



アクティビア・プロパティーズ投資法人  
本日付け公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

(証券コード：3279/API)

「2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正について」

2021年8月24日

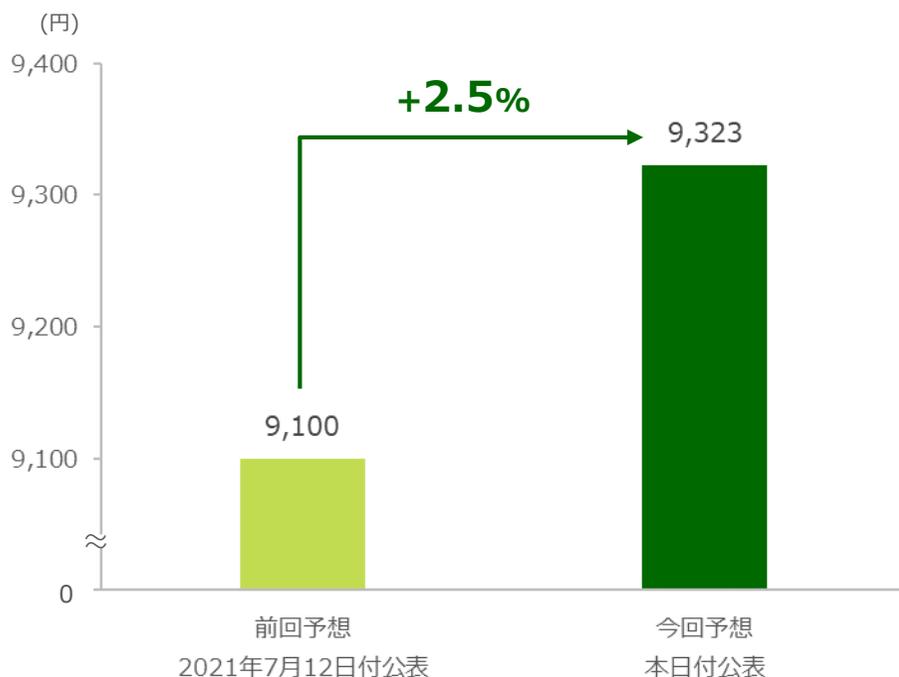


東急不動産リート・マネジメント

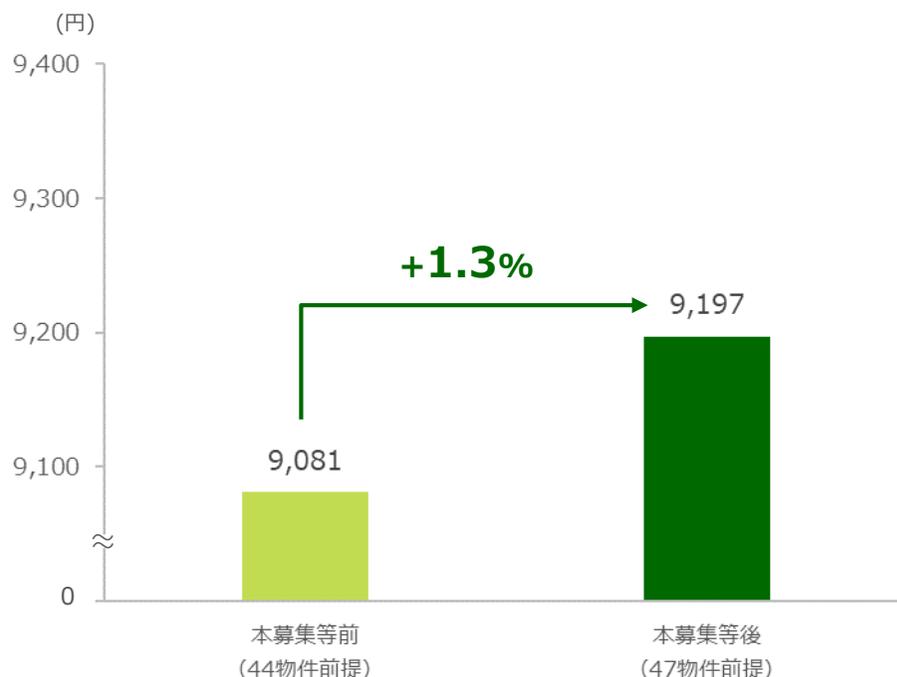
# 投資主価値向上に資する物件取得と1口当たり分配金の成長

- 本募集等及び取得予定資産3物件の取得により、1口当たり分配金(固都税調整後)は1.3%の成長を見込む
- LTVについては、2021年5月期(第19期)末の46.5%から本募集等後には45.9%に低下し、取得余力も拡大する見込み

## 2022年5月期(第21期) 1口当たり分配金



## 2022年5月期(第21期) 1口当たり分配金(固都税調整後) 試算



(注1) 「本募集等」とは、本日付で発行決議した国内一般募集及び海外募集並びに第三者割当による新投資口発行をいい、「取得予定資産3物件」とは、本日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(目黒東急ビル等3物件)」において取得を公表した3物件をいいます。

(注2) 「本募集等前(44物件前提)」の1口当たり分配金(固都税調整後)は、2021年7月12日付「2021年5月期 決算短信(REIT)」における2022年5月期(第21期)の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)予想の9,100円から、「A-PLACE田町イースト」に係る固定資産税及び都市計画税等の公租公課(以下「公租公課」といいます。)の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整(取得時点において公租公課の賦課決定がされないことから公租公課が費用化されない営業期間に、公租公課が運用資産の取得時から賃貸事業費用として計上されたものとして試算。以下同じ。)を行って算出しています。

(注3) 「本募集等後(47物件前提)」の1口当たり分配金(固都税調整後)は、本日付「2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正について」の別紙1「2021年11月期(2021年6月1日～2021年11月30日)及び2022年5月期(2021年12月1日～2022年5月31日)の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した2022年5月期(第21期)の1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)予想の9,323円から、「A-PLACE田町イースト」及び取得予定資産3物件に係る公租公課の会計処理により生じる一時的な費用の変動の調整を行って算出しています。

なお、本募集等前(44物件前提)の1口当たり分配金(固都税調整後)試算及び本募集等後(47物件前提)の1口当たり分配金(固都税調整後)試算は、2022年5月期その他の特定の計算期間の実際の業績を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における業績の予想としての意味を有するものでもありません。2022年5月期(第21期)の1口当たり分配金その他の特定の計算期間の実際の業績数値を含む運営状況は、上記の本募集等前(44物件前提)の1口当たり分配金(固都税調整後)試算及び本募集等後(47物件前提)の1口当たり分配金(固都税調整後)試算とは異なりますのでご注意ください。

# ディスクレームー

---

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2021年8月24日付で公表した「2021年11月期及び2022年5月期の運用状況の予想の修正について」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、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)の投資口(以下「本投資口」といいます)の取得その他金融商品取引契約の締結の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、必ず新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資口の売買等に当たっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する東急不動産リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます)は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。かかる仮定及び前提が正しいとの保証はありません。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます)を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

本資料は、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出来ません。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、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行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。

不動産投資信託証券発行者 アクティビア・プロパティーズ投資法人（証券コード：3279）  
資産運用会社 東急不動産リート・マネジメント株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2370号、加入協会 一般社団法人投資信託協会）