益	
受取利息	24
有価証券利息	12
営業外収益合計	36
営業外費用	
創業費	53,642
営業外費用合計	53,642
経常損失(△)	△60,823
税引前当期純損失(△)	△60,823
法人税、住民税及び事業税	193
法人税等合計	193
当期純損失(△)	△61,017
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	△61,017

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
投資主資本	
出資総額	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	200,000
当期変動額合計	200,000
当期末残高	※1 200,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	
当期首残高	—
当期変動額	
当期純損失(△)	△61,017
当期変動額合計	△61,017
当期末残高	△61,017
剰余金合計	
当期首残高	—
当期変動額	
当期純損失(△)	△61,017
当期変動額合計	△61,017
当期末残高	△61,017
投資主資本合計	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	200,000
当期純損失(△)	△61,017
当期変動額合計	138,982
当期末残高	138,982
純資産合計	
当期首残高	—
当期変動額	
新投資口の発行	200,000
当期純損失(△)	△61,017
当期変動額合計	138,982
当期末残高	138,982

(4) 金銭の分配に係る計算書

	当期 自 平成23年 9月 7日 至 平成24年 5月31日
	金額(円)
I 当期未処理損失(△)	△61,017,145
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	— (—)
III 次期繰越損失(△)	△61,017,145

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、利益の金額がないため、第1期は金銭の分配を行いません。なお、当期未処理損失は次期に繰り越します。
------------	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純損失 (△)	△60,823
受取利息	△36
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,050
立替金の増減額 (△は増加)	△4,200
その他	3,193
小計	△62,917
利息の受取額	21
法人税等の支払額	△4
営業活動によるキャッシュ・フロー	△62,899
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の取得による支出	△9,905
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,905
財務活動によるキャッシュ・フロー	
投資口の発行による収入	200,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	200,000
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	127,194
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 127,194

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	創業費 支払時に全額費用計上しています。
3. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税及び地方消費税の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当期 平成24年5月31日
50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当期(自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	400口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
現金及び預金	127,194千円
現金及び現金同等物	127,194千円

(リース取引に関する注記)

当期(平成24年5月31日)

リース取引を行っていませんので、該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行又は投資口の発行等により資金調達を行います。

資金調達においては資本を充実させ保守的な有利子負債を維持し、財務の安定性の確保及び金利上昇リスクの回避を目的とした有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しています。

また、一時的な余剰資金は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	127,194	127,194	—
(2) 立替金	4,200	4,200	—
(3) 差入保証有価証券 (満期保有目的の債券)	9,917	9,965	47
資産合計	141,312	141,360	47
(1) 未払費用	2,547	2,547	—
負債合計	2,547	2,547	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 立替金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 差入保証有価証券

時価について、日本証券業協会の公表している価格によっています。

負 債

(1) 未払費用

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日(平成24年5月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	127,194	—	—	—	—	—
立替金	4,200	—	—	—	—	—
差入保証有価証券 満期保有目的の債券 (国債)	—	—	—	10,000	—	—
合計	131,394	—	—	10,000	—	—

(有価証券に関する注記)

当期(平成24年5月31日)

満期保有目的の債券

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が貸借対照表計上 額を超えるもの	(1) 国債・地方債等	9,917	9,965	47
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	9,917	9,965	47
時価が貸借対照表計上 額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		9,917	9,965	47

(デリバティブ取引に関する注記)

当期(平成24年5月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日)

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金(百万円)	事業の内容または職業	投資口等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
支配投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	57,551	不動産業	100%	なし	支配投資主	出資金の受入	200,000	出資総額	200,000
支配投資主の子会社	東急不動産アクティビア投信株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	300	投資法人の運用資産の運用に係る業務	なし	兼任1人	資産運用会社	設立企画人報酬の支払	50,000	—	—
								上場関連費用の支払	4,200	立替金	4,200

(注1) 上記報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれていません。

(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(税効果会計に関する注記)

当期 平成24年5月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
税務上の繰越欠損金	23,922
評価性引当額	△23,922
繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主要な項目別の内訳	
税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。	

(退職給付に関する注記)

当期 (平成24年5月31日)
該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

当期 (自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日)
該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期 (自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日)
該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日	
1口当たり純資産額	347,457円
1口当たり当期純損失(△)	△152,542円
<p>1口当たり当期純損失は、当期純損失を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成23年9月7日 至 平成24年5月31日
当期純損失(△) (千円)	△61,017
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純損失(△) (千円)	△61,017
期中平均投資口数 (口)	400

