

平成 24 年 6 月 13 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 ファンドマネジメント部長 峯 川 聡
 (TEL. 03-6415-3120)

平成 24 年 5 月期、平成 24 年 11 月期及び平成 25 年 5 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、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）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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	3,439 百万円	2,703 百万円	2,702 百万円	12,296 円	—
平成 25 年 5 月期 (第 3 期)	5,600 百万円	3,710 百万円	3,276 百万円	3,275 百万円	15,250 円	—

(参考)

平成 24 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 214,800 口 1 口当たり予想当期純利益 12,581 円
 平成 25 年 5 月期：予想期末発行済投資口数 214,800 口 1 口当たり予想当期純利益 15,250 円

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）につきましては、資産の運用を開始しておりませんが、以下のとおりの業績を見込んでおります。期末発行済投資口数は 400 口です。

	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 5 月期 (第 1 期)	— 百万円	△7 百万円	△60 百万円	△61 百万円	—円	—

(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5月期、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 5 月期、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"> ● 第 1 期（平成 23 年 9 月 7 日～平成 24 年 5 月 31 日）（268 日） ● 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"> ● 本投資法人は、今回の新投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、本日付で 18 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産の取得後、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"> ● 取得予定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。 ● 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、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は 487 百万円と想定しております。取得予定資産については、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 百万円を想定しております。
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 298 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 435 百万円、平成 25 年 5 月期（第 3 期）に 430 百万円を見込んでおります。

借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 24 年 6 月 13 日に金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家から総額 77,000 百万円の借入れを行い、その後、下記の「投資口」に記載の第三者割当による新投資口の発行(上限 10,300 口)による手取金を原資として、当該借入金の一部を平成 24 年 7 月に返済することを除き、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 40%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 第三者割当による新投資口の発行口数により、LTV は変動する可能性があります。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済みである 204,500 口に加えて、平成 24 年 5 月 10 日開催の役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行(上限 10,300 口)が全てなされることを前提としています。 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、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 214,800 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。