

平成 25 年 11 月 22 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 木 本 宏 史
(TEL. 03-6415-3120)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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 25 年 11 月 22 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行

- (1) 募 集 投 資 口 数 43,100 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、平成 25 年 12 月 9 日(月)から平成 25 年 12 月 11 日(水)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (3) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) の 総 額
- (4) 発 行 価 格 未定
(募 集 価 格) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第 25 条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90~1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切り捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定する。
- (5) 発 行 価 格 未定
(募 集 価 格) の 総 額
- (6) 募 集 方 法 国内及び海外における同時募集とする。
①国内一般募集
国内における募集（以下「国内一般募集」という。）は一般

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

募集とし、野村証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を共同主幹事会社（以下「国内共同主幹事会社」と総称する。）とする国内引受会社（以下「国内引受会社」と総称する。）に国内一般募集分の全投資口を買取引受けさせる。

②海外募集

海外における募集（以下「海外募集」という。）は米国及び欧州を中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集とし、ノムラ・インターナショナル・ピーエルシー（Nomura International plc）、ユービーエス・リミテッド（UBS Limited）及び大和証券キャピタル・マーケッツヨーロッパリミテッド（Daiwa Capital Markets Europe Limited）を共同主幹事引受会社とする海外引受会社（以下国内引受会社と併せて「引受人」と総称する。）に海外募集分の全投資口を総額個別買取引受けさせる。

なお、上記①及び②の各募集に係る投資口数については、国内一般募集 27,070 口及び海外募集 16,030 口を目処に募集を行うが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に決定する。

国内一般募集、海外募集及び下記 2. に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）のグローバル・コーディネーターは野村証券株式会社（以下「グローバル・コーディネーター」という。）とする。

- | | |
|--|---|
| (7) 引受契約の内容 | 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に国内一般募集及び海外募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人へ払込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。 |
| (8) 申込単位 | 1口以上1口単位 |
| (9) 申込期間
（国内一般募集） | 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後の日まで。 |
| (10) 払込期日 | 平成25年12月16日(月)から平成25年12月18日(水)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の5営業日後の日とする。 |
| (11) 受渡期日 | 上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。 |
| (12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この新投資口発行に必要な事項は、 | 今後開催する本投資法人役員会において決定する。 |
| (13) 上記各号のうち国内一般募集に係る事項については、 | 金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。 |

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 売 出 投 資 口 数 2,700 口
 なお、上記売出投資口数は、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数の上限を示したものである。国内一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合がある。売出投資口数は、国内一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。
- (2) 売 出 人 野村證券株式会社
- (3) 売 出 価 格 未定
 発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は国内一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 売 出 方 法 国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が東急不動産株式会社（以下「指定先」という。）から2,700口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しを行う。
- (6) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (7) 申 込 期 間 国内一般募集における申込期間と同一とする。
- (8) 受 渡 期 日 国内一般募集における受渡期日と同一とする。
- (9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記<ご参考>1. をご参照ください。）

- (1) 募 集 投 資 口 数 2,700 口
- (2) 払 込 金 額 未定
 （ 発 行 価 額 ） 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は国内一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。
- (3) 払 込 金 額 未定
 （ 発 行 価 額 ） の 総 額
- (4) 割 当 先 野村證券株式会社
- (5) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (6) 申 込 期 間 平成26年1月14日(火)
 （ 申 込 期 日 ）
- (7) 払 込 期 日 平成26年1月15日(水)
- (8) 上記(6)に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社から指定先から2,700口を上限として借入れる本投資口の日本国内における売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、2,700口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が指定先から借入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村証券株式会社に取得させるために、本投資法人は平成25年11月22日（金）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口2,700口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成26年1月15日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年1月7日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記記載の取引に関して、野村証券株式会社はみずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	205,262口
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	43,100口
公募による新投資口発行後の発行済投資口総数	248,362口
本件第三者割当に伴う増加投資口数	2,700口（注）
本件第三者割当後の発行済投資口総数	251,062口（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は、クオリティと収益性を追求した厳選投資による、資産規模の拡大とポートフォリオの強化を図ると同時に、LTVの引下げによる新たな借入余力を機動的な物件取得に活用し、今後のエクイティとデットによる外部成長サイクルを確立することを目指しています。あわせて、市場動向、分配金水準等にも留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

