

平成 25 年 1 月 18 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 25 年 5 月期及び平成 25 年 11 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 25 年 1 月 11 日付「平成 24 年 11 月期 決算短信 (REIT)」で公表した平成 25 年 5 月期（第 3 期 平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）及び平成 25 年 11 月期（第 4 期 平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況の見直しについて、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正の理由

本日付「資産の取得に関するお知らせ（大阪中之島ビル）」で公表した内容による収益への影響等を考慮し、運用状況の予想の見直しを行った結果、下記 2. のとおり予想の修正を行うものです。

2. 修正の内容

(1)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)	5,572	3,707	3,328	3,327	16,212	—
今回発表予想 (B)	5,761	3,802	3,404	3,403	16,580	—
増減額 (B-A)	188	95	75	75	368	—
増減率 (%)	3.4%	2.6%	2.3%	2.3%	2.3%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 205,262 口

(2) 平成 25 年 11 月期 (第 4 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)	5,564	3,327	2,905	2,904	14,151	—
今回発表予想 (B)	5,815	3,448	3,004	3,003	14,633	—
増減額 (B - A)	251	121	99	99	482	—
増減率 (%)	4.5%	3.7%	3.4%	3.4%	3.4%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 205,262 口

(注記)

- かかる予想数値は別紙「平成 25 年 5 月期 (平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日) 及び平成 25 年 11 月期 (平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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。
- 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 : <http://www.activia-reit.co.jp>

【別紙】

平成 25 年 5 月期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）及び
平成 25 年 11 月期（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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 3 期（平成 24 年 12 月 1 日～平成 25 年 5 月 31 日）（182 日） 第 4 期（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 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 18 物件（以下「現保有資産」といいます。）に平成 25 年 1 月 25 日取得予定の大阪中之島ビル（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた 19 物件の不動産信託受益権につき、平成 25 年 11 月期（第 4 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、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。
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も、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 5 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、平成 25 年 5 月期（第 3 期）に 11 百万円、平成 25 年 11 月期（第 4 期）に 430 百万円の費用計上を見込んでいます。取得予定資産については、平成 26 年度の固定資産税及び都市計画税等が、平成 26 年 11 月期（第 6 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 25 年 5 月期（第 3 期）に 478 百万円、平成 25 年 11 月期（第 4 期）に 487 百万円を想定しています。
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、平成 25 年 5 月期（第 3 期）に 404 百万円、平成 25 年 11 月期（第 4 期）に 448 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、本日現在、総額 77,000 百万円の借入金残高がありますが、取得予定資産取得のために平成 25 年 1 月 25 日に 4,000 百万円の借入を行い、借入金残高が 81,000 百万円となった後、平成 25 年 11 月期（第 4 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 25 年 5 月期末、平成 25 年 11 月期末の LTV はともに 44% 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"> ● 本日現在の発行済投資口数 205,262 口を前提とし、平成 25 年 11 月期（第 4 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 25 年 5 月期（第 3 期）及び平成 25 年 11 月期（第 4 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。
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。