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成24年5月10日及び平成24年6月1日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、平成24年6月12日及び平成24年7月10日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は91,373,833,100円、発行済投資口数は205,262口となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

- ① 発行新投資口数 204,100口
- ② 発行価格 1口当たり460,000円
- ③ 発行価格の総額 93,886,000,000円
- ④ 発行価額 1口当たり445,050円
- ⑤ 発行価額の総額 90,834,705,000円
- ⑥ 払込期日 平成24年6月12日
- ⑦ 分配金起算日 平成24年6月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行

- ① 発行新投資口数 762口
- ② 発行価額 1口当たり445,050円
- ③ 発行価額の総額 339,128,100円
- ④ 払込期日 平成24年7月10日
- ⑤ 分配金起算日 平成24年6月1日
- ⑥ 割当先 野村証券株式会社

2. 資金の借入れ

本投資法人は、不動産信託受益権18物件の取得資金及び関連費用に充当するため、平成24年6月13日付にて770億円の資金の借入れを行いました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実 b. 資金の借入れ」をご参照ください。

3. 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、一般募集（公募）による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成24年6月13日付にて18物件・170,370百万円の不動産を信託財産とする信託の受益権を取得しました。詳細につきましては、前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください。

(9) 発行済投資口数の増減

年 月 日	摘 要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
平成23年9月7日	私募設立	400	400	200	200	(注)

(注) 1口当たり発行価格500,000円にて東急不動産株式会社の出資により本投資法人が設立されました。

4. 役員の変動

最近の有価証券届出書（平成24年5月10日提出）における「役員の変況」から変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人は決算日において資産の運用を開始していませんが、本書日付現在で18件の信託受益権（以下「不動産等」といいます。）を取得しています（前記「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し (イ) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」をご参照ください）。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄
該当事項はありません。

② 投資不動産物件
該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人は決算日において資産の運用を開始していませんが、本書日付現在における本投資法人の保有する不動産等の物件名称、取得価格、投資比率、不動産鑑定評価額、売主、取得年月日は以下のとおりです。

取得資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注3)	売主	取得年月日
都市型商業施設	UR-1	東急プラザ 表参道原宿 (注4)	45,000	26.4	45,200	クロス特定目的会社	平成24年6月13日
	UR-2	東急プラザ 赤坂 (注4)	11,450	6.7	11,500	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	UR-3	エビスキュープラザ	8,430	4.9	8,770	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	UR-4	新橋プレイス	20,500	12.0	22,500	有限会社ピクシス	平成24年6月13日
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	5.2	9,430	有限会社コトル	平成24年6月13日
	小計		94,240	55.3	97,400	—	—
東京オフィス	T0-1	恵比寿東急ビル	7,400	4.3	7,420	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	5.7	9,950	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	T0-3	代々木プレイス	4,070	2.4	4,180	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	T0-4	青山プラザビル	8,790	5.2	8,850	合同会社ルージュ	平成24年6月13日
	T0-5	ルオーゴ汐留	4,540	2.7	4,570	合同会社クラッセ	平成24年6月13日
	T0-6	東京機械本社ビル	3,070	1.8	3,090	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	T0-7	A-PLACE池袋	3,990	2.3	4,020	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	小計		41,500	24.4	42,080	—	—
UR・T0小計		135,740	79.7	139,480	—	—	
その他投資対象資産	0-1	COCOEあまがさき (底地)	12,000	7.0	12,100	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	0-2	icotなかもず	8,500	5.0	8,880	土地建物： Happy Family特定目的会社 駐車場土地： 東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	0-3	icot金剛	1,600	0.9	1,780	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	0-4	icot溝の口	2,710	1.6	2,950	東急不動産株式会社	平成24年6月13日
	0-5	icot多摩センター	2,840	1.7	2,990	有限会社KTMO	平成24年6月13日
	0-6	金山センタープレイス	6,980	4.1	7,120	合同会社ヴィラ	平成24年6月13日
	小計		34,630	20.3	35,820	—	—
合計		170,370	100.0	175,300	—	—	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産をUR（都市型商業施設を意味し、URBAN RETAILという場合があります。）、TO（東京オフィスを意味し、TOKYO OFFICEという場合があります。）及びO（その他投資対象資産を意味し、OTHERという場合があります。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又は森井総合鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、平成24年2月29日（但し、「東急プラザ 表参道原宿」については平成24年3月31日）を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「東急プラザ 表参道原宿」及び「東急プラザ 赤坂」の取得価格及び不動産鑑定評価額は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%及び50%）に相当する金額を記載しています。