34,064,116,400円（上限）

（注）国内一般募集における手取金 20,133,529,060円、海外募集における手取金 11,922,440,740円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 2,008,146,600円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は平成 25 年 11 月 14 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

国内一般募集及び海外募集による手取金については、本日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）の取得資金（注）に充当します。なお、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限 2,008,146,600円は、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

（注）取得予定価格（停止条件付信託受益権譲渡契約記載の売買代金総額）47,430 百万円（消費税並びに地方消費税及び売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てて合計しています。）

5. 配分先の指定

国内引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、資産運用会社の株主である東急不動産株式会社に対し、国内一般募集における本投資口のうち、4,580口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 26 年 5 月期の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 11 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成24年5月期	平成24年11月期	平成25年5月期
1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失(△)(注)	△152,542円	15,153円 (14,244円)	16,946円
1口当たり分配金	—	13,938円	16,946円
(うち1口当たり利益分配金)	—	(13,938円)	(16,946円)
(うち1口当たり利益超過分配金)	—	—	—
実績配当性向	—	97.9%	100.0%
1口当たり純資産	347,457円	459,095円	462,103円

(注) 1口当たり当期純利益又は1口当たり当期純損失(△)は、当期純利益又は当期純損失(△)を日数加重平均投資口数(平成24年5月期400口、平成24年11月期192,831口、平成25年5月期205,262口)で除することにより算定しています。なお、平成24年11月期は実際に運用を開始した日である平成24年6月13日時点をもとに、日数による加重平均投資口数(205,141口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成24年11月期	平成25年5月期
始 値	445,000円	511,000円
高 値	557,000円	976,000円
安 値	440,500円	501,000円
終 値	511,000円	772,000円

(注) 本投資法人は平成24年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近6ヶ月間の状況

	平成25年 6月	7月	8月	9月	10月	11月(注)
始 値	767,000円	776,000円	702,000円	687,000円	839,000円	858,000円
高 値	787,000円	785,000円	740,000円	854,000円	860,000円	858,000円
安 値	655,000円	701,000円	660,000円	673,000円	773,000円	781,000円
終 値	781,000円	701,000円	677,000円	851,000円	855,000円	791,000円

(注) 平成25年11月の投資口価格については、平成25年11月21日現在で表示しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成25年11月21日
始 値	786,000円
高 値	797,000円
安 値	783,000円
終 値	791,000円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・私募設立

発行期日	平成23年9月7日
調達資金の額	200,000,000円
払込金額（発行価額）	500,000円
募集時における発行済投資口数	0口
当該募集による発行投資口数	400口
募集後における発行済投資口総数	400口
割当先	東急不動産株式会社
発行時における当初の資金使途	設立
発行時における支出予定時期	平成23年9月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・公募増資

発行期日	平成24年6月12日
調達資金の額	90,834,705,000円
払込金額（発行価額）	445,050円
募集時における発行済投資口数	400口
当該募集による発行投資口数	204,100口
募集後における発行済投資口総数	204,500口
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金及び借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年6月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	平成24年7月10日
調達資金の額	339,128,100円
払込金額（発行価額）	445,050円
募集時における発行済投資口数	204,500口
当該募集による発行投資口数	762口
募集後における発行済投資口総数	205,262口
割当先	野村証券株式会社
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金及び借入金の返済に充当
発行時における支出予定時期	平成24年7月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。

8. ロックアップについて

(1) 国内一般募集及び海外募集に関連して、指定先に、グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。

グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

(2) 本投資法人は、国内一般募集及び海外募集に関連して、グローバル・コーディネーターに対し、発行価格等決定日に始まり、当該募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、グローバル・コーディネーターの事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、国内一般募集、海外募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

グローバル・コーディネーターは、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容の一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

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>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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当該証券の保有者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。